



Urban Premium

URBAN PIERRE n°6

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°12

Période analysée : 3^e trimestre 2025 // Période de validité : 4^e trimestre 2025

ÉDITO

Chers associés,

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

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6 est actuellement ouverte à la souscription. Sur le 3^e trimestre de l'année, 939 000 € ont été collectés. Au 30 septembre 2025, le montant des capitaux collectés s'élève ainsi à 49 078 275 €.

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

Des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI. Nous vous invitons à en prendre connaissance au verso de ce bulletin dans la rubrique « OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT ». Ce 3^e trimestre a été marqué par la livraison de l'immeuble situé à Niort au 6, Place du Pilon. Les informations relatives à cette livraison sont disponibles au verso de ce bulletin, accompagnées de photos consultables dans l'onglet « Nos réalisations » sur le site internet d'Urban Premium (www.urban-premium.com)

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

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

Guillaume GRAFTIAUX,
Responsable de la gestion

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

www.urban-premium.com

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Nombre d'associés	1 210	1 211	1 214	1 243
Nombre de parts	95 152	95 752	96 368	98 246
Mouvements de parts	26 865	600	616	1 878
Prime d'émission en euros	7 091 675 €	7 136 675 €	7 182 875 €	7 323 725 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	47 531 275 €	47 831 275 €	48 139 275 €	49 078 275 €

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Émission parts nouvelles	26 865	600	616	1 878
Ordres de vente en attente*	-	-	-	-
Transactions hors marché*	-	-	-	-

* nombre de parts

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

DISTRIBUTION

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

SOUSCRIPTION

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

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

Valeur nominale : 425 €

Prime d'émission : 75 €

Prix de souscription : 500 €

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

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

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

(1) Droits réels immobiliers (USUFRUIT).

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



NANCY (54)

Située au cœur de la région Grand Est, Nancy séduit par son riche patrimoine architectural et culturel, hérité de son passé de capitale du duché de Lorraine. Forte d'environ 105 000 habitants, la ville combine tradition et modernité. Son centre-ville, animé et commerçant, côtoie de vastes espaces verts et des quartiers résidentiels paisibles. Desservie efficacement par les transports, Nancy bénéficie d'un emplacement stratégique au sein du sillon lorrain.



LE HAVRE (76)

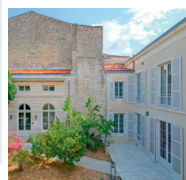
Située en Normandie, à l'embouchure de la Seine, Le Havre compte environ 170 000 habitants et s'impose comme l'un des principaux ports européens. Son centre-ville, reconstruit par Auguste Perret et inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, illustre son identité architecturale unique. Entre dynamisme économique, vie universitaire et richesse culturelle, la ville conjugue ouverture maritime et qualité de vie, idéale pour étudiants, familles et actifs. Le projet consiste en l'acquisition d'un très bel immeuble comprenant de nombreux éléments patrimoniaux et en la réhabilitation dudit immeuble en 9 lots pour une surface de plus de 500 m².



PAU (64)

Capitale béarnaise au pied des Pyrénées, Pau séduit par son panorama exceptionnel et son patrimoine historique marqué par le château d'Henri IV. Avec environ 75 000 habitants, la ville combine dynamisme universitaire, vie culturelle et douceur de vivre. Bien desservie et tournée vers l'innovation, Pau offre un cadre équilibré, idéal pour familles, étudiants et actifs recherchant nature et attractivité économique. Le projet consiste en l'acquisition d'un très bel immeuble de 12 lots situé en plein centre ville de Pau.

FOCUS LIVRAISON



NIORT (79) – 6, place du Pilon

Date de livraison : 08/07/2025

Le 8 juillet 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a réceptionné son sixième immeuble situé au 6, place Pilon à Niort. Les travaux de transformation ont permis de restructurer cet immeuble en 10 logements. La surface habitable des appartements est de 480 m² (et 88 m² de surfaces annexes). Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (10 DPE à C).

■ Arbitrage.

Néant

■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

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

■ Plus-values.

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

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être 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.

■ Cession des conditions de cession de parts.

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire

devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

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

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

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

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

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

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



Urban Premium

URBAN PIERRE N°6

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

Siège social :
160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

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

160, boulevard Haussmann - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com