



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°6

Rapport annuel Exercice 2022

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 • Fax : 01 44 70 91 49 • 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 : 20/04/2022

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	9
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	10
 4. Comptes de l'exercice 2022	12
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	17
 6. Annexe : informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement SFDR	18

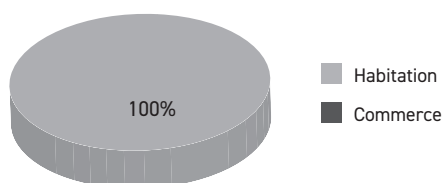
LA SCPI URBAN PIERRE N°6 EN BREF

Situation au 31/12/2022

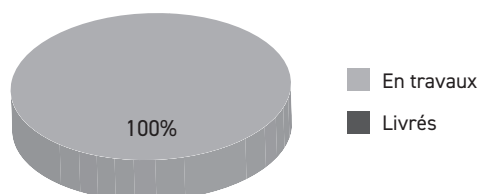
Date de création	20/04/2022
Régime	Déficit Foncier
Nombre de parts	37 165
Nombre d'associés	518
Capital	15 795 125 €
Valeur de réalisation*	15 694 176 € (422,28 € par part)
Valeur de reconstitution*	18 405 109 € (495,23 € par part)
Actifs immobiliers	2
Surface du patrimoine	1 307 m² (et 236 m² de surfaces annexes)
Nombre de logements	28
Nombre de commerces	-
Nombre de locataires effectifs	-
Nombre de locataires cibles	28
Taux d'occupation financier moyen	-
Résultat par part	-2,26 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2022)	-2,26 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénale 2022)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2022)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-21		31-déc.-22	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	-	-	2 324 675	62,55
dont loyers	-	-	-	-
Charges	-	-	2 408 787	64,81
Résultat	-	-	-84 112	-2,26
Bénéfice distribuable	-	-	-84 112	-2,26

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	-	-	15 795 125	425,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	-	-	16 128 988	433,98
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	-	-	37 165	-
Nombre d'associés	-	-	518	-
Capitalisation	-	-	18 537 775	-
Prix de souscription	-	-	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	-	-	-	-
Valeur comptable	-	-	16 128 988	433,98
Valeur de réalisation	-	-	15 694 176	422,28
Valeur de reconstitution	-	-	18 405 109	495,23
Surface du patrimoine (m²)	-	-	1 307 m² (et 236 m² de surfaces annexes)	-
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	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100 %	7 130 212,99
ETRANGER	-	-
Total	100 %	7 130 212,99

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	7 130 212,99 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100 %	7 130 212,99 €

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2022 ET PERSPECTIVES 2023

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par la crise de l'énergie, la guerre en Ukraine et le ralentissement de l'activité économique chinoise lié à une année de quasi-confinement. En effet, selon l'INSEE, la croissance en fin d'année s'établit à +2,6% (+3,3% en zone euro) après deux discrets trimestres de croissance (+0,2% aux T1 et T4 2022). De plus, au quatrième trimestre 2022, le nombre de chômeurs diminue de 45 000 personnes par rapport au trimestre précédent. Le taux de chômage, selon le Bureau International du Travail, est ainsi quasi stable à 7,2 %, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021.

Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie (+6% sur un an). Pour 2023, l'INSEE projette une stabilisation du taux d'inflation. Selon les prévisions du scénario de référence retenu par la Banque de France, avec une évolution des prix de l'énergie similaire à celle de 2022, la croissance du PIB en 2023 pourrait atteindre 0,5% et le taux d'inflation 4,7%.

Les taux d'emprunt augmentent depuis le début de l'année, atteignant en moyenne 2,22 % au quatrième trimestre 2022. Un total de 281 milliards d'euros de prêt a été décaissé en 2022, soit une baisse de 4,6 % par rapport à 2021, directement liée à la hausse des taux de crédit. Cette baisse de la capacité d'emprunt a été largement compensée par une durée d'emprunt plus longue. Ainsi, la durée d'emprunt moyenne au quatrième trimestre 2022 était de 246 mois (soit 20,5 ans), soit un niveau record.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume de ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche de celui de 2021 (1,1 million contre 1,2 million de transactions) malgré une fin d'année en léger repli. Selon les données des Notaires, le prix moyen de l'ensemble des biens anciens en France a augmenté d'environ 6,8 % sur l'année 2022, même si cette évolution des prix reste assez disparate d'une ville à l'autre.

Néanmoins, dans le contexte économique actuel, une baisse des volumes des ventes est attendue en 2023. Cette baisse devrait également avoir un impact sur les prix des biens, pouvant entraîner une légère correction.

Entre les restrictions croissantes imposées aux propriétaires (plafonds de loyers, rénovations énergétiques, etc.) et les conditions d'accession à la propriété plus contraignantes, l'offre de biens locatifs en 2022 a baissé de 5%, tandis que la demande a augmenté de 9%. De plus, le marché de la location entre dans une période de hausse des loyers historique, l'indice de référence des loyers utilisé ayant augmenté de 3,5% entre le 4e trimestre 2021 et 2022.

Sur le plan réglementaire, suite à la réforme des diagnostics de performance énergétique (DPE) de juillet 2021, les propriétaires devront désormais pouvoir garantir à leur locataire un niveau minimum de performance énergétique (interdiction de location pour tous les logements G en 2025, tous les logements F en 2028 et tous les logements E en 2034). C'est la raison pour laquelle une partie du parc immobilier français est dorénavant soumis à des travaux de rénovation. Concernant les actifs détenus par votre SCPI, un audit du patrimoine a été réalisé, indiquant que la qualité des travaux de rénovation réalisés nous permet de n'avoir que très peu d'impact sur les immeubles.

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 d'euros.

Au 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève à 18 537 775 €.

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a procédé à ses deux premières acquisitions en centre-ville de Douai et d'Agen.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2023 - 2025 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, ces immeubles devraient développer une surface d'environ 1 307 m² habitables.

LES PERSPECTIVES 2023 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°6

La SCPI URBAN PIERRE N°6 reste ouverte à la collecte durant l'exercice 2023. 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 2023, 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 démarreront quant à eux dans le courant du 1^{er} semestre 2023. 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

	31/12/2021	31/12/2022
Nombre d'associés	-	518
Nombre de parts	-	37 165
Nouvelles parts souscrites	-	37 165
Prix souscription d'une part en euros	-	500,00
Capital social en euros	-	15 795 125,00
Prime d'émission en euros	-	2 742 650,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	-	18 537 775,00

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2022, 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.			
2022	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN PIERRE N°6 n'a pas recours à l'endettement.

LES INVESTISSEMENTS 2022

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a procédé à l'acquisition de 2 actifs immobiliers.

Dans le cadre des travaux à réaliser sur les actifs immobiliers acquis, des appels auprès d'entreprises de travaux sont réalisés. Le choix du ou des prestataires travaux s'appuie sur plusieurs critères, notamment l'expérience des entreprises pour la réalisation de projets similaires, la qualité de l'exécution et de réalisation des travaux et le prix des travaux.

DOUAI – 107, rue Saint-Samson

L'acquisition, réalisée le 28 décembre 2022, a porté sur une ancienne bâtisse dont la surface de plancher existante est de 959 m². L'immeuble est idéalement situé en centre-ville de DOUAI. Le projet prévoit la rénovation de 16 logements de 2 ou 3 pièces pour environ 705 m² habitables. Un appartement bénéficiera d'un jardin et tous les appartements pourront jouir d'une place de stationnement privative.

Concernant la réalisation des travaux de cet immeuble, une consultation a été effectuée le 18 novembre 2022 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'état
- 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 : 2 657 350,18 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Cuisines & Bains :
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun – Espagne
 - Montant du marché : 79 612,82 €
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2023
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2025

AGEN – 48, rue Mirabeau

L'acquisition, réalisée le 28 décembre 2022, a porté sur un ancien hôtel particulier dont la surface de plancher existante est de 620 m², et situé dans un quartier résidentiel du centre-ville d'Agen. Le projet prévoit la rénovation de 12 logements, du T1 au T4, pour une surface habitable d'environ 602 m². L'immeuble bénéficiera d'un jardin collectif et une place de stationnement sera créée par logement.

Concernant la réalisation des travaux de cet immeuble, une consultation a été effectuée le 21 novembre 2022 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'état
- 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 : 2 084 722,80 €
- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux Cuisines & Bains :
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun – Espagne
 - Montant du marché : 55 277,20 €
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2023
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2025

Les entreprises générales sélectionnées 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.

La société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) est filiale de la société Financière Bacalan, qui est actionnaire de la société Urban Premium.

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, la SCPI URBAN PIERRE N°6 détient 2 actifs immobiliers :

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
DOUAI (06) - 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	Résidentiel	705 m² et 68 m² de surfaces annexes	1 030 000 €
AGEN (47) - 48, rue Mirabeau	28/12/2022	Résidentiel	602 m² et 168 m² de surfaces annexes	950 000 €
TOTAL		18 logements 18 places de stationnement	1 307 m² (ainsi que 236 m² de surfaces annexes)	1 980 000 €

LES ARBITRAGES 2022

En 2022, 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 2^e semestre 2022.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du second semestre 2025.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2022

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		
	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS			
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	-
CHARGES			
Commission	-139 500,00	-3,75	-
Autres frais de gestion	2 265 467,18	60,96	-
Charges locatives non récupérées	143 320,00	3,86	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2 269 287,18	61,06	n/a
Charges financières	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-
* patrimoine	-	-	-
* autres	-	-	-
Provisions nettes	-2 185 175,00	-58,80	-
Sous total CHARGES INTERNES	-2 185 175,00	-58,80	n/a
TOTAL DES CHARGES	84 112,18	2,26	n/a
RESULTAT COURANT	-84 112,18	-2,26	n/a
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	n/a
RESULTAT	-84 112,18	-2,26	n/a
dont:	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	n/a
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-84 112,18	-2,26	n/a
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-84 112,18	-2,26	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
2022	-	84 112 € -	N/A

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

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

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	18 537 775,00	18 537 775,00
+ Cessions d'immeubles	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-
+ Emprunts	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 324 675,00	-2 324 675,00
- Achat d'immeubles (brut)	-1 980 000,00	-1 980 000,00
- Travaux de restauration	-5 585 024,99	-5 585 024,99
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 648 075,01	8 648 075,01

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 31/12/2022 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	7	-	-	-	-	7
Montant total des factures concernées TTC	1 710 656,28	-	-	-	-	1 710 656,28
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	71,02%	-	-	-	-	71,02%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

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 2022
- **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
Valeur comptable / part	433,98
Valeur de réalisation / part	422,28
Valeur de reconstitution / part	495,23

en Euros	31/12/2022		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des ex- pertises
Valeur des immeubles	7 565 025	7 130 213	7 130 213
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	502 320
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
SOUS TOTAL	7 565 025	7 130 213	7 632 533
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
SOUS TOTAL	8 563 963	8 563 963	8 563 963
Commission de souscription	-	-	2 208 613
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 208 613
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	16 128 988	15 694 176	18 405 109
Nombre de parts sociales au 31/12/2022	37 165	37 165	37 165

FISCALITE 2022 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

	2022
Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-135,96 €
= Revenus fonciers nets	-135,96 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

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

Revenu imposable : -2,26 €

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 458 K€ pour l'exercice 2022 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,4 % 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 2022 à 346 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 2022.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 24 mars 2023 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°6, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2022.

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 2022 et les perspectives 2023.

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 17,6 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève désormais à 18 537 775 € (prime d'émission incluse).

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à - 84 112,18 €, soit - 2,26 € 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 2022, 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 24 mars 2023

Pour le Conseil de Surveillance

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent à cette Assemblée Générale, 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 8 mois clos le 31 décembre 2022

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 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice 8 mois clos le 31 décembre 2022, 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 24 avril 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

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.823-10-1 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 23 mai 2023

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 2022

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I. et en application de l'article L.214-106 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'attache 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 ;
- Des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2022, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 2 185 175,00 € ;
- Aucun montant au titre des commissions de gestion ;
- Aucun montant au titre des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Paris La Défense, le 23 mai 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2022

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

	31 décembre 2022	
	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives		
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	1 980 000,00	7 130 212,99
Immobilisations en cours	5 585 024,99	-
SOUS-TOTAL 1	7 565 024,99	7 130 212,99
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
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
Avances et acomptes versés	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-
Créances Fiscales	-	-
Associés opération sur capital	1 802 507,20	1 802 507,20
Débiteurs divers	-	-
Dépréciation des débiteurs divers	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 802 507,20	1 802 507,20
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	8 712 215,91	8 712 215,91
SOUS-TOTAL 3	8 712 215,91	8 712 215,91
TOTAL III - Actifs d'exploitation	10 514 723,11	10 514 723,11
Provisions générales pour risques et charges		
Passifs d'exploitation		
Dettes		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-1 418 804,00	-1 418 804,00
Dettes diverses	-531 956,28	-531 956,28
Fournisseurs d'immobilisation	-531 956,28	-531 956,28
Dettes Fiscales	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-
Créditeurs divers	-	-
SOUS-TOTAL 4	-1 950 760,28	-1 950 760,28
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 950 760,28	-1 950 760,28
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	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	15 694 175,82

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	-	-	15 795 125,00	15 795 125,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	15 795 125,00	15 795 125,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	-	-	2 742 650,00	2 742 650,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-2 324 675,00	-2 324 675,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	417 975,00	417 975,00
Ecart 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	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2022	-	-	-84 112,18	-84 112,18
Acomptes sur distribution 2022	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-	-
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-	-	-84 112,18	-84 112,18
TOTAL GENERAL	-	-	16 128 987,82	16 128 987,82

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2022

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022	
	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	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	139 500,00
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	-	-
Commissions et honoraires	143 320,00	-
Frais de contentieux	-	-
Impôts et taxes	-	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	143 320,00
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-3 820,00
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	-
Autres produits	-	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2 185 175,00
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de gestion	-	-
Honoraires	7 500,00	-
Frais assemblée et de conseils	5 850,00	-
Services bancaires	58 028,18	-
Cotisations et contributions	5 000,00	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-
Autres charges	2 189 089,00	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	2 265 467,18
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-80 292,18
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-
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	-	-
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

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2022 (exercice allant du 20/04/2022 au 31/12/2022)

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 1er janvier 2018, 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, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité.

A l'avenir, l'évolution du contexte sanitaire et géopolitique pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur d'activité de la société, la valorisation et la liquidité de ses actifs.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2023-2027) 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.

Événements postérieurs à la clôture

Le contexte sanitaire et géopolitique restant incertain, il est encore difficile d'évaluer son potentiel impact sur les activités de la SCPI et ses résultats en 2023 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

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

PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 1 980 000,00 €
- Immobilisations en cours : 5 585 024,99 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2022.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2022 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Créances fiscales : - €
- Fournisseurs débiteurs : - €
- Débiteurs divers : - €
- Autres créances⁽¹⁾ : - €
- Associés sur augmentation de capital : 1 802 507,20 €

⁽¹⁾ Il s'agit de souscriptions dues au titre de 2022 mais encaissée début 2023

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2022 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 8 712 215,91 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2022, 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 :

- Dettes fournisseurs : 1 418 804,00 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : - €
- Diverses dettes provisionnées
(dans l'attente de la réception des factures) 240 104,00 €

Dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Dettes fiscales : - €
- Créateurs divers : - €
- Dettes sur immobilisations : 531 956,28 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : - €
- dont dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : - €
- Associés : - €
- Dividendes du 4^e trimestre : - €
- Dettes sur immobilisations : - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : - €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2021	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	1 980 000 €	-	1 980 000 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	5 585 025 €	-	5 585 025 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2021	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
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	2 742 650 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	139 500 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 185 175 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	417 975 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2022, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture. - €

Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à : -84 112,12 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €

- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -84 112,18 €

*La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2022

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2022, 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 annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : - €
- les transferts de charges : 2 324 675,00 €

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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 2022 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 » : 143 320,00 €
 - dont taxes non récupérables - €
 - dont les honoraires de relocation. - €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées - €
 - dont frais d'actes et de contentieux - €
 - dont honoraires et commissions 143 320,00 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges : - €
- les autres produits : - €

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 2022 : - €

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 2022 à : 2 185 175,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 2 265 467,18 € sont constituées notamment :

- frais de souscription : 2 185 175,00 €
- des honoraires du commissaire aux comptes 5 000,00 €
- de frais d'actes et contentieux. - €
- des honoraires divers 2 500,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) 4 250,00 €
- de frais postaux 1 600,00 €
- de charges diverses - €
- de services bancaires. 58 028,18 €
- du coût du dépositaire 5 000,00 €

- de la cotisation AMF - €
- de la CFE - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €
- de la TVA non récupérable 3 914,00 €
- des charges de gestions courantes - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

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

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits financiers - €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

- Charges d'intérêts des emprunts - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2022

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2022	Travaux immobilisés au 31/12/2022	Total immobilisation locatives en 2022	Valeur vénale hors droits	Droits
DOUAI (06) - 107, rue Saint-Samson	1 030 000	3 098 731	3 098 731	4 128 731	-	-
AGEN (47) - 48, rue Mirabeau	950 000	2 486 294	2 486 294	3 436 294	-	-
TOTAL	1 980 000	5 585 025	5 585 025	7 565 025	7 130 213	502 320

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.

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2022,
- 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 2022,
- 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 2022

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 2022 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 2022

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -84 112,18 € (-2,26 € 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 16 128 987,82 €, soit 433,98 € par part,
- La valeur de réalisation de 15 694 175,82 €, soit 422,28 € par part
- La valeur de reconstitution de 18 405 108,89 €, soit 495,23 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2022.

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 2023, 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.

6. ANNEXE : 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

- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%
- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ____%

- ☒ 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

- ☐ 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

- ☒ 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

- ☒ ayant un objectif social

- ☐ 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 01/01/2022 au 31/12/2022. En effet, le patrimoine de la SCPI est actuellement en constitution. Les deux 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 CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

La SCPI URBAN PIERRE N°6 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 à usage d'habitation composant les immeubles de la SCPI. L'objectif est ainsi de faire évoluer les DPE de ces lots à la note 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 à usage d'habitation, le nombre minimum de lots portant une note C sera de 50 et les autres lots porteront une note à minima D.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a acquis à ce stade deux 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 il s'agit du 1^{er} template RTS périodique de la SCPI.

● 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 loyer

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 01/01/2022 au 31/12/2022. En effet, le patrimoine de la SCPI est actuellement en constitution. Les deux 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 URBAN PIERRE N°6 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
- Les expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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'attention 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 la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2022 au 31/12/2022.



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

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.

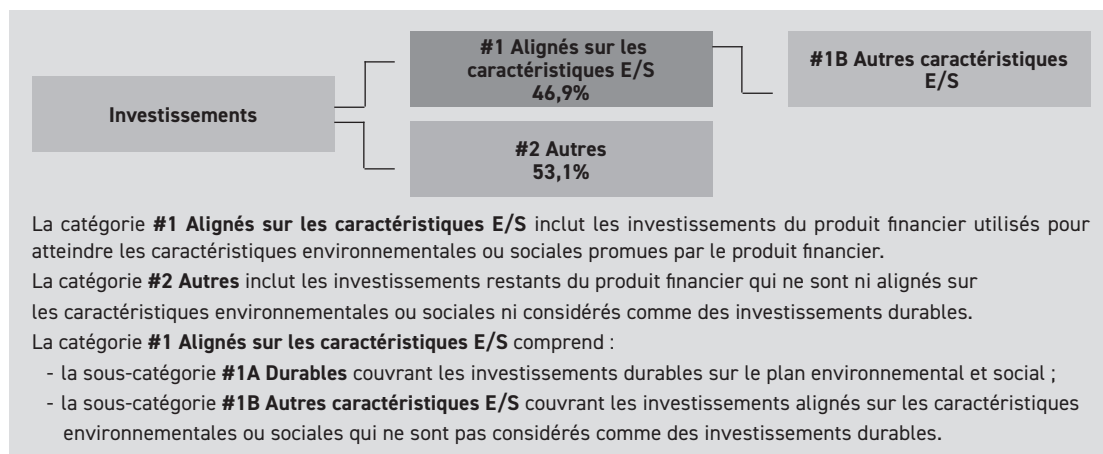
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par 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.

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	25,6%	France
Agen (47) 48, rue Mirabeau	Immobilier	21,3%	France

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

● Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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



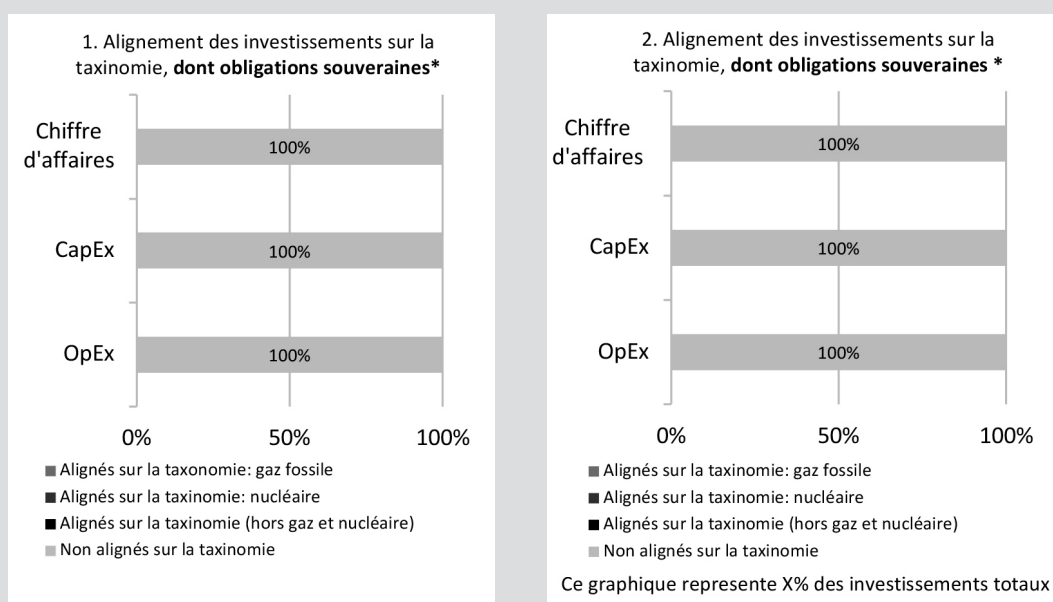
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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 Taxinomie (soit un alignement à la Taxinomie 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 en vert 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.

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.

● **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 ?

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 01/01/2022 au 31/12/2022. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les deux 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 01/01/2022 au 31/12/2022. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les deux 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.

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

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.

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.



Urban Premium