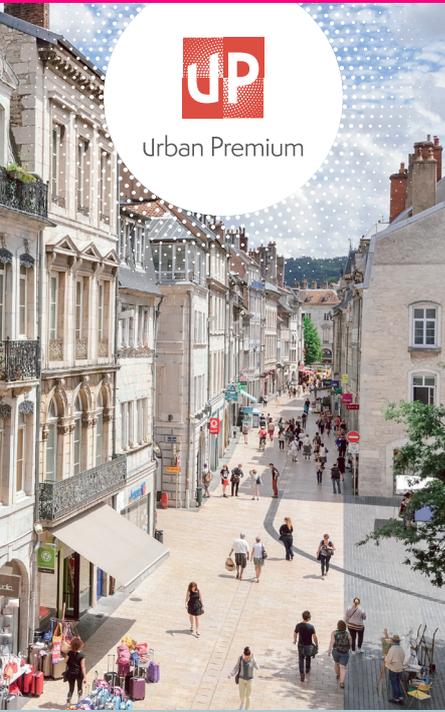




Urban Premium



## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE

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

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

# URBAN PIERRE n°6

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°10

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2025 // Période de validité : 2<sup>e</sup> trimestre 2025

### ÉDITO

Chers associés,

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

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6 est actuellement ouverte à la souscription. Sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année, cette dernière a permis de collecter 330 000 €. Au 31 mars 2025, le montant des capitaux collectés s'élève ainsi à 47 861 275 €.

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

Des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI. Nous vous invitons à en prendre connaissance au verso de ce bulletin dans la rubrique « OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT ». Durant le 1<sup>er</sup> trimestre, deux immeubles ont été livrés, Douai et Chatou, et 5 lots de l'immeuble d'Honfleur.

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

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

**Samuel KARSENTY,**  
Gérant Immobilier

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
Nombre d'associés	518	879	1 210	1 211
Nombre de parts	37 165	68 287	95 092	95 752
Mouvements de parts	37 165	31 122	26 805	660
Prime d'émission en euros	2 742 650 €	5 121 525 €	7 091 675 €	7 136 675 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 537 775 €	34 098 775 €	47 531 275 €	47 861 275 €

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Émission parts nouvelles	37 165	31 122	26 805	660
Ordres de vente en attente*	-	-	-	-
Transactions hors marché*	-	-	-	-

\* nombre de parts

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

### DISTRIBUTION

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

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2025.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 est en cours de constitution.

### SOUSCRIPTION

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

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

Valeur nominale : ..... 425 €

Prime d'émission : ..... 75 €

Prix de souscription : ..... 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription de l'année 2025 se clôturera le 29 décembre 2025.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/03/2025
<b>Douai (59)</b> 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	16 logements, 16 places de stationnement	705 m <sup>2</sup> (et 68 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	1 030 000 €	9 lots loués 7 lots vacants
<b>Agen (47)</b> 48, rue Mirabeau	28/12/2022	12 logements	602 m <sup>2</sup> (et 168 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	950 000 €	En cours de rénovation
<b>Saintes (17)</b> 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	8 logements	343 m <sup>2</sup>	485 425 €	En cours de rénovation
<b>Niort (79)</b> 6, place du Pilori	21/02/2023	10 logements	480 m <sup>2</sup> (et 88 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	400 000 €	En cours de rénovation
<b>Vichy (03)</b> 8, place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	17 logements 1 commerce	941 m <sup>2</sup> de logements 44 m <sup>2</sup> de commerce (et 155 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	879 405 €	En cours de rénovation
<b>Chatou (78)</b> 6, rue Camille Perrier	06/10/2023	3 logements <sup>(1)</sup> , 6 places de stationnement	335 m <sup>2</sup> (et 44 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	540 763 €	3 lots vacants
<b>Nîmes (30)</b> 1, rue Bourdaloue	03/11/2023	15 logements	740 m <sup>2</sup> (et 143 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	1 350 000 €	En cours de rénovation
<b>Cannes (06)</b> 17, avenue du Roi Albert	27/12/2023	9 logements	479 m <sup>2</sup> (et 331 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	1 996 000 €	En cours de rénovation
<b>Honfleur (14)</b> 22, rue de la République, 2-4-6, rue des Prés	27/12/2023 (tranche 1) 15/02/2024 (tranche 2)	4 logements <sup>(1)</sup> , 6 places de stationnement 3 logements <sup>(1)</sup>	220 m <sup>2</sup> 238 m <sup>2</sup>	172 971 € 186 614 €	3 lots loués 2 lots vacants 2 lots en cours de rénovation
<b>Nice (06)</b> 293, avenue de Pessicart	27/02/2024	10 logements	574 m <sup>2</sup> (et 374 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	2 280 000 €	En cours de rénovation
<b>Pau (64)</b> 3-5, rue des Ponts	30/09/2024	8 logements	650 m <sup>2</sup> (et 221 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	543 000 €	En cours de rénovation
<b>Strasbourg (67)</b> 8, rue de Spesbourg	06/12/2024	35 logements <sup>(1)</sup> , 10 places de stationnement	1 537 m <sup>2</sup> (et 104 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	900 000 €	En cours de rénovation
<b>TOTAL</b>		<b>150 logements</b> <b>1 commerce</b> <b>38 places de stationnement</b>	<b>7 844 m<sup>2</sup> de logements</b> <b>44 m<sup>2</sup> de commerce</b> <b>(et 1 696 m<sup>2</sup> de surfaces annexes)</b>	<b>11 714 178 €</b>	<b>12 lots loués</b> <b>12 lots vacants</b>

(1) Droits réels immobiliers (USUFRUIT).

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

**ISSY-LES-MOULINEAUX (92)**

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

**COURBEVOIE (92)**

Située sur la rive droite de la Seine, face au quartier d'affaires de La Défense, Courbevoie allie modernité et attractivité résidentielle. Forte de près de 83 000 habitants, cette ville des Hauts-de-Seine bénéficie d'un emplacement stratégique, à quelques minutes du cœur de Paris. Entre ses quartiers animés, ses parcs soignés et sa proximité immédiate avec l'un des plus grands centres d'affaires européens, Courbevoie offre un cadre de vie équilibré entre effervescence urbaine et tranquillité.

■ **Arbitrage.**

Néant

■ **Rappel de l'engagement de détention de parts.**

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

■ **Plus-values.**

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

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

■ **Rappel des conditions de cession de parts.**

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

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

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

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

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

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

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



Urban Premium

**URBAN PIERRE N°6**

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

Siège social :  
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

**URBAN PREMIUM**

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

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris  
01 82 28 99 99 - [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)