



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°6

Rapport annuel Exercice 2023

SCPI DÉFICIT FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17/05/2022

URBAN PREMIUM

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521473 017



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1500 000 €

Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS
RCS Paris B 521473 017

■ La SCPI

URBAN PIERRE N°6 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

Politique d'investissement

la SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

Visa AMF initial : n°22-04 du 17/05/2022.

Date de création : 24/04/2022

Date d'expiration : 19/04/2037 soit une durée de 15 ans

Numéro RCS : Paris 912 692 084

Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

M. Renaud GABAUDE

M. Patrick BETTIN

M. Aurélien ROL

M. Hervé HIARD

M. Franco TELLARINI

M. Gerard MONNIER

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue 92120 MONTRouGE

■ Informations







URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE N°6 en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion	5
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	10
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	11
 4. Comptes de l'exercice 2023	13
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	18
 6. Annexe : informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement SFDR	20

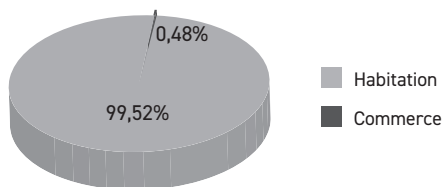
LA SCPI URBAN PIERRE N°6 EN BREF

Situation au 31/12/2023

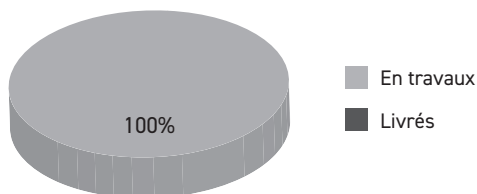
Date de création	20/04/2022
Régime	Déficit Foncier
Nombre de parts	68 287
Nombre d'associés	879
Capital	29 021 975 €
Valeur de réalisation*	26 643 327 € (390,17 € par part)
Valeur de reconstitution*	32 155 189 € (440,88 € par part)
Actifs immobiliers	9
Surface du patrimoine	4 865 m ² de logements 44 m ² de commerces (et 727 m ² de surfaces annexes)
Nombre de logements	94
Nombre de commerces	1
Nombre de locataires effectifs	-
Nombre de locataires cibles	-
Taux d'occupation financier moyen	0%
Résultat par part	-1,13 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	-2,36 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2023)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2023)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	2 324 675	62,55	2 404 870	35,22
dont loyers	-	-	-	-
Charges	2 408 787,18	64,81	2 482 025	36,35
Résultat	-84 112,18	-2,26	-77 155	-1,13
Bénéfice distribuable	-84 112,18	-2,26	-77 155	-1,13

Capital et autres éléments du bilan				
	15 795 125	425,00	29 021 975	425,00
Capital social				
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	16 128 987,82	433,98	29 240 863	428,21
Immobilisations locatives	7 565 024,99	203,55	20 879 121,36	305,76
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	37 165	-	68 287	-
Nombre d'associés	518	-	879	-
Capitalisation	18 537 775	-	34 098 775	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	7 130 212,99	-	18 281 585	-
Valeur comptable	16 128 987,82	433,98	29 240 863	428,21
Valeur de réalisation	15 694 175,82	422,28	26 643 327	390,17
Valeur de reconstitution	18 405 108,85	495,23	32 155 189	470,88
Surface du patrimoine (m ²)	1327 m ² (et 236 m ² de terrasse)	-	4 865 m ² de logements (dont 727 m ² de surfaces annexes) et 44 m ² de commerces	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-	-	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	2,30%	550 000,00 €
PARIS	-	-
PROVINCE	97,70%	23 410 000,00 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	23 960 000,00 €

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	99,52%	23 020 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	0,48%	110 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	23 130 000,00 €

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	830 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	830 000,00 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante, mais en décline, et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 s'est clôturée avec une croissance annuelle de +0,9% (Source : INSEE). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier, avec un impact plus marqué sur le secteur de l'immobilier tertiaire et sur l'immobilier résidentiel neuf.

Le marché immobilier résidentiel a été confronté d'une part, à une crise de la demande, en raison du durcissement des conditions de financement, et d'autre part, à une crise de l'offre, liée à l'augmentation des coûts de construction, et des nouvelles contraintes réglementaires.

Ainsi, l'offre de l'immobilier ancien a été réduite, en raison notamment, de l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques.

Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Concernant l'indexation des loyers, celle-ci est restée plafonnée à un taux de 3,5%. D'autres part, les loyers d'habitation ont été indexés, néanmoins cette indexation a été plafonnée à un taux de 3,5%. Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7 %) et 19,0 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020)⁽¹⁾.

D'après la dernière note de conjoncture de la FNAIM, le volume des transactions immobilières de l'ancien (-18% sur un an) et les prix (-2% sur un an) sont en baisse. Cependant, il est important de nuancer cette baisse de prix en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Lille ou Le Havre ont vu leurs prix augmenter respectivement de 2,6% et 4,9% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

L'immobilier résidentiel ancien est donc une classe d'actifs qui a su démontrer sa résistance sur l'année 2023 tant sur le plan de la valorisation que sur celui des revenus locatifs.

⁽¹⁾ Ministère de la transition écologique – données de décembre 2023

RENTABILITÉ DES PARTS

	31/12/2022	31/12/2023
Dividendes brutes versés (a)	-	-
Prix de souscription/exécution (b)	500 €	500 €
Rentabilité (=a/b)	0,00%	0,00%
RAN cumulé	- 84 112,18 €	- 161 266,89 €

LE RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE N°6

Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6, lancée le 7 juin 2022, a été souscrite auprès du public pour un montant de plus de 18 millions.

Au 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève à 34 098 775 €.

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a poursuivi son programme d'investissement avec des acquisitions en centre-ville de Saintes, Niort, Vichy, Chatou, Nîmes, Honfleur et Cannes (détails de ces acquisitions à la suite de ce rapport).

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2024 – 2025 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, ces immeubles devraient développer une surface d'environ 4 840 m² habitables.

LES PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°6

La SCPI URBAN PIERRE N°6 reste ouverte à la collecte durant l'exercice 2024. La date de clôture de l'augmentation de capital est prévue pour le 27 décembre 2024, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

Durant l'exercice 2024, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'actifs supplémentaires afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

Les travaux de rénovation relatifs aux différents actifs se poursuivront tout au long de l'année. Les premières livraisons sont ainsi envisagées pour le 1^{er} trimestre 2025.

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE N°6 est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'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.

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.

LE CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés	518	879
Nombre de parts	37 165	68 287
Nouvelles parts souscrites	37 165	31 122
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	15 561 000
Capital social en euros	15 795 125,00	29 021 975,00
Prime d'émission en euros	2 742 650,00	5 076 800,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 537 775	34 098 775
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	2 185 175	1 867 320

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2023, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2023	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

En 2023, la SCPI URBAN PIERRE N°6 n'a pas eu recours à l'endettement.

LES INVESTISSEMENTS 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a procédé à l'acquisition de 7 actifs immobiliers.

SAINTES – 77-79, avenue Gambetta

L'ensemble immobilier, constitué de deux bâtiments mitoyens, bénéficie d'une situation idéale en centre-ville de Saintes. Le projet prévoit la rénovation de 8 logements pour environ 343 m² habitables. Un jardin commun sera aménagé. L'acquisition a été réalisée le 25 janvier 2023. Concernant la réalisation des travaux de cet immeuble, une consultation a été effectuée le 21 février 2023 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'état
- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux Parquet
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux Cuisines & Bains
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux tous corps d'état :
 - Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - Montant du marché : 1 336 385 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Parquet :
 - DUBERNET – 338, avenue Tivoli 33110 Le Bouscat
 - Montant du marché : 22 478 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Cuisines & Bains :
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun – Espagne
 - Montant du marché : 33 932 €
- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2023
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2025

NIORT – 6, place du Pilori

Situé en plein coeur du centre-ville de Niort, cet immeuble présente une architecture remarquable et un grand parc arboré. Le projet prévoit la rénovation de 10 logements pour une surface habitable d'environ 480 m². L'acquisition a été réalisée le 21 février 2023.

Concernant la réalisation des travaux de cet immeuble, une consultation a été effectuée le 21 février 2023 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'état
- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux Parquet
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux Cuisines & Bains
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux tous corps d'état :
 - Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - Montant du marché : 1 655 861 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Parquet :
 - DUBERNET – 338, avenue Tivoli 33110 Le Bouscat
 - Montant du marché : 31 912 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Cuisines & Bains :
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun – Espagne
 - Montant du marché : 46 516 €
- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2023
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2025

VICHY – 8, place de la Source de l'Hôpital

L'acquisition, réalisée le 24 février 2023, porte sur deux bâtiments au sein d'un ensemble immobilier situé sur la place de la Source de l'Hôpital qui abrite notamment le Palais des Congrès. L'ensemble s'articule autour d'une cour partagée. Le projet prévoit la rénovation de 17 logements pour une surface habitable d'environ 941 m², ainsi qu'un local commercial au rez-de-chaussée pour une surface de 44 m². Concernant la réalisation des travaux de cet immeuble, une consultation a été effectuée le 20 février 2023 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'état
- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux Parquet
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux Cuisines & Bains
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux tous corps d'état :
 - Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - Montant du marché : 3 559 277 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Parquet :
 - DUBERNET – 338, avenue Tivoli 33110 Le Bouscat
 - Montant du marché : 60 459 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Cuisines & Bains :
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun – Espagne
 - Montant du marché : 54 168 €
- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2023
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2025

NÎMES – 1, rue Bourdaloue

Situé dans un quartier bourgeois du centre-ville de Nîmes, l'acquisition porte sur un bel immeuble en pierres de taille de 740 m². Au terme des travaux de rénovation, l'immeuble se composera 15 appartements allant du T1 au T4. Certains appartements bénéficieront de terrasses ou balcons. L'acquisition a été réalisée le 3 novembre 2023. Concernant la réalisation des travaux de cet immeuble, une consultation a été effectuée le 3 novembre 2023 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 4 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'état
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux Cuisines & Bains
- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux tous corps d'état :
 - Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - Macro-lots : Préparation de chantier, Maçonnerie & VRD, Ravalement
 - Pierre de taille, Charpente- planchers
 - Traitement Bois, Couverture – Zinguerie, Etanchéité, Menuiseries Extérieures, Serrurerie, Electricité-Chauffage électrique, Plomberie, Parquets, Electroménager, Espaces Verts
 - Montant du marché : 2 015 800 €
 - ATELIER DU PATRIMOINE – 40 rond-point Julius Estève 34400 Lunel
 - Macro-lots : Plâtrerie – Peinture – Carrelage & Menuiseries Intérieures
 - Montant du marché : 500 148 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Cuisines & Bains :
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun – Espagne
 - Montant du marché : 71 224 €
- Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2024
- Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2026

Concernant l'ensemble des entreprises générales sélectionnées ci-dessus, il est à noter que celles-ci pourront faire appel à des entreprises partenaires qu'elles rémunèrent et qu'elles coordonnent directement. Le montant des marchés travaux comprend notamment cette rémunération et le coût des matériaux. Par ailleurs, la société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) est filiale de la société Financière Bacalan, qui est actionnaire de la société Urban Premium.

CANNES – 17, avenue du Roi Albert 1^{er}

Cette acquisition, réalisée le 27 décembre 2023, porte sur deux villas situées dans le quartier prestigieux et recherché de la Californie à Cannes. Ces deux bâtiments, élevés en R+2 et R+1, se composeront, après rénovation, de 9 appartements pour une surface totale de 479 m². Parmi eux, 8 bénéficieront de balcons ou terrasses. Concernant la réalisation des travaux de cet immeuble, une consultation est en cours de réalisation par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage.

CHATOU – 6, rue Camille Périer

L'acquisition, réalisée le 6 octobre 2023, porte sur un droit réel immobilier (usufruit) d'un bel immeuble particulier de 335 m² idéalement situé à proximité de la mairie et des commerces. La gare RER (Chatou-Croissy) est facilement accessible à pied. Le projet consiste en la rénovation de 3 logements familiaux (T3 et T4). L'un des appartements bénéficie d'un jardin. 6 places de stationnement complètent le bien. L'acquisition a été réalisée auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300). La Société France Pierre Patrimoine est filiale de la société Financière Bacalan. Elle-même actionnaire d'URBAN PREMIUM.

HONFLEUR – 22, rue de la République

L'acquisition, réalisée le 27 décembre 2023, porte sur un droit réel immobilier (usufruit) de 4 appartements et de 2 stationnements au sein d'un belle copropriété.

Le projet consiste en la rénovation de 4 appartements (du T1 au T3). 3 places de stationnement complètent cette acquisition.

LES ARBITRAGES 2023

En 2023, la SCPI URBAN PIERRE N°6 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°6 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du premier semestre 2025, après la mise en location des immeubles, acquis au 2nd semestre 2022.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du premier semestre 2026.

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PIERRE N°6 détient 9 actifs immobiliers

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Nombre de lots	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
DOUAI (06) - 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	Résidentiel	16 logements	725 m ² et 68 m ² de surfaces annexes	1 030 000 €
AGEN (47) - 48, rue Mirabeau	28/12/2022	Résidentiel	12 logements	602 m ² et 168 m ² de surfaces annexes	950 000 €
SAINTES (17) - 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	Résidentiel	8 logements	343 m ² de surfaces	485 425 €
NIORT (79) - 6, place du Pilori	21/02/2023	Résidentiel	10 logements	480 m ² (et 88 m ² de surfaces annexes)	400 000 €
VICHY (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	Résidentiel / Commerce	17 logements et 1 commerce	941 m ² de logements, 44 m ² de commerce (et 155 m ² surfaces annexes)	879 405 €
CHATOU (78) - 6, rue Camille Périer	06/10/2023	Résidentiel	3 logements	335 m ² (et 44 m ² de surfaces annexes)	540 763 €
NÎMES (30) - 1, rue Bourdaloue	03/11/2023	Résidentiel	15 logements	740 m ² (et 143 m ² de surfaces annexes)	1 350 000 €
CANNES (06) - 17, avenue du Roi Albert	27/12/2023	Résidentiel	9 logements	479 m ² (et 331 m ² de surfaces annexes)	1 996 000 €
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République	27/12/2023	Résidentiel	4 logements	220 m ²	172 971 €
TOTAL			94 logements et 1 commerce	4 865 m² et 44 m² de commerces (et 727 m² de surfaces annexes)	7 804 564 €

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2023

Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 20 à 24 mois, les lots d'habitation seront vacants.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2022		Exercice 2023	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	0,48	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	0,48	100,00%
CHARGES				
Commission	-3,75	-	-7,34	-
Autres frais de gestion	60,96	-	28,06	-
Charges locatives non récupérées	3,86	-	8,10	-
Sous total CHARGES EXTERNES	61,06	n/a	28,81	n/a
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,14	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-58,80	-	-27,35	-
Sous total CHARGES INTERNES	-58,80	n/a	-27,20	n/a
TOTAL DES CHARGES	2,26	n/a	1,61	n/a
RESULTAT COURANT	-2,26	n/a	-1,13	n/a
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	n/a	-	n/a
RESULTAT	-2,26	n/a	-1,13	n/a
dont:	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	n/a	-	n/a
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,26	n/a	-1,13	n/a
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,26	n/a	-2,36	n/a

* Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	32 900 €	110 055 €	3 290 €	334,51%

⁽¹⁾ Composées des produits financiers

⁽²⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1,23
Réaffectation report à nouveau débiteur en capital	-	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-
Résultat de l'exercice	-2,26	-1,13
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,26	-2,36

*Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	18 537 775,00	15 561 000,00	34 098 775,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 324 675,00	-2 371 970,00	-4 696 645,00
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-1 980 000,00	-5 824 564,00	-7 804 564,00
- Travaux de restauration	-5 585 024,99	-7 499 353,92	-13 084 378,91
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 648 075,01	-134 887,92	8 513 187,09

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2022 est de 30 jours à date de facture

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	11	2	1	1	-	15
Montant total des factures concernées TTC	751 868,90	-2575,50	82,89	36,00	-	749 412,29
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	25,24%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	25,16%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2022	31/12/2023	Variation 2022/2023
Valeur comptable / part	433,98	428,21	-1,33%
Valeur de réalisation / part	422,28	390,17	- 7,61 %
Valeur de reconstitution / part	495,23	470,88	- 4,92 %

en Euros	31/12/2022			31/12/2023		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	7 565 025	7 130 213	7 130 213	20 879 121	18 281 585	18 281 585
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	502 320	-	-	1 653 240
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	7 565 025	7 130 213	7 632 533	20 879 121	18 281 585	19 934 825
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	8 563 963	8 563 963	8 563 963	8 361 742	8 361 742	8 361 742
SOUS TOTAL	8 563 963	8 563 963	8 563 963	8 361 742	8 361 742	8 361 742
Commission de souscription	-	-	2 208 613	-	-	3 858 623
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 208 613	-	-	3 858 623
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	16 128 988	15 694 176	18 405 109	29 240 863	26 643 327	32 155 189
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	37 165	37 165	37 165	68 287	68 287	68 287

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

	2023
Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-131,47 €
= Revenus fonciers nets	-131,47 €
Produits financiers	0,48€
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable: 0 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 519 K€ pour l'exercice 2023 pour un effectif moyen de 15 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2023 à 377 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

La SCPI URBAN PIERRE N°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR). L'annexe concernant les informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6 du règlement (UE) 2020/852, est décrite en dernière partie du présent rapport annuel.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 26 février 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°6, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2023 et les perspectives 2024.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE N°6 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6 est ouverte depuis le 7 juin 2022. Celle-ci a permis de collecter plus de 33,3 millions d'euros. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève désormais à 34 098 775 € (prime d'émission incluse).

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à - 77 154,71 €, soit -1,13 € par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report à nouveau.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2023, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 26 février 2024

Pour le Conseil de Surveillance

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale. Dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE N°6 - S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°6 - S.C.P.I.,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE N°6 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de

présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 avril 2024

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PIERRE N°6 S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°6,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux ;
 - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- Une commission de cession d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de €1 867 320,00
- Au titre des commissions de gestion la somme de €3 948,00
- Aucun montant au titre des commissions de cession d'actifs immobiliers
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de €45 203,98

Paris La Défense, le 25 avril 2024

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2023

	31 décembre 2022		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	713 734,00	830 000,00
Amortissements droits réels	-	-	- 9 821,55	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	1 980 000	7 130 212,99	7 090 830	17 451 585
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	5 585 024,99	-	13 084 578,91	-
SOUS-TOTAL 1	7 565 024,99	7 130 212,99	20 879 121,36	18 281 585
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	7 565 024,99	7 130 212,99	20 879 121,36	18 281 585
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	1 802 507,20	1 802 507,20	2 352 159,00	2 352 159,00
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Créances Fiscales	-	-	3 239,00	3 239,00
Associés opération sur capital	1 802 507,20	1 802 507,20	1 319 500,00	1 319 500,00
Débiteurs divers	-	-	1 029 420,00	1 029 420,00
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 802 507,20	1 802 507,20	2 352 159,00	2 352 159,00
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	8 712 215,91	8 712 215,91	6 972 986,92	6 972 986,92
SOUS-TOTAL 3	8 712 215,91	8 712 215,91	6 972 986,92	6 972 986,92
TOTAL III - Actifs d'exploitation	10 514 723,11	10 514 723,11	9 325 145,92	9 325 145,92
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-1 418 804,00	-1 418 804,00	-954 958,27	-954 958,27
Dettes diverses	-531 956,28	-531 956,28	-8 445,90	-8 445,90
Fournisseurs d'immobilisation	-531 956,28	-531 956,28	-8 445,90	-8 445,90
Dettes Fiscales	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-1 950 760,28	-1 950 760,28	-963 404,17	-963 404,17
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 950 760,28	-1 950 760,28	-963 404,17	-963 404,17
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	16 128 987,82	-	29 240 863,11	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	15 694 175,82	-	26 643 326,75

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	15 795 125,00	-	13 226 850,00	29 021 975,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	15 795 125,00	-	13 226 850,00	29 021 975,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 742 650,00	-	2 334 150,00	5 076 800,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 324 675,00	-	-2 371 970,00	-4 696 645,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	417 975,00	-	-37 820,00	380 155,00
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-84 112,18	-	-84 112,18
SOUS-TOTAL 3	-	-84 112,18	-	-84 112,18
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	-77 154,71	-77 154,71
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2022	-84 112,18	84 112,18	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-84 112,18	84 112,18	-77 154,71	-77 154,71
TOTAL GENERAL	16 128 987,82	-	13 111 875,29	29 240 863,11

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

ENGAGEMENTS REÇUS		-
Cautions bancaires locataires		-
ENGAGEMENTS DONNÉS		5 678 415
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
Douai (06) - 107, rue Saint-Samson		261 560
Agen (47) - 48, rue Mirabeau		209 507
Saintes (17) - 77-79, avenue Gambetta		215 767
Niort (79) - 6, place du Pilon		337 781
Vichy (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital		1 425 811
Chatou (78) - 6, rue Camille Perrier		-
Nîmes (30) - 1, rue Bourdaloue		537 155
Cannes (06) - 17, avenue du Roi Albert		2 690 834
Honfleur (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés		-

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	-	-	-	-
Charges facturées	-	-	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	139 500,00	-	504 650,00	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	139 500,00	-	504 650,00
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-	-	2 794,56	-
Commissions et honoraires	143 320,00	-	517 150,00	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	32 951,30	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	143 320,00	-	552 895,86
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-3 820,00	-	-48 245,86
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 185 175,00	-	1 867 320,00	-
Autres produits	-	-	0,02	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2 185 175,00	-	1 867 320,02
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	-	-	3 290,00	-
Honoraires	7 500,00	-	17 942,00	-
Frais assemblée et de conseils	5 850,00	-	9 276,44	-
Services bancaires	58 028,18	-	-425,09	-
Cotisations et contributions	5 000,00	-	12 147,53	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	9 821,55	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	2 189 089,00	-	1 877 076,44	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	2 265 467,18	-	1 929 128,87
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-80 292,18	-	-61 808,85
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	32 900,00	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	32 900
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier				32 900,00
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	-84 112,18	-	-77 154,71

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2023

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Faits marquants

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, et celui au Moyen-Orient qui a débuté au cours du dernier trimestre de l'année 2023, et à leurs implications potentielles sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition internationale directe, l'impact de ces événements est à ce jour limité.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	703 912 €	-	703 912 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 980 000 €	5 110 830 €	-	7 090 830 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	5 585 025 €	7 499 354 €	-	13 084 379 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 7 090 830 €
- Agencement et immobilisation en cours : - €
- Immobilisations incorporelles nettes : 703 912,45 €
- Immobilisation en cours : 13 084 378,91 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2023.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2023 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Créances fiscales : 3 239,00 €
- Associés opération sur capital : 1 319 500,00 €
- Débiteurs divers : 1 029 420 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 6 972 986,92 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie - €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) - €
- Dettes fournisseurs 954 958,27 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : 737 220,00 €
- dont dettes provisionnées dans l'attente de la réception des factures - €

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations 8 445,90 €
- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions... - €
- Associés - €
- Crédoeurs divers - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) - €
- Autres dettes - €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	9 822 €	-	9 822 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PIERRE N°6, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	5 076 800 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	644 150 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	4 052 495 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	380 155 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2023, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau	-84 112,18 €
Report à nouveau à l'ouverture dans les capitaux	- €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :	-77 154,71 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à :	- €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	- 161 266,89 €

**La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2023*

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2023, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

• les loyers et produits annexes :	- €
• les charges et taxes refacturées :	- €
• les produits financiers :	32 900,00 €
• les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) :	- €
• les transferts de charges :	2 371 970,00 €

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à : - €

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	- €
- dont charges récupérables :	- €
- dont taxes récupérables :	- €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	- €
• les gros travaux et réparations :	- €
• le poste « autres charges immobilières » :	552 895,86 €
- dont taxes non récupérables :	32 951,30 €
- dont les honoraires de relocation :	- €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées :	2 794,56 €
- dont frais d'actes et de contentieux :	- €
- dont honoraires et commissions :	517 150,00 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• de reprise dépréciation douteux :	- €
• de produits divers de gestion courante :	0.02 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2023 : 3 290,00 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à : 1 867 320,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 48 697,32 € sont constituées notamment :

• des honoraires du commissaire aux comptes :	5 175,00 €
• de frais d'actes et contentieux :	267,00 €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) :	6 802,98 €
• des honoraires divers :	12 500,00 €
• de frais postaux :	2 473,46 €
• de services bancaires :	-425,09 €
• du coût du dépositaire :	12 000,00 €
• de la cotisation AMF :	147,53 €
• de la CFE :	- €
• des jetons de présence :	- €
• des pertes sur créances irrécouvrables :	- €
• de la TVA non récupérable :	9 756,44 €
• des charges de gestions courantes :	- €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

• la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit :	9 821,55 €
• l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : :	- €
• la dotation pour risques et charges, soit :	- €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Surface (m ²)	Date d'acquisition	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisations au 31/12/2023	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
AGEN (47) - 48, rue Mirabeau	602 m ² et 168 m ² de surfaces annexes	28/12/2022	950 000	2 205 919	3 155 919	26/06/2023	-	-
Douai (06) - 107, rue Saint-Samson	725 m ² et 68 m ² de surfaces annexes	28/12/2022	1 030 000	2 555 030	3 585 030	10/03/2023	-	-
Niort (79) - 6, place du Pilori	480 m ² (et 88 m ² de surfaces annexes)	21/02/2023	400 000	1 684 451	2 084 451	17/07/2023	-	-
Saintes (17) - 77-79, avenue Gambetta	343 m ² de surfaces	25/01/2023	485 425	1 355 759	1 841 184	17/07/2023	-	-
Vichy (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	941 m ² de logements, 44 m ² de commerce (et 155 m ² surfaces annexes)	24/02/2023	879 405	2 699 765	3 579 170	01/09/2023	-	-
Nîmes (30) - 1, rue Bourdaloue	740 m ² (et 143 m ² de surfaces annexes)	03/11/2023	1 350 000	2 583 456	3 933 456	-	-	-
Cannes (06) - 17, avenue du Roi Albert	479 m ² (et 331 m ² de surfaces annexes)	27/12/2023	1 996 000	-	1 996 000	-	-	-
TOTAL			7 090 830	13 084 379	20 175 209			17 451 585

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE N°6, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Surface (m ²)	Date d'acquisition	Prix acquisition	Amortissement	VNC	Durée d'amortissement	Valeur vénale hors droits
CHATOU (78) - 6, rue Camille Perrier 48, rue Mirabeau	335 m ² et 44 m ² de surfaces annexes	06/10/2023	540 763	9 822	530 941	13 ans	-
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	220 m ²	27/12/2023	172 971	-	172 971	13 ans	-
TOTAL			713 734	9 822	703 912		830 000

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
- 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 2023,
- Approbation des valeurs 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.

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2023

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2023 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -77 154,71 € (-1.13 € par part) au report à nouveau.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 29 240 863,11 €, soit 428,21 € par part,

- La valeur de réalisation de 26 643 326,75 €, soit 390,17 € par part
 - La valeur de reconstitution de 32 155 189,49 €, soit 470,88 € par part
- Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RESOLUTION – Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires, dans la limite de 10% de la valeur comptable des actifs. Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

NEUVIÈME RÉOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en 2022 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2023 sur ses revenus de 2022. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert. Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

6. ANNEXE : MODÈLE D'INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI URBAN PIERRE N°6 - Identifiant d'entité juridique : N/A

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
●●□ Oui	●●☒ Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 0% d'investissements durables <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif social <input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

La proportion minimale d'investissements durables sera respectée une fois que les travaux seront achevés et que les immeubles concernés seront livrés.

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2023 au 31/12/2023. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les neuf immeubles acquis font l'objet actuellement d'une campagne de travaux profonds et ne font donc pas l'objet d'une mise en location.

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales en visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. La SCPI promeut donc des caractéristiques environnementales en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique.

Les indicateurs utilisés par la SCPI pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales promues en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique sont :

- Consommation énergétique (figurant sur les DPE) exprimée en kilowattheure d'énergie primaire
- Émissions de gaz à effet de serre exprimées en kilogramme équivalent de dioxyde de carbone (CO2)

La SCPI vise ainsi une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu. Le patrimoine immobilier locatif acquis par la SCPI fera l'objet de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration. L'objectif des notes DPE pour le patrimoine de la SCPI sera après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, à minima D avec une médiane à C. Les notes DPE retenues sont celles des lots privatifs (appartements) composant les immeubles. L'objectif est ainsi de faire évoluer les DPE de ces lots à D à minima et d'avoir majoritairement un nombre de lots à la note C et cela pour l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

Exemple : la SCPI est propriétaire de 10 immeubles composés de 100 lots privatifs (appartements), le nombre minimum de lots portant une étiquette C sera de 50 et le nombre de lots portant une étiquette D sera par différence de 50.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La SCPI a acquis à ce stade neuf immeubles sur lesquels les travaux n'ont pas été entièrement réalisés et qui ne sont donc pas encore loués. Le patrimoine de la SCPI étant toujours en constitution, la performance des indicateurs de durabilité ne peut pas encore être mesurée.

Comme précisé dans la documentation précontractuelle, la proportion minimale d'investissements durables sera respectée une fois que les travaux seront achevés et que les immeubles concernés seront livrés.

● **... et par rapport aux périodes précédentes ?**

Non applicable dans la mesure où aucun immeuble n'a été livré à date.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

La SCPI entend notamment réaliser des investissements durables ayant un objectif environnemental ou un objectif social. Les objectifs des investissements durables de la SCPI sont :

- Réduire la consommation d'énergie des bâtiments et limiter leurs émissions de gaz à effet de serre : 15% de DPE à minima à C
- Location avec des plafonds de loyer si des conditions de ressources limitées sont respectées : 15% d'investissements en loyers intermédiaires avec conditions de ressources

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

Pour rappel, la proportion minimale d'investissements durables sera respectée une fois que les travaux seront achevés et que les immeubles concernés seront livrés.

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2023 au 31/12/2023. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les neuf immeubles acquis font l'objet actuellement d'une campagne de travaux profonde et ne font donc pas l'objet d'une mise en location.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le principe du DNSH consiste à ce que les investissements durables réalisés par la SCPI ne causent de préjudice important à aucun des objectifs d'investissement durable que ce soit sur le plan environnemental ou sur le plan social.

La SCPI s'engage à prendre en considération les indicateurs obligatoires et les indicateurs supplémentaires pertinents des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Urban Premium a également mis en place une politique de sélection et de suivi des prestataires qui couvre notamment les prestataires de travaux. Cette politique permet notamment de formaliser le suivi de la relation avec les sous-traitants et de s'assurer de la mise en place de règles précises conformes à la charte de la SCPI d'Urban Premium.

● **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

La SCPI a pris en considération les deux indicateurs obligatoires du tableau 1 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- Les expositions à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : aucun actif n'est exposé
- Les expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : aucun actif n'est exposé (les DPE seront tous supérieurs à la lettre D)

La SCPI a également choisi de prendre en considération un indicateur parmi la liste des indicateurs supplémentaires listés dans les tableaux 2 et 3 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- L'intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

Ces indicateurs pourront être mesurés et suivis une fois que les actifs rénovés seront livrés.

● **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**

La SCPI sélectionne des sous-traitants se conformant aux normes et standards internationaux en lien avec le respect des droits de l'homme. Ces normes couvrent notamment les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ainsi que les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces normes comprennent également les principes et droits fixés par les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La SCPI prend en considération les deux indicateurs obligatoires ainsi que les indicateurs supplémentaires pertinents indiqués ci-dessous :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

La SCPI ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Ces indicateurs pourront être mesurés et suivis une fois que les actifs rénovés seront livrés.

Les informations sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront précisées sur les rapports annuels une fois que les actifs seront livrés.



La liste comprend les investissements constituant le **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2023 au 31/12/2023

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

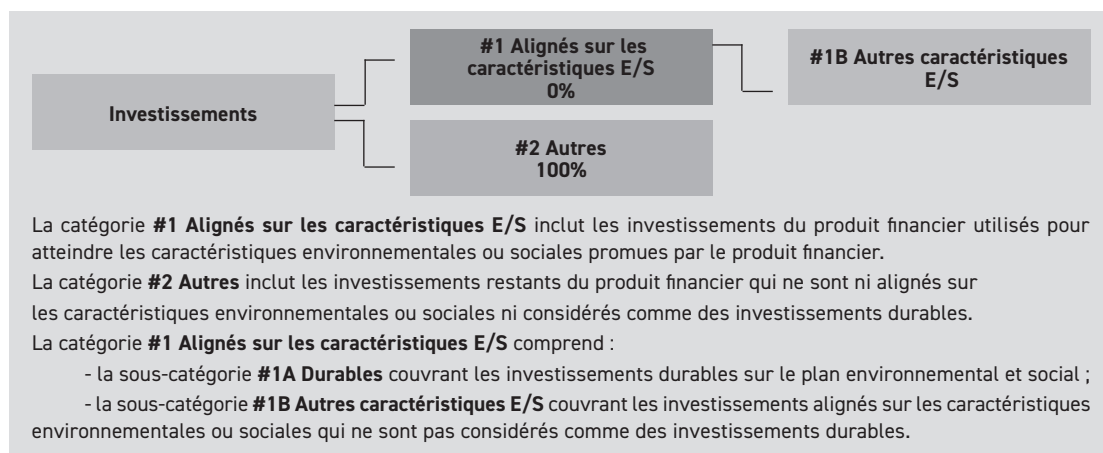
QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Douai (06) 107, rue Saint-Samson	Immobilier	11,0%	France
Agen (47) 48, rue Mirabeau	Immobilier	13,8%	France
Saintes (17) 77-79, avenue Gambetta	Immobilier	6,3%	France
Niort (79) 6, place du Pilori	Immobilier	4,4%	France
Vichy (03) 8, place de la Source de l'Hôpital	Immobilier	11,7%	France
Chatou (78) 6, rue Camille Perrier	Immobilier	2,1%	France
Nîmes (30) 1, rue Bourdaloue	Immobilier	13,3%	France
Cannes (06) 17, avenue du Roi Albert	Immobilier	4,9%	France
Honfleur (14) 22, rue de la République	Immobilier	1,1%	France



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

● Quelle était l'allocation des actifs ?



Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets. Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'intégralité des investissements sont réalisés dans le secteur de l'immobilier.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Urban Premium n'est pas encore en mesure de définir ex-ante l'allocation attendue de la SCPI dans des activités durables sur le plan environnemental alignées aux critères du règlement Taxonomie (soit un alignement à la Taxonomie de 0%).

● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?¹

- Oui, _____
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

● **Quelle était la proportion des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable (alignement à la Taxonomie de 0%).

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable (alignement à la Taxonomie de 0%).

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun des objectifs de la taxinomie de l'UE – voir la notion explicative dans la marge à gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



La proportion minimale d'investissements durables pourra être respectée une fois que les travaux seront achevés et que les immeubles concernés seront livrés.

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2023 au 31/12/2023. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les neuf immeubles acquis font l'objet actuellement d'une campagne de travaux profonde et ne font donc pas l'objet d'une mise en location.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion minimale d'investissements durables pourra être respectée une fois que les travaux seront achevés et que les immeubles concernés seront livrés.

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2023 au 31/12/2023. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les neuf immeubles acquis font l'objet actuellement d'une campagne de travaux profonde et ne font donc pas l'objet d'une mise en location.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les liquidités en attente d'investissements ainsi que des places de stationnement. Cette catégorie ne prend pas en compte les caractéristiques environnementales et sociales.

Du fait de leur nature, les garanties environnementales ou sociales minimales ne s'appliquent pas à cette catégorie d'actifs.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Le patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°6 sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles sur lesquels seront réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales prises en compte par la SCPI, l'ensemble des immeubles acquis fera l'objet dans un premier temps d'un état des lieux (DPE) portant sur l'immeuble existant, et ensuite d'un DPE projeté permettant d'établir les travaux de mise en conformité, avec les étiquettes DPE requises pour leur mise en location.

Ces travaux seront pris en compte dans le projet global de rénovation et bénéficieront d'un suivi par un bureau d'études spécifiques.

L'amélioration de la performance est prise en compte dans le programme de travaux de rénovation de l'immeuble et constatée à l'occasion de sa livraison.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

● **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



Urban Premium