



Urban Premium

# URBAN PIERRE n°6

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°1

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le premier bulletin d'information de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6, lancée le 7 juin 2022, a été souscrite auprès du public pour un montant de plus de 18 millions de collecte. Au 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève à 18 537 775 €.

La souscription reste ouverte en 2023 et se clôturera le 31 décembre 2023.

**Ce 4<sup>e</sup> trimestre a été marqué par les deux premières acquisitions d'actifs immobiliers de la SCPI.** Un descriptif détaillé de ces acquisitions vous est présenté dans la section FOCUS ACQUISITION du présent bulletin.

Des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI.

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
Nombre d'associés	518
Nombre de parts	37 165
Mouvements de parts	37 165
Prime d'émission en euros	2 742 650 €
Capitaux collectés en euros	18 537 775 €

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022
Émission parts nouvelles	37 165
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 décembre 2022, 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 2023 se clôturera le 31 décembre 2023.

### 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)

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/12/2022
<b>Douai (06)</b> 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	16 lots	725 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 lots	602 m <sup>2</sup> et 168 m <sup>2</sup> de surfaces annexes	950 000 €	En cours de rénovation
<b>TOTAL</b>		<b>28 logements</b>	<b>1 307 m<sup>2</sup> (dont 236 m<sup>2</sup> de terrasse)</b>	<b>1 980 000 €</b>	

## FOCUS ACQUISITION



### DOUAI (06) – 107, rue Saint-Samson

Date d'acquisition : 28 décembre 2022

L'acquisition a porté sur un ancien hôtel. L'immeuble est idéalement situé en centre-ville de DOUAI. Le projet prévoit la rénovation de 16 logements de 2 ou 3 pièces pour environ 705 m<sup>2</sup> habitables. Un appartement bénéficie d'un jardin et tous les appartements pourront jouir d'une place de stationnement privative. Les projections de DPE sur cette opération font ressortir 13 notes D et 3 notes C, alors que l'existant contient une majorité de notes G.



### AGEN (47) – 48, rue Mirabeau

Date d'acquisition : 28 décembre 2022

L'acquisition a porté sur un ancien hôtel particulier situé dans un quartier résidentiel du centre-ville d'Agen. Le projet prévoit la rénovation de 12 logements, du T1 au T4, pour une surface habitable d'environ 602 m<sup>2</sup>. L'immeuble bénéficiera d'un jardin collectif et une place de stationnement est prévue par logement. Sur les 12 diagnostics de performance énergétique de cette acquisition, 9 ont une note de C et 3 ressortent à un niveau de D.

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



### SAINTES (17)

Commune du sud-ouest de la France, Saintes est au cœur d'une communauté d'agglomérations de 35 communes et d'un bassin de vie de plus de 60 000 habitants. La ville de Saintes est riche d'un remarquable patrimoine archéologique et monumental : la Cathédrale St Pierre, les Églises de St Pallais & St Vivien, Amphithéâtre et rempart gallo-romain, les Thermes de St-Saloine.

L'actif est un petit immeuble de ville situé au cœur de Saintes, à proximité directe de toutes les commodités. Le projet de rénovation prévoit l'aménagement de 8 appartements, du T1 au T4, pour une surface habitable de 343 m<sup>2</sup> environ.



### VICHY (03)

Vichy est renommée pour ses cures thermales faisant de celle-ci une destination touristique prisée. Son économie capitalise sur la présence des sources d'eaux « Vichy Célestins » et « Saint-Yorre » et est également présente dans le secteur de la santé et de la beauté. Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, Vichy préserve ainsi le formidable patrimoine de la ville et valorise son Histoire dans sa totalité et dans toute sa richesse.

Cet îlot d'immeubles, constitué de 4 bâtiments s'élevant autour d'une cour intérieure faisant office d'allée privative, se situe dans le centre-ville de Vichy. Après la finalisation des travaux, les quatre immeubles disposeront de plus de 30 lots d'habitation pour une surface estimée de l'ordre de 1 500 m<sup>2</sup>.

#### ■ Arbitrage.

Néant

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

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

#### ■ Plus-values.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Urban Premium

#### URBAN PIERRE N°6

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

Siège social :  
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

#### URBAN PREMIUM

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

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