



Urban Premium

# URBAN PIERRE n°6

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°2

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2023 // Période de validité : 2<sup>e</sup> trimestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

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

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6 est actuellement ouverte à la souscription. Sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année, cette dernière a permis de collecter 370 000 €. Au 31 mars 2023, le montant des capitaux collectés s'élève ainsi à 18 907 775 €.

La souscription reste ouverte en 2023 et se clôturera, pour cette année, le 31 décembre 2023.

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 a fait l'acquisition ce trimestre de 3 actifs immobiliers respectivement situés à SAINTES (17) – Avenue Gambetta, NIORT (79) – Place du Pilori et VICHY (03) – Place de la Source de l'Hôpital. Un descriptif de ces acquisitions vous est présenté dans la section FOCUS ACQUISITION du présent bulletin.

Des opportunités d'investissement sont également en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI. Concernant les immeubles acquis au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, les travaux se poursuivent dans les délais d'exécution prévus par la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, dans le cadre de notre stratégie de digitalisation et de rationalisation des coûts de la SCPI, vous allez recevoir par courrier ou par mail, une information vous permettant d'activer votre espace en ligne sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com). Vous retrouverez notamment au sein de votre espace (rubrique Mon coffret), l'information fiscale de votre investissement, adressée également par courrier dans le courant du mois d'avril. Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

**Samuel KARSENTY,**  
Gérant Immobilier

### 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

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/03/2023
Nombre d'associés	518	531
Nombre de parts	37 165	37 905
Mouvements de parts	37 165	740
Prime d'émission en euros	2 742 650 €	2 795 930 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 537 775 €	18 907 775 €

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	1 <sup>er</sup> trimestre 2023
Émission parts nouvelles	37 165	740
Ordres de vente en attente*	-	-
Transactions hors marché*	-	-

\* nombre de parts

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

### DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°6 ne devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 1<sup>er</sup> semestre 2025, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>nd</sup> semestre 2022.

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

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2023, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 est en cours de constitution.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

### 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 2023 se clôturera le 31 décembre 2023.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/03/2023
<b>Douai (59)</b> 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	16 logements	705 m <sup>2</sup> (et 68 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	1 030 000 €	En cours de rénovation
<b>Agen (47)</b> 48, rue Mirabeau	28/12/2022	12 logements	602 m <sup>2</sup> (et 168 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	950 000 €	En cours de rénovation
<b>Saintes (17)</b> 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	8 logements	343 m <sup>2</sup>	485 425 €	En cours de rénovation
<b>Niort (79)</b> 6, place du Piloni	21/02/2023	10 logements	480 m <sup>2</sup> (et 88 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	400 000 €	En cours de rénovation
<b>Vichy (03)</b> 8, place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	17 logements 1 commerce	941 m <sup>2</sup> de logements 44 m <sup>2</sup> de commerce (et 155 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	879 405 €	En cours de rénovation
<b>TOTAL</b>		<b>63 logements</b> <b>1 commerce</b>	<b>3 071 m<sup>2</sup> de logements</b> <b>44 m<sup>2</sup> de commerce</b> (et 479 m <sup>2</sup> de surfaces annexes)	<b>3 744 830 €</b>	

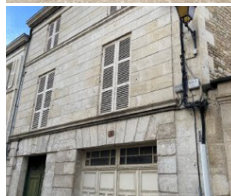
## FOCUS ACQUISITION



### SAINTES (17) – 77-79, avenue Gambetta

Date d'acquisition : 25 janvier 2023

L'ensemble immobilier, constitué de deux bâtiments mitoyens, bénéficie d'une situation idéale en centre-ville de Saintes. Le projet prévoit la rénovation de 8 logements pour environ 343 m<sup>2</sup> habitables. Un jardin commun sera aménagé.



### NIORT (79) – 6, place du Piloni

Date d'acquisition : 21 février 2023

Situé en plein cœur du centre-ville de Niort, cet immeuble présente une architecture remarquable et un grand parc arboré. Le projet prévoit la rénovation de 10 logements pour une surface habitable d'environ 480 m<sup>2</sup>.



### VICHY (03) – 8, place de la Source de l'Hôpital

Date d'acquisition : 24 février 2023

L'acquisition porte sur deux bâtiments au sein d'un ensemble immobilier situé sur la place de la Source de l'Hôpital qui abrite notamment le Palais des Congrès. L'ensemble s'articule autour d'une cour partagée. Le projet prévoit la rénovation de 17 logements pour une surface habitable d'environ 941 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un local commercial au rez-de-chaussée pour une surface de 44 m<sup>2</sup>.

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



### TOULON (83)

Troisième ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille et Nice, la ville de Toulon est une ville portuaire dont l'économie bénéficie de la présence du 1er port militaire français, d'infrastructures de recherche et d'établissements d'enseignement supérieur. L'actif étudié est un magnifique immeuble d'angle toulonnais de 7 étages situé dans le centre-ville commerçant, pour une surface d'environ 850 m<sup>2</sup>.

#### ■ Arbitrage.

Néant

#### ■ Classification de la SCPI Urban Pierre n°6 en article 8 du règlement SFDR (disclosure).

La SCPI vise 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 à usage d'habitation, le nombre minimum de lots portant une note C sera de 50 et les autres lots porteront une note à D minima.

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

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

#### ■ Plus-values.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Urban Premium

#### URBAN PIERRE N°6

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

Siège social :  
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

#### URBAN PREMIUM

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

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