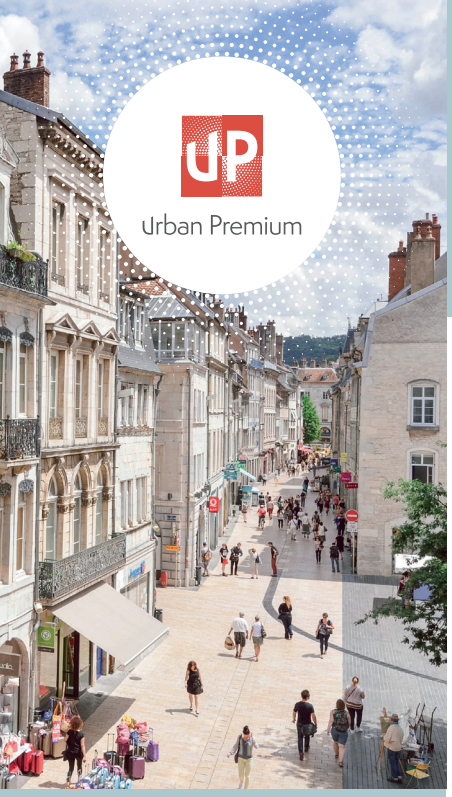


URBAN PIERRE n°6

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°16
Période analysée : **3e trimestre 2026** // Période de validité : **4e trimestre 2026**

ÉDITO

Chers associés,

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

Au cours du 3e trimestre 2026, 27 lots se sont reloués tandis que 5 lots se sont libérés sur la même période. Ainsi, au 30/09/2026, sur l'ensemble des 100 lots livrés de votre SCPI, 25 lots sont vacants dont 19 lots en attente de première mise en location suite aux livraisons, soit un taux d'occupation physique de 75%. Les travaux de l'immeuble de Nice ont été réalisés et livrés, cependant l'immeuble ne peut pas encore être occupé. En effet, le raccordement au réseau par Enedis ne devrait intervenir qu'en décembre.

Ce troisième trimestre a été marqué par la livraison de l'immeuble situé à Nice, 293, avenue de Pessicart. 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 maitrise 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*
Margaux SAINT-REMY, *Gérante 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

	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026
Nombre d'associés	1 210	1 393	1 393	1 393	1 393
Nombre de parts	95 152	114 072	114 072	114 072	114 072
Mouvements de parts	26 865	18 920	-	-	-
Prime d'émission en euros	7 091 675 €	8 510 675 €	8 510 675 €	8 510 675 €	8 510 675 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	47 531 275 €	56 991 275 €	56 991 275 €	56 991 275 €	56 991 275 €

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2024	Exercice 2025	1er trimestre 2026	2e trimestre 2026	3e trimestre 2026
Émission parts nouvelles	26 865	18 920	-	-	-
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

Le premier acompte sur dividende, au titre du 2e trimestre 2026, d'un montant brut de 0,30 € / part vous a été versé en date du 31 juillet 2026. Cet acompte sur dividende est le produit des premiers loyers des immeubles livrés et du résultat comptable positif de votre SCPI.

L'acompte sur dividende, au titre du 3e trimestre 2026, d'un montant brut de 0,40 € / part vous a été versé en date du 30 octobre 2026.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2027 au titre du 4e trimestre 2026.

LOYERS QUITTANCES

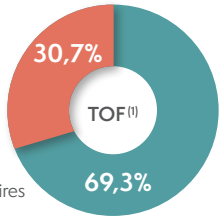
Sur la période du 1er juillet au 30 septembre 2026, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 a quittancé 116 438,04 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 septembre 2026, votre SCPI URBAN PIERRE N°6 est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **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.



Locaux occupés
Locaux vacants
en recherche de locataires

(1) Le TOF exprimé ici porte sur 10 immeubles livrés à l'actif de la SCPI. A terme la SCPI URBAN PIERRE N°6 en comptera 15.

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

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 30/09/2026
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 €	15 lots loués 1 lot vacant
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 €	9 lots loués 3 lots vacants
Saintes (17) 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	8 logements 8 places de stationnement	339,33 m²	485 425 €	7 lots loués 1 lot vacant
Niort (79) 6, place du Pilori	21/02/2023	10 logements	480 m² (et 88 m² de surfaces annexes)	400 000 €	Intégralement loué
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 €	8 lots loués 3 lots vacants
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 €	Intégralement loué
Nîmes (30) 1, rue Bourdaloue	03/11/2023	15 logements	740 m² (et 143 m² de surfaces annexes)	1 350 000 €	12 lots loués 3 lots vacants
Cannes (06) 17, avenue du Roi Albert	27/12/2023	8 logements	479 m² (et 331 m² de surfaces annexes)	1 996 000 €	5 lots loués 3 lots vacants
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 €	6 lots loués 1 lot vacant
Nice (06) 293, avenue de Pessicart	27/02/2024	10 logements	574 m² (et 374 m² de surfaces annexes)	2 280 000 €	10 lots vacants
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 €	19 lots loués 16 lots en cours de rénovation
Le Havre (76) 26, rue Jean Charcot	18/12/2025	9 logements 3 places de stationnement	513 m²	790 000 €	En cours de rénovation
Strasbourg (67) 84/86, avenue des Vosges	23/12/2025	10 logements 15 places de stationnement	764,30 m² de logements	2 250 000 €	En cours de rénovation
Pau (64) 2 bis, avenue des Etats-Unis	23/01/2026	12 logements 16 places de stationnements	770 m² de logements	920 000 €	Travaux à venir
TOTAL		**180 logements 1 commerce 87 places de stationnement**	**9 902,70 m² de logements 44 m² de commerce et 1 736,69 m² de surfaces annexes**	**15 674 178 €**	**75 lots loués 25 lots vacants**

(1) Droits réels immobiliers (USUFRUIT).

FOCUS **LIVRAISON**



NICE (06) – 293, avenue de Pessicart

Date de livraison : 22/07/2026

Le 22 juillet 2026, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a réceptionné son dixième immeuble situé au 293, avenue de Pessicart à Nice. Les travaux de transformation ont permis de restructurer cet immeuble en 10 logements. La surface habitable des appartements est de 574 m². Chacun d'entre eux bénéficie d'un accès indépendant et d'espace extérieur partagé. Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (2 DPE B et 8 DPE 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 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 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