



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°6

Rapport annuel Exercice 2024

SCPI DÉFICIT FONCIER

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

URBAN PREMIUM

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1500 000 €

Siège social :

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

■ La SCPI

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

Politique d'investissement

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

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

Date de création : 24/04/2022

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

Numéro RCS : Paris 912 692 084

Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

M. Renaud GABAUDE

M. Patrick BETTIN

M. Aurélien ROL

M. Hervé HIARD

M. Franco TELLARINI

M. Gerard MONNIER

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

9bis rue Delerue – 92120 MONTROUGE

■ Dépositaire

CACEIS Bank

89-91 rue Gabriel Péri – 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 spécial de la Société de Gestion pour l'assemblée générale mixte	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	9
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
5. Comptes de l'exercice 2024	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions	16
7. Annexe : informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement SFDR	19

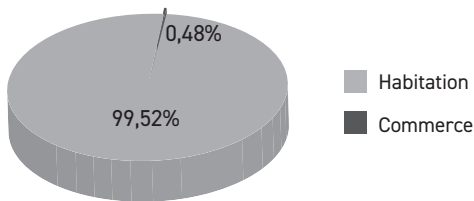
LA SCPI URBAN PIERRE N°6 EN BREF

Situation au 31/12/2024

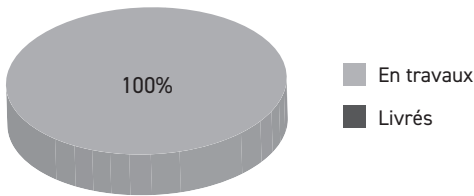
Date de création	24/04/2022
Régime	Déficit Foncier
Nombre de parts	95 152
Nombre d'associés	1 210
Capital	40 439 600 €
Valeur de réalisation*	36 772 048 € (386,46 € par part)
Valeur de reconstitution*	44 363 558 € (466,24 € par part)
Actifs immobiliers	12
Surface du patrimoine	7 844 m² de logements 44 m² de commerce (et 1 696 m² de surfaces annexes)
Nombre de logements	150
Nombre de commerces	1
Nombre de locataires effectifs	-
Nombre de locataires cibles	-
Taux d'occupation financier moyen	0%
Résultat par part	-1,55 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	-3,24 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénale 2024)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2024)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	2 404 870	35,22	2 038 970	21,43
dont loyers	-	-	30 886	0,32
Charges	2 482 025	36,35	2 186 059	22,97
Résultat ⁽¹⁾	-77 155	-1,13	-147 089	-1,55
Bénéfice distribuable ⁽¹⁾	-77 155	-1,13	-	-

(1) Le résultat 2023 étant négatif, le bénéfice distribuable était nul en réalité.

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	29 021 975	425,00	40 439 600	425,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	29 240 863	428,21	40 565 044	426,32
Immobilisations locatives	20 879 121	305,76	32 425 179	340,77
Dettes bancaires	-	-	645 405	6,78
Nombre de parts	68 287	-	95 152	-
Nombre d'associés	879	-	1 210	-
Capitalisation	34 098 775	-	47 531 275	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	18 281 585	-	28 192 184	-
Valeur comptable	29 240 863	428,21	40 565 044	426,32
Valeur de réalisation	26 643 327	390,17	36 772 048	386,46
Valeur de reconstitution	32 155 189	470,88	44 363 558	466,24
Surface du patrimoine (m²)	4 865 m² de logements (dont 727 m² de surfaces annexes) et 44 m² de commerces	-	7 844 m² de logements 44 m² de commerce (et 1 696 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	2%	470 000 €
PARIS	-	-
PROVINCE	98%	32 357 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	32 827 000 €

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	99,63%	29 440 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCE	0,37%	110 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	29 550 000 €

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	3 277 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCE	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	3 277 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Dans un environnement en mutation, l'année 2024 marque un tournant pour le marché immobilier français. Dans un contexte économique encore incertain, la croissance annuelle de +1,1 % témoigne néanmoins d'une forme de résilience de l'économie française. Si les conditions de financement restent tendues, les premiers signaux de stabilisation apparaissent, laissant entrevoir une reprise progressive de l'économie.

L'année a été marquée par un net ralentissement des volumes, avec 775 000 ventes dans l'ancien, soit une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le recul des prix, amorcé depuis fin 2022, s'est poursuivi selon la FNAIM à un rythme mesuré (-3,9 % en moyenne, avec -5,2 % en Île-de-France), reflétant une forme d'atterrissage du marché.

Le marché du neuf, quant à lui, a connu un recul marqué avec seulement 330 400 logements autorisés à la construction (-12,3 % sur un an), aggravant la pénurie structurelle de logements dans les zones tendues. Cette raréfaction de l'offre, renforcée par l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques, alimente une forte tension sur le marché locatif, où les loyers poursuivent leur hausse. L'indexation des loyers reste toutefois plafonnée à un taux de 3,5%.

Les perspectives s'éclaircissent progressivement, portées par l'évolution favorable des conditions de financement dans l'immobilier résidentiel. Le taux moyen des crédits immobiliers a amorcé une décrue, atteignant 3,37 % en novembre 2024, soit près de 80 points de base de moins qu'un an auparavant. Couplée à la baisse des prix, cette évolution redonne progressivement de l'élan à la demande, notamment de la part des ménages primo-accédants ou investisseurs particuliers.

La FNAIM qualifie d'ailleurs 2024 d'année charnière, où le marché amorce une phase de stabilisation. Ce retour à l'équilibre se construira dans la durée, mais il confirme que le cycle actuel pourrait offrir des opportunités à moyen terme pour ceux qui adoptent une vision patrimoniale et de long terme.

RENTABILITÉ DES PARTS

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Dividendes brutes versés (a)	-	-	-
Prix de souscription/exécution (b)	500 €	500 €	500 €
Rentabilité (=a/b)	-	-	-
RAN cumulé	-84 112,18 €	-161 266,89 €	-308 356,15 €

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 40 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève à 47 531 275 €.

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a poursuivi son programme d'investissement avec des acquisitions en centre-ville de NICE, HONFLEUR, PAU et STRASBOURG. (détails de ces acquisitions à la suite de ce rapport). Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2024 - 2025 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, ces immeubles devraient développer une surface d'environ 7 844 m² habitables. Au terme de l'année, la SCPI Pierre 6 est ainsi propriétaire de 12 actifs.

LES PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°6

La SCPI URBAN PIERRE N°6 reste ouverte à la collecte durant l'exercice 2025. La date de clôture de l'augmentation de capital est prévue pour le 29 décembre 2025, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

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

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

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

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

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

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

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

LE CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés	518	879	1 210
Nombre de parts	37 165	68 287	95 152
Nouvelles parts souscrites	37 165	31 122	26 865
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	15 561 000	13 432 500
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500
Capital social en euros	15 795 125	29 021 975	40 439 600
Prime d'émission en euros	2 742 650	5 076 800	7 091 675
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 537 775	34 098 775	47 531 275
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	2 185 175	1 867 320	1 611 900

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2024, 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	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

En 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a obtenu un prêt accordé par l'ALS (Action Logement Services) pour un montant global de 645 405 euros en vue de procéder à la réalisation d'opération d'acquisition-amélioration et/ou de réhabilitation de ces immeubles.

LES INVESTISSEMENTS 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a procédé à l'acquisition de 3 actifs immobiliers.

NICE (06) – 293, avenue de Pessicart

Date d'acquisition : 27 février 2024

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier sur les hauteurs de Nice. Il s'agit de 2 corps de bâtiment offrant une vue dégagée sur un part arboré. Le projet de réhabilitation prévoit la création de 10 logements pour une surface habitable d'environ 574 m². Chaque logement disposera d'une surface extérieure ainsi que d'une place de stationnement.

Concernant la réalisation des travaux de parties communes et de parties privatives de l'immeuble, un appel d'offre a été effectué le 30 novembre 2024 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 4 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'états,
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux d'équipements cuisines & bains
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation des travaux tous corps d'état
- Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) – 137, rue Achard 33000 BORDEAUX
- Montant du marché : 2 043 429,75 € TTC

- Construction du Midi - 131 Rte de Castres, 81000 Albi
Montant du marché : 231 000 € TTC
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation de travaux d'équipements cuisines & bains
 - Société ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 – Espagne
Montant du marché 59 270 € TTC
- Démarrage des travaux : 3ème trimestre 2024
- Livraison prévisionnelle : 3ème trimestre 2026

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.

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

PAU (64) – 3-5, rue des Ponts

Date d'acquisition : 30 septembre 2024

L'acquisition porte sur deux immeubles patrimoniaux avec jardin situé dans le centre-ville de Pau. Le projet de réhabilitation prévoit la création de 11 logements et 6 places de stationnement.

Concernant la réalisation des travaux de parties communes et de parties privatives de l'immeuble, un appel d'offre a été effectué le 8 juillet 2024 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'états,
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux d'équipements cuisines & bains
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation des travaux tous corps d'état
 - Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) – 137, rue Achard 33000 BORDEAUX
Montant du marché : 2 337 091 € TTC
 - GMAK – 77, cours Gambetta, 33270 BORDEAUX
Montant du marché : 330 000 € TTC
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation de travaux d'équipements cuisines & bains
 - Société ORMABE – Letxumborro 102 Ofc 3 20305 – Espagne
Montant du marché 55 000 € TTC
- Démarrage des travaux : 4ème trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2027

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.

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

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°6 détient 12 actifs immobiliers

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Nombre de lots	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
AGEN (47) - 48, rue Mirabeau	28/12/2022	Résidentiel	12 logements	602 m² et 168 m² de surfaces annexes	950 000 €
DOUAI (59) - 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	Résidentiel	16 logements	705 m² et 68 m² de surfaces annexes	1 030 000 €
NIORT (79) - 6, place du Pilon	21/02/2023	Résidentiel	10 logements	480 m² (et 88 m² de surfaces annexes)	400 000 €
SAINTES (17) - 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	Résidentiel	8 logements	343 m² de surfaces	485 425 €
VICHY (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	Résidentiel / Commerce	17 logements et 1 commerce	941 m² de logements, 44 m² de commerce (et 155 m² surfaces annexes)	879 405 €
CHATOU (78) - 6, rue Camille Périer	06/10/2023	Résidentiel	3 logements	335 m² (et 44 m² de surfaces annexes)	540 763 €
NÎMES (30) - 1, rue Bourdabue	03/11/2023	Résidentiel	15 logements	740 m² (et 143 m² de surfaces annexes)	1 350 000 €
CANNES (06) - 17, avenue du Roi Albert	27/12/2023	Résidentiel	9 logements	479 m² (et 331 m² de surfaces annexes)	1 996 000 €
HONFLEUR 1 (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	27/12/2023 (Tranche 1)	Résidentiel	4 logements	220 m²	172 971 €
HONFLEUR 2 (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	15/02/2024 (Tranche 2)	Résidentiel	3 logements	238 m²	186 614 €
NICE (06) - 293, avenue de Pessicart	27/02/2024	Résidentiel	10 logements	574 m² (et 374 m² de surfaces annexes)	2 280 000 €
PAU (64) - 3-5, rue des Ponts	30/09/2024	Résidentiel	8 logements	650 m² (et 221 m² de surfaces annexes)	543 000 €
STRASBOURG (67) - 10, rue Spesbourg	06/12/2024	Résidentiel	35 logements	1 537 m² (et 104 m² de surfaces annexes)	900 000 €
TOTAL			150 logements et 1 commerce	7 844 m² de logements, 44 m² de commerce (et 1 696 m² de surfaces annexes)	11 714 178 €

STRASBOURG (67) – 10, rue Spesbourg

Date d'acquisition : 6 décembre 2024

L'acquisition porte sur un immeuble en copropriété de 35 logements, de 10 places de stationnement et 22 caves. L'immeuble est occupé par des locataires. Les travaux prévus par les nus-propriétaires consistent en une isolation de l'immeuble par l'extérieur, une rénovation des parties communes ainsi que des appartements.

Concernant la réalisation des travaux de parties communes et de parties privatives de l'immeuble et Compte tenu de l'acquisition en usufruit des 35 logements (occupés), des travaux réalisés par le nu-propriétaire, la SCPI prendra en charge les mobiliers de cuisine et/ou de bains. Lors des échanges avec le vendeur, une enveloppe de travaux usufruitiers de l'ordre de 100 000€ a été actée :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux d'équipements cuisines & bains,
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation de travaux d'équipements cuisines & bains
 - Société SOLUTIONS BOIS – ZAC de Montavas, 2 Rue Colbert, 91320 Wissous
Montant du marché 98 010 € TTC
- Démarrage des travaux : 1er trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2027

LES ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°6 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a commencé à percevoir des loyers au cours de l'année écoulée. Ces derniers se sont élevés à un montant global de 30 886,49 euros. Après la mise en location des immeubles, la SCPI espère voir évoluer rapidement ces revenus dans le courant du premier semestre 2025.

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

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2024

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

ASSEMBLEE GENERALE

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

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-	-	0,33	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	0,48	-	0,48	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	0,48	100,00%	0,82	100,00%
CHARGES						
Commission	-3,75	-	-7,34	-	0,08	-
Autres frais de gestion	60,96	-	28,06	-	17,56	-
Charges locatives non récupérées	3,86	-	8,10	-	0,86	-
Sous total CHARGES EXTERNES	61,06	n/a	28,81	n/a	18,50	n/a
Charges financières	-	-	-	-	0,03	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,14	-	0,76	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-58,80	-	-27,35	-	-16,94	-
Sous total CHARGES INTERNES	-58,80	n/a	-27,20	n/a	-16,14	n/a
TOTAL DES CHARGES	2,26	n/a	1,61	n/a	2,36	n/a
RESULTAT COURANT	-2,26	n/a	-1,13	n/a	-1,54	n/a
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	n/a	-	n/a	-	n/a
RESULTAT	-2,26	n/a	-1,13	n/a	-1,55	n/a
dont:	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	n/a	-	n/a	-	n/a
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,26	n/a	-1,13	n/a	-1,55	n/a
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,26	n/a	-2,36	n/a	-3,91	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
2024	77 667 €	224 756 €	7 982 €	289,38%

⁽¹⁾ Composées des produits financiers

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En€ par part	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1,23	-2,36
Réaffectation report à nouveau débiteur en capital	-	-	
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-
Résultat de l'exercice	-2,26	-1,13	-1,55
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,26	-2,36	-3,24

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024.
- 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	31/12/2023	31/12/2024	Variation 2023/2024
Valeur comptable / part	428,21	426,32	-0,44%
Valeur de réalisation / part	390,17	386,46	-0,95%
Valeur de reconstitution / part	470,88	466,24	-0,99%

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	34 098 775,00	13 432 500,00	47 531 275,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	645 405	645 405
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 696 645,00	-1 961 230,27	-6 657 875,27
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-7 804 564,00	-5 841 908,51	-13 646 472,51
- Travaux de restauration	-13 084 378,91	-5 776 894,20	-18 861 273,11
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 513 187,09	-147 532,98	8 365 654,11

en Euros	31/12/2023			31/12/2024		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	20 879 121	18 281 585	18 281 585	32 425 179	28 632 184	28 632 184
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 653 240	-	-	2 267 883
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	20 879 121	18 281 585	19 934 825	32 425 179	28 632 184	30 900 067
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	8 361 742	8 361 742	8 361 742	8 139 864	8 139 864	8 139 864
SOUS TOTAL	8 361 742	8 361 742	8 361 742	8 139 864	8 139 864	8 139 864
Commission de souscription	-	-	3 858 623	-	-	5 323 627
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 858 623	-	-	5 323 627
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	29 240 863	26 336 660	32 155 189	40 565 044	36 772 048	44 363 558
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	68 287	68 287	68 287	95 152	95 152	95 152

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

	2024
Revenus fonciers bruts	0,20 €
- Frais et charges déductibles	-81,88 €
= Revenus fonciers nets	-81,68 €
Produits financiers	0,48 €
Rappel Dividende	-

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

Revenu imposable : -1,55 €

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 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

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 SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION POUR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Une ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de modifier les Statuts en vue de simplifier les règles encadrant la vie sociale.

Aussi, il vous est proposé la possibilité de supprimer la notion de quorum pour la tenue des assemblées générales. Cette modification permettra de simplifier l'organisation des assemblées générales et diminuer leur coût en évitant les secondes convocations d'assemblées générales en cas de quorum non atteint.

3. 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 2024.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni les 13 novembre 2024 et 27 février 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°6, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

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 2024 et les perspectives 2025.

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 46,6 millions d'euros. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève désormais à 47 531 275 € (prime d'émission incluse).

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à -157 982,78 €, soit -1,66 € par part⁽¹⁾.

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 2024, 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 27 février 2025

Pour le Conseil de Surveillance

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

(1) Le résultat de l'exercice 2024 s'élève en réalité à -147 089,26€, soit -1,55 € par part. Cela fait suite à une correction concernant la prise en compte des loyers de l'usufruit de l'immeuble de Strasbourg.

IMPORTANT :

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

Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. 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 clos le 31 décembre 2024

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE N°6 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 15 mai 2025
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 2024

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°6, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

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

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

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

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

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

Au cours de l'exercice 2024, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 1 611 900,00 €.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 8 994,40 €.
- Aucun montant au titre des commissions de cession d'actifs immobiliers.
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 56 594,84 €.

Paris La Défense, le 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

	31 décembre 2023		31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	713 734,00	830 000,00	1 800 348,00	3 277 000,00
Amortissements droits réels	- 9 821,55	-	-82 566,47	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	7 090 830	17 451 585	9 913 830	25 355 183,55
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	13 084 378,91	-	20 793 657,62	-
SOUS-TOTAL 1	20 879 121,36	18 281 585	32 425 179,15	28 632 183,55
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	20 879 121,36	18 281 585,00	32 425 179,15	28 632 183,55
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	-	-	72,31	72,31
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	2 352 159,00	2 352 159,00	1 575 693,41	1 575 693,41
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	115,10	115,10
Créances Fiscales	3 239,00	3 239,00	4 589,52	4 589,52
Associés opération sur capital	1 319 500,00	1 319 500,00	972 962,90	972 962,90
Débiteurs divers	1 029 420,00	1 029 420,00	598 025,89	598 025,89
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	2 352 159,00	2 352 159,00	1 575 765,72	1 575 765,72
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 972 986,92	6 972 986,92	8 400 910,66	8 400 910,66
SOUS-TOTAL 3	6 972 986,92	6 972 986,92	8 400 910,66	8 400 910,66
TOTAL III - Actifs d'exploitation	9 325 145,92	9 325 145,92	9 976 676,38	9 976 676,38
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-	-	-759 405,00	-759 405,00
Dettes d'exploitation	-954 958,27	-954 958,27	-1 070 360,62	-1 070 360,62
Dettes diverses	-8 445,90	-8 445,90	-7 046,33	-7 046,33
Fournisseurs d'immobilisation	-8 445,90	-8 445,90	-6 402,36	-6 402,36
Dettes Fiscales	-	-	-108,80	-108,80
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-535,17	-535,17
SOUS-TOTAL 4	-963 404,17	-963 404,17	-1 836 811,95	-1 836 811,95
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-963 404,17	-963 404,17	-1 836 811,95	-1 836 811,95
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	29 240 863,11	-	40 565 043,58	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	26 643 326,75	-	36 772 047,98

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	29 021 975,00	-	11 417 625,00	40 439 600,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	29 021 975,00	-	11 417 625,00	40 439 600,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	5 076 800,00	-	2 014 875,00	7 091 675,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 696 645,00	-	-1 961 230,27	-6 657 875,27
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	380 155,00	-	53 644,73	433 799,73
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-84 112,18	-77 154,71	-	-161 266,89
SOUS-TOTAL 3	-84 112,18	-77 154,71	-	-161 266,89
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	-147 089,26	-147 089,26
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2023	-77 154,71	77 154,71	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-77 154,71	77 154,71	-147 089,26	-147 089,26
TOTAL GENERAL	29 240 863,11	-	11 324 180,47	40 565 043,58

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions bancaires locataires		-
ENGAGEMENTS DONNÉS		
	5 678 415	4 194 816
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
Douai (59) - 107, rue Saint-Samson	261 560	112 585
Agen (47) - 48, rue Mirabeau	209 507	66 237
Saintes (17) - 77-79, avenue Gambetta	215 767	191 117
Niort (79) - 6, place du Pilon	337 781	369 980
Vichy (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	1 425 811	960 868
Chatou (78) - 6, rue Camille Perrier	-	-
Nîmes (30) - 1, rue Bourdaloue	537 155	434 585
Cannes (06) - 17, avenue du Roi Albert	2 690 834	598 180
Honfleur (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	-	-
Nice (06) - 293, avenue de Pessicart	-	614 349
Pau (64) - 3 - 5, rue des Ponts	-	846 916
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES⁽¹⁾		
Emprunt ALS AGEN	-	365 484
Emprunt ALS NIORT	-	403 452
Emprunt ALS SAINTES	-	288 120
Emprunt ALS VICHY	-	887 040
Emprunt ALS DOUAI Prêt n°1	-	317 250
Emprunt ALS DOUAI Prêt n°2	-	105 630

(1) Correspond à des hypothèques conventionnelles en premier ou deuxième rang au profit d'Action Logement Services.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	-	-	30 886,49	-
Charges facturées	-	-	72,31	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	837,26	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	504 650,00	-	349 330,27	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	504 650,00	-	381 126,33
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	72,31	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	2 794,56	-	13 616,48	-
Commissions et honoraires	517 150,00	-	367 322,77	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	32 951,30	-	49 950,62	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	552 895,86	-	430 962,18
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-48 245,86	-	-62 214,85
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	1 867 320,00	-	1 611 900,00	-
Autres produits	0,02	-	0,04	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 867 320,02	-	1 611 900,04
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	3 290,00	-	7 982,20	-
Commissions de souscription ⁽¹⁾	1 867 320,00	-	1 611 900,00	-
Honoraires	17 942,00	-	21 119,38	-
Frais assemblée et de conseils	9 276,44	-	18 473,18	-
Services bancaires	-425,09	-	1 576,44	-
Cotisations et contributions	12 147,53	-	6 983,60	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	9 821,55	-	72 744,92	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	9 756,44	-	11 165,73	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	1 929 128,87	-	1 751 945,45
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-61 808,85	-	-140 045,41
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	32 900,00	-	45 943,44	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	32 900	-	45 943,44
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	3 035,44	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	3 035,44
Résultat financier	-	32 900,00	-	42 908,00
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	116,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	116,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-116,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	-77 154,71	-	-147 089,26

(1) En 2023, les commissions de gestion étaient comptabilisées en "Autres charges".

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Faits marquants

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

Valorisation des actifs

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 9 913 830 €
- Immobilisations en cours : 20 793 567,62 €
- Immobilisations incorporelles nettes : 1 717 781,53 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2024 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 72,31 €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Fournisseurs débiteurs : 115,10 €
- Créances fiscales : 4 589,52 €
- Associés opération sur capital : 972 962,90 €
- Débiteurs divers : 598 025,89 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 8 400 910,66 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2024, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : -645 405 €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : -114 000 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : - €
- Dettes fournisseurs : -1 070 360,62 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : -887 340 €
- dont dettes provisionnées dans l'attente de la réception des factures : -183 020,62 €

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations : -6 402,36 €
- Dettes fiscales : -108,80 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : - €
- Associés : - €
- Créanciers divers : -535,17 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : - €
- Autres dettes : - €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles ⁽¹⁾	713 734 €	1 086 614 €	-	1 800 348 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	7 090 830 €	2 823 000 €	-	9 913 830 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	13 084 379 €	7 709 189 €	-	20 793 568 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

(1) En 2023, les immobilisations incorporelles étaient comptabilisées nettes d'amortissement.

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	9 822 €	72 745 €	-	82 566 €
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	7 091 675 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	993 480 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	5 664 395 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	433 800 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2024, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau -161 266,89 €
Report à nouveau à l'ouverture dans les capitaux..... - €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : -147 089,26 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : - €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -308 356,15 €
**La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2024*

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, 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 :30 886,49 €
• les charges et taxes refacturées : 72,31 €
• les produits financiers :45 943,44 €
• les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 847,26 €
• les transferts de charges :349 330,27 €

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 2024 à : - €

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 72,31 €

- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : - €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - €
• les gros travaux et réparations : - €
• le poste « autres charges immobilières » : 430 889,87 €
- dont taxes non récupérables 49 950,62 €
- dont les honoraires de relocation - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées ... 13 616,48 €
- dont frais d'actes et de contentieux - €
- dont honoraires et commissions 367 322,77 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• de reprise dépréciation douteux : - €
• de produits divers de gestion courante : 0,04 €

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 2024 :7 982,20 €

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 2024 à : 1 611 900,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 59 318,33 € sont constituées notamment :

• des honoraires du commissaire aux comptes :7 308,00 €
• de frais d'actes et contentieux. 61,38 €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) ...12 291,82 €
• des honoraires divers13 750,00 €
• de frais postaux6 181,36 €
• de services bancaires.1 576,44 €
• du coût du dépositaire6 733,15 €
• de la cotisation AMF 250,45 €
• de la CFE - €
• des jetons de présence - €
• des pertes sur créances irrécouvrables. - €
• de la TVA non récupérable11 165,73 €
• des charges de gestions courantes. - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

• la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 72 744,92 €
• l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : ... - €
• la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

Intérêts de comptes bancaires45 943,44 €

Charges financières

• Charges d'intérêts des emprunts3 035,44 €

Charges Exceptionnelles de la Société 116,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Surface (m²)	Date acquisition	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisations au 31/12/2024	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
AGEN (47) - 48, rue Mirabeau	602 m² (et 168 m² de surfaces annexes)	28/12/2022	950 000	2 304 424	3 254 424	26/06/2023	N/C	-
DOUAI (59) - 107, rue Saint-Samson	705 m² (et 68 m² de surfaces annexes)	28/12/2022	1 030 000	2 703 325	3 733 325	10/03/2023	N/C	-
NIORT (79) - 6, place du Piloni	480 m² (et 88 m² de surfaces annexes)	21/02/2023	400 000	1 749 556	2 149 556	17/07/2023	N/C	-
SAINTES (17) - 77-79, avenue Gambetta	343 m² de surfaces	25/01/2023	485 425	1 436 483	1 921 908	17/07/2023	N/C	-
VICHY (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	941 m² de logements, 44 m² de commerce (et 155 m² surfaces annexes)	24/02/2023	879 405	3 234 356	4 113 761	01/09/2023	N/C	-
NÎMES (30) - 1, rue Bourdabue	740 m² (et 143 m² de surfaces annexes)	03/11/2023	1 350 000	2 691 274	4 041 274	15/06/2024	N/C	-
CANNES (06) - 17, avenue du Roi Albert	479 m² (et 331 m² de surfaces annexes)	27/12/2023	1 996 000	2 059 125	4 055 125	N/C	N/C	-
NICE (06) - 293, avenue de Pessicart	574 m² (et 374 m² de surfaces annexes)	27/02/2024	2 280 000	2 269 585	4 549 585	N/C	N/C	-
PAU (64) - 3-5, rue des Ponts	650 m² (et 221 m² de surfaces annexes)	30/09/2024	543 000	2 340 640	2 883 640	N/C	N/C	-
TOTAL			9 913 830	20 788 768	30 702 598	-	-	25 355 184

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Surface (m²)	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Amortissement	VNC	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
CHATOU (78) - 6, rue Camille Perrier 48, rue Mirabeau	335 m² (et 44 m² de surfaces annexes)	06/10/2023	540 763	51 419	489 344	13 ans	-
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	220 m²	27/12/2023	172 971	13 277	159 694	13 ans	-
HONFLEUR 2 (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	238 m²	15/02/2024	186 614	13 063	173 551		
STRASBOURG (67) - 10 rue Spesbourg	1 537 m² (et 104 m² de surfaces annexes)	06/12/2024	900 000	4 808	895 192	13 ans	-
TOTAL			1 800 348	82 566	1 717 782	-	3 277 000

DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2024

Détail des emprunts

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	645 405	645 405
Emprunt amortissable	-	-	645 405	645 405
Emprunt AGEN	-	-	228 428	228 428
Emprunt DOUAI	-	-	88 100	88 100
Emprunt NIORT	-	-	84 053	84 053
Emprunt SAINTES	-	-	60 025	60 025
Emprunt VICHY	-	-	184 800	184 800
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
TOTAL	-	-	645 405	645 405

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

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

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2024

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 2024 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 – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -147 089,26 € (-1,55 € 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 40 565 043,58 €, soit 426,32 € par part,
- La valeur de réalisation de 36 772 047,98 €, soit 386,46 € par part
- La valeur de reconstitution de 44 363 557,93 €, soit 466,24 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

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 2025, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – 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.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 1. des statuts de la Société comme suit :

« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 2. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :

« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 4. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 4. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote. Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

Nouvelle rédaction :

« 4. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote. Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

ONZIÈME RÉOLUTION – Modification statutaires relatives au conseil de surveillance

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après

lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des règles de composition du conseil de surveillance.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XX 1. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvelle Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

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

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

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

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

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

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

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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

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



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

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

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●●□ Oui

●●☒ Non

- ☐ 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 01/01/2024 au 31/12/2024. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les douze 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 promeut des caractéristiques environnementales en visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. La SCPI promeut donc des caractéristiques environnementales en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique.

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

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

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

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

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

● ... et par rapport aux périodes précédentes ?

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

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

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

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

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

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

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2024 au 31/12/2024. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les douze immeubles acquis font l'objet actuellement d'une campagne de travaux profonde et ne font donc pas l'objet d'une mise en location.

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'intensité de consommation d'énergie

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024

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 :

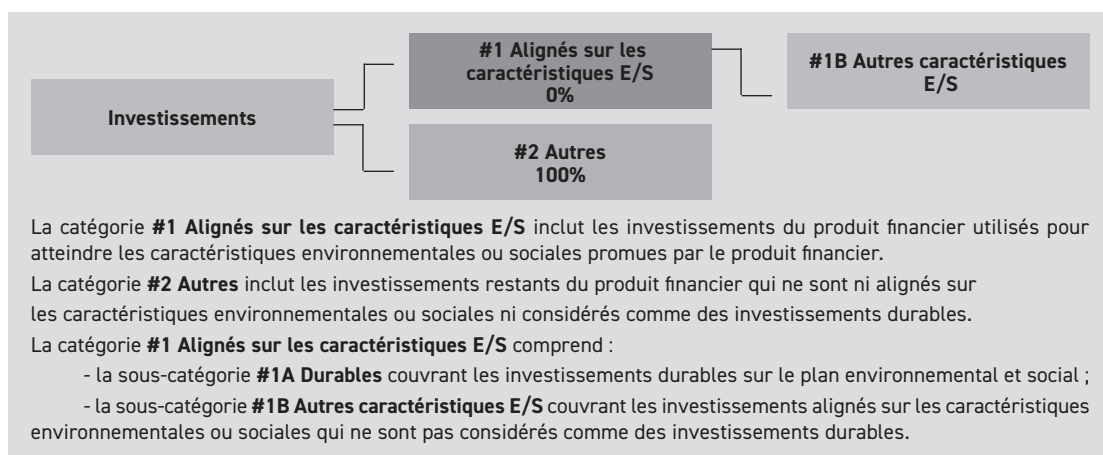
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier 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	10,2%	France
Agen (47) - 48, rue Mirabeau	Immobilier	12,5%	France
Saintes (17) - 77-79, avenue Gambetta	Immobilier	5,1%	France
Niort (79) - 6, place du Piloni	Immobilier	4,0%	France
Vichy (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	Immobilier	11,9%	France
Chatou (78) - 6, rue Camille Perrier	Immobilier	1,6%	France
Nîmes (30) - 1, rue Bourdaloue	Immobilier	11,8%	France
Cannes (06) - 17, avenue du Roi Albert	Immobilier	1,8%	France
Honfleur (14) - 22, rue de la République	Immobilier	11,3%	France
Nice (06) - 293, avenue Pessicart	Immobilier	11,2%	France
Pau (64) - 3-5, rue des Ponts	Immobilier	6,0%	France
Strasbourg (67) - 8, rue de Spesbourg	Immobilier	7,4%	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 Taxonomie (soit un alignement à la Taxonomie de 0%).

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2024 au 31/12/2024. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les neuf immeubles acquis font l'objet actuellement d'une campagne de travaux profonde et ne font donc pas l'objet d'une mise en location.



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

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

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2024 au 31/12/2024. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Les neuf immeubles acquis font l'objet actuellement d'une campagne de travaux profonde et ne font donc pas l'objet d'une mise en location.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



Urban Premium