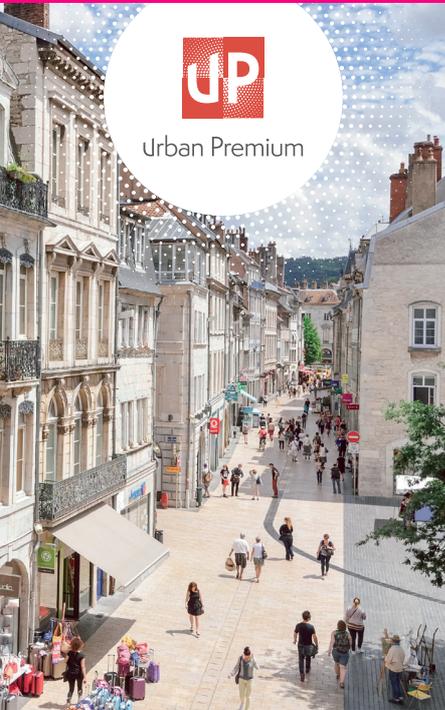




Urban Premium



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
24/04/2022
- **N° RCS**
Paris 912 692 084
- **Date d'expiration**
19/04/2037
- **Durée de vie**
15 ans
- **Capital maximum statutaire**
73 010 325 euros
- **Capital social**
760 325 euros
- **Visa AMF n°22-04**
du 17/05/2022
- **Société de Gestion**
URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
GP-10000021 du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

www.urban-premium.com

URBAN PIERRE n°6

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°11

Période analysée : 2^e trimestre 2025 // Période de validité : 3^e trimestre 2025

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°6**, vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6 est actuellement ouverte à la souscription. Sur le 2^e trimestre de l'année, 308 000 € ont été collectés. Au 30 juin 2025, le montant des capitaux collectés s'élève ainsi à 48 139 275 €.

La souscription reste ouverte en 2025 et se clôturera le 29 décembre 2025.

Des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI. Nous vous invitons à en prendre connaissance au verso de ce bulletin dans la rubrique « OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT ».

Ce 2^e trimestre a été marqué par la livraison de l'immeuble situé à Saintes, 77-79 avenue Gambetta ainsi que la livraison de l'immeuble situé à Agen, 48 rue Mirabeau. Les informations relatives à ces livraisons sont disponibles au verso de ce bulletin, accompagnées de photos consultables dans l'onglet « Nos réalisations » sur le site internet d'Urban Premium (www.urban-premium.com)

Par ailleurs, vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2024 de votre SCPI. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue en seconde convocation le jeudi 19 juin 2025, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

Concernant le reste du patrimoine, les travaux se poursuivent dans les délais d'exécution prévus par la maîtrise d'ouvrage.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Samuel KARSENTY, Gérant Immobilier

INFORMATIONS ASSOCIÉS

L'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers autorise la diffusion des bulletins d'information aux associés par voie dématérialisée.

Dans ce cadre, nous vous informons que les bulletins d'information ne seront désormais plus envoyés par courrier postal. Désormais, les bulletins d'information du 30 juin et du 31 décembre seront transmis par courriel, et l'ensemble des bulletins seront publiés dans vos coffres-forts électroniques.

Ainsi, le présent bulletin constitue le dernier qui vous sera adressé par voie postale.

Il est précisé que des versions papier pourront vous être envoyées sur simple demande, formulée par e-mail à l'adresse suivante : infos@urban-premium.com.

Enfin, nous vous rappelons que toutes les communications et actualités relatives à votre SCPI restent consultables sur notre site internet : www.urban-premium.com.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Nombre d'associés	518	879	1 210	1 211	1 214
Nombre de parts	37 165	68 287	95 152	95 752	96 368
Mouvements de parts	37 165	31 122	26 865	600	616
Prime d'émission en euros	2 742 650 €	5 121 525 €	7 091 675 €	7 136 675 €	7 182 875 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 537 775 €	34 098 775 €	47 531 275 €	47 861 275 €	48 139 275 €

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025
Émission parts nouvelles	37 165	31 122	26 865	600	616
Ordres de vente en attente*	-	-	-	-	-
Transactions hors marché*	-	-	-	-	-

* nombre de parts

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°6 ne devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 1^{er} semestre 2025, après la mise en location des premières acquisitions.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 1^{er} semestre 2026.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 17 mai 2022.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : 425 €

Prime d'émission : 75 €

Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement. La souscription de l'année 2025 se clôturera le 29 décembre 2025.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2025, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 est en cours de constitution.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 30/06/2025
Douai (59) 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	16 logements, 16 places de stationnement	706,60 m ² (et 75,94 m ² de surfaces annexes)	1 030 000 €	13 lots loués 3 lots vacants
Agen (47) 48, rue Mirabeau	28/12/2022	12 logements 7 places de stationnement	627,10 m ² (et 200,75 m ² de surfaces annexes)	950 000 €	12 lots vacants
Saintes (17) 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	8 logements 8 places de stationnement	339,33 m ²	485 425 €	8 lots vacants
Niort (79) 6, place du Pilon	21/02/2023	10 logements	480 m ² (et 88 m ² de surfaces annexes)	400 000 €	En cours de rénovation
Vichy (03) 8, place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	17 logements 1 commerce	941 m ² de logements 44 m ² de commerce (et 155 m ² de surfaces annexes)	879 405 €	En cours de rénovation
Chatou (78) 6, rue Camille Perrier	06/10/2023	3 logements ⁽¹⁾ , 6 places de stationnement	323,37 m ² (et 44 m ² de surfaces annexes)	540 763 €	2 lots loués 1 lot vacant
Nîmes (30) 1, rue Bourdaloue	03/11/2023	15 logements	740 m ² (et 143 m ² de surfaces annexes)	1 350 000 €	En cours de rénovation
Cannes (06) 17, avenue du Roi Albert	27/12/2023	9 logements	479 m ² (et 331 m ² de surfaces annexes)	1 996 000 €	En cours de rénovation
Honfleur (14) 22, rue de la République, 2-4-6, rue des Prés	27/12/2023 (tranche 1) 15/02/2024 (tranche 2)	4 logements ⁽¹⁾ 3 logements ⁽¹⁾ 6 places de stationnement	220 m ² 238 m ²	172 971 € 186 614 €	2 lots loués 5 lots vacants
Nice (06) 293, avenue de Pessicart	27/02/2024	10 logements	574 m ² (et 374 m ² de surfaces annexes)	2 280 000 €	En cours de rénovation
Pau (64) 3-5, rue des Ponts	30/09/2024	8 logements	650 m ² (et 221 m ² de surfaces annexes)	543 000 €	En cours de rénovation
Strasbourg (67) 8, rue de Spesbourg	06/12/2024	35 logements ⁽¹⁾ , 10 places de stationnement	1 537 m ² (et 104 m ² de surfaces annexes)	900 000 €	En cours de rénovation
TOTAL		150 logements 53 places de stationnement	7 844 m² de logements 44 m² de commerce (et 1 696 m² de surfaces annexes)	11 714 178 €	17 lots loués 29 lots vacants

(1) Droits réels immobiliers (USUFRUIT).

FOCUS LIVRAISON



SAINTES (17) – 77-79, avenue Gambetta

Date de livraison : 24 juin 2025 - Le 24 juin 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a réceptionné son troisième immeuble situé au 77-79, avenue Gambetta à Saintes. Les travaux de transformation ont permis de restructurer cet immeuble en 8 logements. La surface habitable des appartements est de 339,33 m². 8 places de stationnement complètent le bien. Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (8 DPE à C).



AGEN (47) – 48, rue Mirabeau

Date de livraison : 30 juin 2025 - Le 30 juin 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a réceptionné son quatrième immeuble situé au 48 rue Mirabeau à Agen. Les travaux de transformation ont permis de restructurer cet immeuble en 12 logements. La surface habitable des appartements est 627,10 m². 7 places de stationnement complètent ce bien. Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (9 DPE à C et 3 DPE à D).

■ Vie juridique de la SCPI.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'est tenue en seconde convocation le jeudi 19 juin 2025, au siège de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008). Cette Assemblée Générale Mixte avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

Assemblée générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
- Approbation des valeurs comptable (426,23 €/part), de réalisation (386,46 €/part) et de reconstitution (466,24 €/part) de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée générale Extraordinaire

- Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales,
- Modification statutaires relatives au conseil de surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

■ Arbitrage.

Néant

■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

Le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et l'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

Située aux portes de Paris, sur la rive gauche de la Seine, Issy-les-Moulineaux est une commune dynamique des Hauts-de-Seine prisée pour son cadre de vie moderne et connecté. Forte d'environ 70 000 habitants, elle séduit par sa vitalité économique et son tissu urbain bien structuré. Issy accueille de nombreux sièges d'entreprises innovantes, notamment dans les secteurs du numérique et de la communication. Ses vastes espaces verts, ses équipements culturels et ses infrastructures de transport renforcent son attractivité. La ville conjugue avec succès développement urbain et qualité résidentielle.



NANCY (54)

Située au cœur de la région Grand Est, Nancy séduit par son riche patrimoine architectural et culturel, hérité de son passé de capitale du duché de Lorraine. Forte d'environ 105 000 habitants, la ville combine tradition et modernité. Son centre-ville, animé et commerçant, côtoie de vastes espaces verts et des quartiers résidentiels paisibles. Desservie efficacement par les transports, Nancy bénéficie d'un emplacement stratégique au sein du sillon lorrain. Avec ses établissements d'enseignement supérieur, ses infrastructures économiques et sa vie culturelle foisonnante, Nancy offre un cadre de vie équilibré, idéal pour les familles, les étudiants et les actifs en quête d'un environnement à la fois stimulant et agréable.

■ Plus-values.

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

■ Rappel des conditions de cession de parts.

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

Registre des transferts : Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Répartition des revenus : En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.



Urban Premium

URBAN PIERRE N°6

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Déficit Foncier » ayant reçu le visa n°22-04 de l'AMF
en date du 17/05/2022

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com