



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°6

Rapport annuel Exercice 2025

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 : 160 boulevard Haussmann - 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 : 521473 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 :

160 boulevard Haussmann - 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 :

160 boulevard Haussmann - 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

49 rue de Châteaudun – 75009 PARIS

■ 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	9
3. Rapport du Conseil de Surveillance	9
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	10
5. Comptes de l'exercice 2025	12
6. Ordre du jour et projets de résolutions.....	18
7. Annexe : informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement SFDR	21

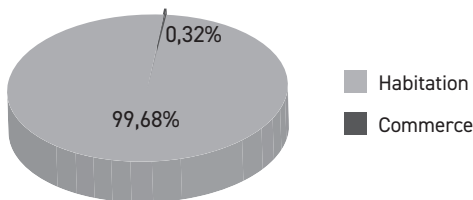
LA SCPI URBAN PIERRE N°6 EN BREF

Situation au 31/12/2025

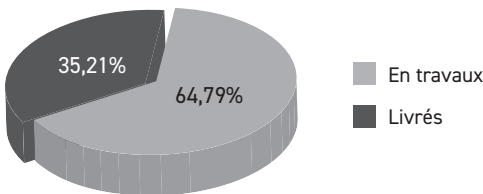
Date de création	24/04/2022
Régime	Déficit Foncier
Nombre de parts	114 072
Nombre d'associés	1 393
Capital	48 480 600 €
Valeur de réalisation*	43 431 289,60 € (380,74 € par part)
Valeur de reconstitution*	52 683 270,68 € (461,84 € par part)
Actifs immobiliers	14
Surface du patrimoine	7 844 m² de logements 44 m² de commerce (et 1 696 m² de surfaces annexes)
Nombre de logements	169
Nombre de commerces	1
Nombre de locataires effectifs	74
Nombre de locataires cibles	86
Taux d'occupation financier moyen	72,5%
Résultat par part	-1,58 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	-4,28 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénale 2025)

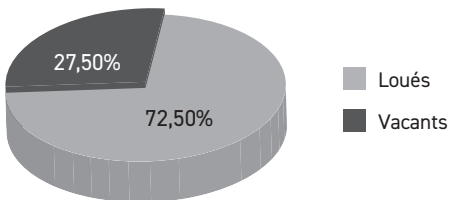
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2025)



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2025



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	2 038 970	21,43	452 733	3,97
dont loyers	30 886	0,32	345 618	3,03
Charges	2 186 059	22,97	632 977	5,55
Résultat ⁽¹⁾	-147 089	-1,55	-180 244	-1,58
Bénéfice distribuable ⁽¹⁾	-	-	-	-

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

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	40 439 600	425,00	48 480 600	425,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	40 565 044	426,32	48 481 854	425,01
Immobilisations locatives	32 425 179	340,77	41 458 523	363,44
Dettes bancaires	645 405	6,78	-1 479 360	-12,97
Nombre de parts	95 152	-	114 072	-
Nombre d'associés	1 210	-	1 393	-
Capitalisation	47 531 275	-	56 991 275	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	28 192 184	-	36 407 959	-
Valeur comptable	40 565 044	426,32	48 481 854	425,01
Valeur de réalisation	36 772 048	386,46	43 431 290	380,74
Valeur de reconstitution	44 363 558	466,24	52 683 271	461,84
Surface du patrimoine (m²)	7 844 m² de logements 44 m² de commerce (et 1 696 m² de surfaces annexes)	-	7 844 m² de logements 44 m² de commerce (et 1 696 m² de surfaces annexes)	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-	72,5%	-

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	1%	410 000 €
PARIS	-	-
PROVINCE	99%	35 997 958,90 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	36 407 958,90 €

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	99,68%	34 017 958,90 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	0,32%	110 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	34 127 958,90 €

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	2 280 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100 %	2 280 000,00 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2025 ET PERSPECTIVES 2026

L'année 2025 a marqué une étape de stabilisation pour l'économie et le marché immobilier français. Le contexte demeure fragile, avec un taux de chômage de 7,9 % au plus haut depuis 5 ans.⁽¹⁾ D'après la Banque de France, la croissance française (+0,9 %) est restée modérée⁽²⁾, reflétant une activité économique encore contrainte par les effets de l'inflation passée et par des incertitudes géopolitiques et financières. Dans ce cadre, l'immobilier a pour suivi sa transition après avoir connu des difficultés ces dernières années. Selon le bilan annuel publié par les **Notaires de France**, le marché immobilier ancien en France a **confirmé une reprise progressive après deux années de repli**, avec un **volume de transactions en hausse modérée** atteignant 945 000 transactions en 2025, soit 12 % de plus qu'en 2024. Les Notaires soulignent toutefois que cette reprise reste **fragile et hétérogène selon les territoires**⁽³⁾. Ce niveau transactionnel, en retrait par rapport aux niveaux historiques, reflète plusieurs contraintes persistantes pour les acheteurs : des taux d'intérêt encore relativement élevés, des capacités d'emprunt limitées pour une partie des ménages, et une prudence accrue face aux perspectives économiques générales. Malgré cela, les conditions de crédit se sont légèrement assouplies au cours de 2025, contribuant à restaurer progressivement la confiance des ménages et des investisseurs.

Le marché locatif reste tendu. La réglementation énergétique oblige désormais des critères plus stricts, notamment l'interdiction de mise en location des logements les moins performants sur le plan énergétique (logements classés G) depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette évolution réglementaire est devenue un **enjeu structurant pour le parc locatif** et accentue l'importance de la rénovation énergétique pour maintenir l'attractivité et la valeur des actifs. Les données ministérielles estiment que 12,7 % des résidences principales ont des étiquettes F ou G⁽⁴⁾, ce qui requiert une stratégie proactive de la part des investisseurs et bailleurs.

Dans ce contexte, la **pression sur le marché résidentiel** est structurelle et alimentée par des besoins de logement persistants, la demande locative forte dans de nombreuses zones tendues et une évolution constante des normes environnementales.

En résumé, **l'année 2025 s'est caractérisée par une stabilisation progressive du marché immobilier** avec un léger redressement. L'emplacement, la qualité des biens et la performance énergétique demeurent des éléments clés dans la valorisation du patrimoine immobilier dans un marché encore ralenti et prudent.

Le conflit entre les Etats-Unis et l'Iran a marqué le début de l'année 2026. L'effet a été immédiat avec d'importantes hausses sur les marchés de l'énergie. Les conséquences pourraient être une dégradation des conditions de financement, une augmentation des coûts de construction et une perte de confiance des ménages. Le marché immobilier pourrait pâtir de ces derniers et voir le nombre de transactions diminuer.

(1) INSEE - Informations Rapides - 10 février 2026 - n° 34.

(2) Banque de France - Projections macroéconomiques intermédiaires - Mars 2026.

(3) Notaires de France - Note de conjoncture - Janvier 2025.

(4) Observatoire national de la rénovation énergétique - Rapport : « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025.

RENTABILITÉ DES PARTS

	2022	2023	2024	2025
Dividendes brutes versés (a)	-	-	-	-
Prix de souscription/exécution (b)	500 €	500 €	500 €	500 €
Rentabilité (=a/b)	-	-	-	-
RAN cumulé	-84 112,18 €	-161 266,89 €	-308 356,15 €	-488 600,18 €

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 56 millions. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève à 56 991 275 €.

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a poursuivi son programme d'investissement avec des acquisitions en centre-ville de STRASBOURG et LE HAVRE (détails de ces acquisitions à la suite de ce rapport). Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2025 – 2026 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, ces immeubles devraient développer une surface d'environ 7 473 m² habitables. Au terme de l'année, la SCPI URBAN PIERRE N°6 est ainsi propriétaire de 14 actifs.

Livraisons

Au cours de cette année, 6 immeubles ont été livrés et mis en location.

- En date du 28 janvier 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Douai, 107 rue Saint Samson. Cet immeuble comporte 16 logements (du T1 au T3) pour une surface habitable de 706,60 m² et de 16 places de stationnements. Ce projet a également permis d'améliorer la performance énergétique (3 des appartements sont en DPE C et les 13 autres sont en DPE D).
- En date du 20 février 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Chatou, 6 rue Camille Périer. Cet immeuble comporte 3 logements (du T3 au T4) pour une surface habitable de 323,30 m² et de 6 places de stationnements. Ce projet a également permis d'améliorer la performance énergétique (les 3 appartements sont en DPE D).
- En date du 25 mars 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Honfleur, 22 rue de la République. Cet immeuble comporte 7 logements (du T1 au T3) pour une surface habitable de 452,20 m² et de 6 places de stationnements. Ce projet a également permis d'améliorer la performance énergétique (3 des appartements sont en DPE C et les 4 autres sont en DPE D).
- En date du 25 juin 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Saintes, 77-79 avenue Gambetta. Cet immeuble comporte 8 logements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 339,30 m² et de 8 places de stationnements. Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (les 8 appartements sont en DPE C).
- En date du 30 juin 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Agen, 48 rue Mirabeau. Cet immeuble comporte 12 logements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 627,10 m² et de 7 places de stationnements. Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (9 des appartements sont en DPE C et les 3 autres sont en DPE D).
- En date du 8 juillet 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Niort, 6 place Pilori. Cet immeuble comporte 10 logements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 465,60 m². Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (les 10 appartements sont en DPE C).

LES PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI

URBAN PIERRE N°6

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'est clôturée le 29 décembre 2025.

Durant l'exercice 2026, 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.

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	31/12/2025
Nombre d'associés	518	879	1 210	1 393
Nombre de parts	37 165	68 287	95 152	114 072
Nouvelles parts souscrites	37 165	31 122	26 865	18 920
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	15 561 000	13 432 500	9 460 000
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500,00
Capital social en euros	15 795 125	29 021 975	40 439 600	48 480 600
Prime d'émission en euros	2 742 650	5 076 800	7 091 675	8 510 675
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 537 775	34 098 775	47 531 275	56 991 275
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	2 185 175	1 867 320	1 611 900	1 135 200

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2025, 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	-	-
2025	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

En 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a obtenu un prêt accordé par l'ALS (Action Logement Services) pour un montant global de 833 955 euros en vue de procéder à la réalisation d'opération d'acquisition-amélioration et/ou de réhabilitation de ces immeubles.

LES INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°6 a procédé à l'acquisition de 2 actifs immobiliers :

LE HAVRE (76) – 26 rue Jean Charcot

Date d'acquisition : 18/12/2025

L'acquisition porte sur une villa en brique élevée sur 2 niveaux avec un niveau de combles habitables ainsi qu'un jardin. 3 places de stationnement souterrain complètent ce bien. Le projet de réhabilitation prévoit la division en 9 logements pour une surface habitable d'environ 513 m².

Concernant la réalisation des travaux de parties communes et de parties privatives de l'immeuble, un appel d'offre a été effectué le 2 octobre 2025 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 4 entreprises ont été consultées pour les travaux de désamiantage
- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'états,
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux d'équipements cuisines & bains
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux de désamiantage
 - France Amiante Démolition Service (FADS) – 373 rue Eugène Freyssinet 76290 SAINT-MARTIN-DU-MANOIR
- Montant du marché : 26 961,00 € TTC
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux tous corps d'état
 - LTSA – 6 route de Presmesnils Village Hérel 50660 QUETTREVILLE SUR SIENNE
- Montant du marché : 1 465 810,00 € TTC
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux d'équipements cuisines & bains
 - AOL MOBILIARIO LDA – Rua de Sao Marcos n°261 4585 448 REBORDOSA – PORTUGAL
- Montant du marché : 55 550,00 € TTC
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2026
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2027

STRASBOURG (67) – 84/86 Avenue des Vosges

Date d'acquisition : 23/12/2025

L'acquisition porte sur un immeuble de l'ensemble immobilier du 84 avenue

des Vosges. L'acquisition se fait via l'achat de lots de copropriété allant du numéro 201 à 210. Le projet de réhabilitation prévoit 10 lots d'habitation pour une surface totale de 771 m², ainsi que 15 places de parkings en sous-sol. Concernant la réalisation des travaux de parties communes et de parties privatives de l'immeuble, un appel d'offre a été effectué le 20 octobre 2025 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux de désamiantage
- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'états,
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux d'équipements cuisines & bains
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux de désamiantage
 - Amiante Environnement – 206 rue de la Voivre 88800 VITTEL
- Montant du marché : 26 867,50 € TTC
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation des travaux tous corps d'état
 - Entreprise Moderne de Peinture du Xaintois (EMPX) – 14 rue Blaise Pascal 54320 MAXEVILLE
- Montant du marché : 2 254 560,00 € TTC
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux d'équipements cuisines & bains
 - 2F Agencement – 8 rue des Capucins 88130 CHARMES
- Montant du marché : 57 088,80 € TTC
- Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2026
- Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2028

CANNES (06) - 17, avenue du Roi Albert 1^{er}

Cette acquisition, réalisée le 27 décembre 2023, porte sur deux villas situées dans le quartier prestigieux et recherché de la Californie à Cannes. Ces deux bâtiments, élevés en R+2 et R+1, se composeront, après rénovation, de 9 appartements pour une surface totale de 479 m². Parmi eux, 8 bénéficieront de balcons ou terrasses.

Concernant la réalisation des travaux des parties communes et privatives de l'immeuble, un appel d'offre a été effectué le 25/03/2024 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 entreprises ont été consultées pour les travaux tous corps d'état
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux de cuisines & bains
- Entreprise générale sélectionnée pour la réalisation des travaux tout corps d'état et pour la réalisation des travaux d'équipements cuisines & bains :
 - Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) - 137, rue Achard 33000 Bordeaux
- Montant du marché : 2 349 987 € TTC
- La société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) est filiale de la société Financière Bacalan, qui est actionnaire unique de la société Urban Premium.

LES ARBITRAGES 2025

En 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°6 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

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

ASSEMBLEE GENERALE

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

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2025

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués	Lots vacants
AGEN (47) - 48, rue Mirabeau	28/12/2022	12	6	6
DOUAI (59) - 107, rue Saint-Samson	28/12/2022	16	16	-
NIORT (79) - 6, place du Piloni	21/02/2023	10	10	-
SAINTES (17) - 77-79, avenue Gambetta	25/01/2023	8	8	-
VICHY (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	18	En cours de rénovation	-
CHATOU (78) - 6, rue Camille Perrier	06/10/2023	3	3	-
NÎMES (30) - 1, rue Bourdabue	03/11/2023	15	En cours de rénovation	-
CANNES (06) - 17, avenue du Roi Albert	27/12/2023	9	En cours de rénovation	-
HONFLEUR 1 (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	27/12/2023 (Tranche 1)	4	4	-
HONFLEUR 2 (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	15/02/2024 (Tranche 2)	3	1	2
NICE (06) - 293, avenue de Pessicart	27/02/2024	10	En cours de rénovation	-
PAU (64) - 3-5, rue des Ponts	30/09/2024	8	En cours de rénovation	-
STRASBOURG (67) - 10, rue Spesbourg	06/12/2024	35	26	9
LE HAVRE (76) - 26, rue Jean Charcot	18/12/2025	9	Travaux à venir	-
STRASBOURG (67) - 13, place Haguenau, 84/86 Avenue des Vosges	23/12/2025	10	Travaux à venir	-
TOTAL		170	74	17

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°6 détient 14 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 Piloni	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 (Tranche 1)	27/12/2023	Résidentiel	4 logements	220 m²	172 971 €
HONFLEUR 2 (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés (Tranche 2)	15/02/2024	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 €
LE HAVRE (76) - 26, rue Jean Charcot	18/12/2025	Habitation	-	513 m²	790 000 €
STRASBOURG (67) - 13, place Haguenau, 84/86, avenue des Vosges	23/12/2025	Habitation	-	6 960 m² de logements, 1 874 m² de commerces	2 250 000 €
TOTAL			150 logements et 1 commerce	7 844 m² de logements, 44 m² de commerce (et 1 696 m² de surfaces annexes)	14 754 178 €

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		Exercice 2025	
	en € H.T.	En % du total des revenus	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	-	3,04	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	0,48	-	0,48	-	0,90	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	0,48	100,00%	0,82	100,00%	3,95	100,00%
CHARGES								
Commission	-3,75	-	-7,34	-	0,08	-	0,48	-
Autres frais de gestion	60,96	-	28,06	-	17,56	-	0,69	-
Charges locatives non récupérées	3,86	-	8,10	-	0,86	-	2,97	-
Sous total CHARGES EXTERNES	61,06	n/a	28,81	n/a	18,50	n/a	4,14	n/a
Charges financières	-	-	-	-	0,03	-	0,10	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,14	-	0,76	-	1,22	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-58,80	-	-27,35	-	-16,94	-	0,07	-
Sous total CHARGES INTERNES	-58,80	n/a	-27,20	n/a	-16,14	n/a	1,39	n/a
TOTAL DES CHARGES	2,26	n/a	1,61	n/a	2,36	n/a	5,53	n/a
RESULTAT COURANT	-2,26	n/a	-1,13	n/a	-1,54	n/a	-1,58	n/a
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	n/a	-	n/a	-	n/a	-	n/a
RESULTAT	-2,26	n/a	-1,13	n/a	-1,55	n/a	-1,58	n/a
dont:	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	n/a	-	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	-1,58	n/a
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,26	n/a	-2,36	n/a	-3,24	n/a	-4,28	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
2025	450 117 €	630 361 € 54 389 €	140,04%

⁽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	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1,23	-2,36	-2,70
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	-1,58
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,26	-2,36	-3,24	-4,28

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	47 531 275,00	9 460 000,00	56 991 275,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	645 405,00	833 954,90	1 479 359,90
- Prélèvements sur primes d'émission	-6 657 875,27	-1 362 945,71	-8 020 820,98
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-13 646 472,51	-2 980 000	-16 626 472,51
- Travaux de restauration	-18 861 273,11	-6 192 378,11	-25 053 651,22
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	9 011 059,11	-241 368,92	8 769 690,19

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF
du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

- 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 2025.
 - **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	31/12/2024	31/12/2025	Variation 2024/2025
Valeur comptable / part	426,32	425,01	-0,31%
Valeur de réalisation / part	386,46	380,74	-1,48%
Valeur de reconstitution / part	466,24	461,84	-0,94%

en Euros	31/12/2024			31/12/2025		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconsti- tution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconsti- tution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	32 425 179	28 632 184	28 632 184	41 458 523	36 407 959	36 407 959
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	2 267 883	-	-	2 929 989
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	32 425 179	28 632 184	30 900 067	41 458 523	36 407 959	39 337 948
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	8 139 864	8 139 864	8 139 864	7 023 331	7 023 331	7 023 331
SOUS TOTAL	8 139 864	8 139 864	8 139 864	7 023 331	7 023 331	7 023 331
Commission de souscription	-	-	5 323 627	-	-	6 321 992
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	5 323 627	-	-	6 321 992
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	40 565 044	36 772 048	44 363 558	48 481 854	43 431 290	52 683 271
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	95 152	95 152	95 152	114 072	114 072	114 072

FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

	2025
Revenus fonciers bruts	7,01 €
- Frais et charges déductibles	-58,11 €
= Revenus fonciers nets	-51,10 €
Produits financiers	-0,81 €
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : -1,58 €

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 EY Advisory, 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 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.

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 les points suivants :

- * Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI.
- * Modification statutaire relative à la réduction du capital de votre SCPI.

Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'ordonnance du 3 juillet 2024 relative aux organismes de placement collectif vise à moderniser et simplifier le cadre juridique applicable aux fonds d'investissement.

Dans ce cadre, il vous est proposé de supprimer des statuts l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

Ces valeurs continueront d'être établies conformément aux dispositions réglementaires applicables, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes, et demeureront communiquées aux associés dans les documents réglementaires de la Société.

Cette évolution a pour objectif de simplifier le fonctionnement des Assemblées Générales et de faciliter la diffusion des informations financières relatives à la SCPI, sans incidence sur l'information des associés ni sur les modalités de détermination de ces valeurs.

Modification statutaire relative à la réduction du capital de votre SCPI

La Société de Gestion propose une opération de réduction du capital motivée

par des pertes visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution des premiers acomptes sur dividendes.

Le capital social qui s'élève actuellement à 48 480 600 euros serait ramené à 48 010 733,62 euros par imputation de 469 866,38 euros au compte report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2025 dûment approuvés soit -488 600,18 euros.

Nous vous proposons également d'affecter la somme de 18,73 euros du poste prime d'émission au poste « report à nouveau ».

Le solde du compte report à nouveau s'élèverait à l'issue de cette opération à 0 euro.

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 2025.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 18 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°6, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025.

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 2025 et les perspectives 2026.

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 2025, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°6 s'élève désormais à 56 991 275 € (prime d'émission incluse).

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à -180 244,03 €, soit -1,58 € par part.

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 2025, 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 18 mars 2026
Pour le Conseil de Surveillance
M. Jean-Luc BRONSART
Président du Conseil de Surveillance

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: 160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 26 mai 2026

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

URBAN PIERRE N°6 S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 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 2025

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 L.214-106 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 avisés 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 avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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 informés 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 2025, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 1 132 680,00 € ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 60 531,23 € TVA non récupérée comprise ;
- 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 41 244,65 €.

Paris La Défense, le 26 mai 2026

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

	31 décembre 2024		31 décembre 2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	1 800 348,00	3 277 000,00	1 800 348,00	2 280 000,00
Amortissements droits réels	-82 566,47	-	-221 600,59	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	9 913 830	25 355 183,55	21 785 626,76	34 127 958,90
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	20 793 657,62	-	18 194 149,98	-
SOUS-TOTAL 1	32 425 179,15	28 632 183,55	41 458 523,14	36 407 958,90
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	32 425 179,15	28 632 183,55	41 458 523,14	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	-	-	-34 494,28	-34 494,28
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	72,31	72,31	6 837,59	6 837,59
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-7 684,00	-7 684,00
Autres créances	1 575 693,41	1 575 693,41	1 164 796,34	1 164 796,34
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	115,10	115,10	10 131,55	10 131,55
Créances Fiscales	4 589,52	4 589,52	21 221,00	21 221,00
Associés opération sur capital	972 962,90	972 962,90	388 500,00	388 500,00
Débiteurs divers	598 025,89	598 025,89	744 943,79	744 943,79
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 575 765,72	1 575 765,72	1 163 949,93	1 163 949,93
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	8 400 910,66	8 400 910,66	8 209 828,92	8 209 828,92
SOUS-TOTAL 3	8 400 910,66	8 400 910,66	8 209 828,92	8 209 828,92
TOTAL III - Actifs d'exploitation	9 976 676,38	9 976 676,38	9 339 284,57	9 339 284,57
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-759 405,00	-759 405,00	-1 482 208,90	-1 482 208,90
Dettes d'exploitation	-1 070 360,62	-1 070 360,62	-735 289,87	-735 289,87
Dettes diverses	-7 046,33	-7 046,33	-100 544,52	-100 544,52
Fournisseurs d'immobilisation	-6 402,36	-6 402,36	-15 140,85	-15 140,85
Dettes Fiscales	-108,80	-108,80	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-535,17	-535,17	-85 403,67	-85 403,67
SOUS-TOTAL 4	-1 836 811,95	-1 836 811,95	-2 318 043,29	-2 318 043,29
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 836 811,95	-1 836 811,95	-2 318 043,29	-2 318 043,29
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	2 089,42	2 089,42
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	2 089,42	2 089,42
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	40 565 043,58	-	48 481 853,84	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	36 772 047,98	-	43 431 289,60

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2025

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	40 439 600,00	-	8 041 000,00	48 480 600,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	40 439 600,00	-	8 041 000,00	48 480 600,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	7 091 675,00	-	1 419 000,00	8 510 675,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-6 657 875,27	-	-1 362 945,71	-8 020 820,98
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	433 799,73	-	56 054,29	489 854,02
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	-161 266,89	-147 089,26	-	-308 356,15
SOUS-TOTAL 3	-161 266,89	-147 089,26	-	-308 356,15
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	-180 244,03	-180 244,03
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2024	-147 089,26	147 089,26	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-147 089,26	147 089,26	-180 244,03	-180 244,03
TOTAL GENERAL	40 565 043,58	-	7 916 810,26	48 481 853,84

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

	31/12/2024	31/12/2025
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions bancaires locataires		-
ENGAGEMENTS DONNÉS	4 194 816	3 180 941
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
Douai (59) - 107, rue Saint-Samson	112 585	14 218
Agen (47) - 48, rue Mirabeau	66 237	12 841
Saintes (17) - 77-79, avenue Gambetta	191 117	16 177
Niort (79) - 6, place du Pilon	369 980	32 071
Vichy (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	960 868	33 811
Chatou (78) - 6, rue Camille Perrier	-	-
Nîmes (30) - 1, rue Bourdaloue	434 585	32 521
Cannes (06) - 17, avenue du Roi Albert	598 180	47 985
Honfleur (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	-	-
Nice (06) - 293, avenue de Pessicart	614 349	68 298
Pau (64) - 3 - 5, rue des Ponts	846 916	74 295
Le Havre (76) - 26, rue Jean Charcot	-	187 379
Strasbourg (67) - 13, place Haguenau, 84/86, avenue des Vosges	-	2 661 345
DÉTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES⁽¹⁾	2 366 976	2 366 976
Emprunt ALS AGEN	365 484	365 484
Emprunt ALS NIORT	403 452	403 452
Emprunt ALS SAINTES	288 120	288 120
Emprunt ALS VICHY	887 040	887 040
Emprunt ALS DOUAI Prêt n°1	317 250	317 250
Emprunt ALS DOUAI Prêt n°2	105 630	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 31/12/2025

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2024		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	30 886,49	-	345 618,12	-
Charges facturées	72,31	-	2 615,71	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	837,26	-	1 707,82	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	349 330,27	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	381 126,33	-	349 941,65
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	72,31	-	2615,71	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	163 148,75	-
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	13 616,48	-	4 339,12	-
Commissions et honoraires	367 322,77	-	83 976,54	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	49 950,62	-	87 533,29	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	430 962,18	-	341 613,41
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-62 214,85	-	8 328,24
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	1 611 900,00	-	-	-
Autres produits	0,04	-	0,06	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 611 900,04	-	0,06
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	7 982,20	-	54 388,60	-
Commissions de souscription ⁽¹⁾	1 611 900,00	-	-	-
Honoraires	21 119,38	-	29 183,50	-
Frais assemblée et de conseils	18 473,18	-	18 488,06	-
Services bancaires	1 576,44	-	2 428,30	-
Cotisations et contributions	6 983,60	-	10 541,52	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	72 744,92	-	139 034,12	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	7 684,00	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	11 165,73	-	18 257,55	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	1 751 945,45	-	280 005,65
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-140 045,41	-	-280 005,59
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	45 943,44	-	102 790,86	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	45 943,44	-	102 790,86
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	3 035,44	-	11 357,54	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	3 035,44	-	11 357,54
Résultat financier	-	42 908,00	-	91 433,32
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]	-	-147 089,26	-	-180 244,03

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2025

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Note sur le changement de méthode comptable

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31/12/2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de souscription facturées par la société de gestion
 - 1 135 200,00 euros au 31 décembre 2025
 - 1 611 900,00 euros au 31 décembre 2024
- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles
 - 227 045,71 euros au 31 décembre 2025
 - 349 330,27 euros au 31 décembre 2024

Les indemnités d'assurance sont enregistrées sont inscrites dans les produits divers de gestion alors qu'ils étaient constatés dans le poste de transferts de charges.

- 0,00 euros au 31 décembre 2025
- 0,00 en euros au 31 décembre 2024

Les changements de méthodes comptables induits par les modifications apportées par le règlement 2022-06 n'ont pas d'incidence sur les principaux postes de l'exercice 2025.

Faits marquants

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés. 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 (et des participations le cas échéant), 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 (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) 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.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025 bien qu'hétérogène en fonction des pays. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la

dette souveraine française a été dégradée. Face à la modération de l'inflation, la BCE a abaissé ses taux jusqu'en juin 2025 — son taux de dépôt est passé de 3% à 2%.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2026, 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 (2026-2030) 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 arrêtees par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Evènement postérieur à la clôture

Néant

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 : 21 785 626,76 €
- Agencement et installations : 18 194 149,98 €
- Immobilisations en cours : - €
- Immobilisations incorporelles nettes : 1 578 747,41 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2025.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2025 : - €

Autres actifs et passifs d'exploitation

Immobilisations financières autres que les titres de participations : -34 494,28 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 6 837,59 €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : -7 684,00 €
- Fournisseurs débiteurs : 10 131,55 €
- Créances fiscales : 21 221,00 €
- Associés opération sur capital : 388 500,00 €
- Débiteurs divers : 744 943,79 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 8 209 828,92 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2025, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

• Dettes bancaires.....	-1 479 359,90 €
- Intérêts courus non échus	- €
- Dépôts de garantie.....	-2 849,00 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	- €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	- €
- Dettes fournisseurs	-735 289,87 €
- dont restant dû à la Société de Gestion :	-598 954 €
- dont dettes provisionnées dans l'attente de la réception des factures	-136 336 €

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations.....	-15 140,85 €
- Dettes fiscales	- €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions...-	- €
- Associés	- €
- Créiteurs divers.....	-85 403,67 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	- €
- Autres dettes	- €

Compte de régularisation actif et passif :

- Charges constatées d'avance.....	2 089,42 €
- Charges à répartir sur plusieurs exercices.....	- €
- Produits constatés d'avance.....	- €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles ⁽¹⁾	1 800 348 €	1 086 614 €	-	1 800 348 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	9 913 830 €	11 871 796,76 €	-	21 785 626,76 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	20 793 568 €	-	2 599 418,02 €	18 194 149,98 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	34 494 €	-	34 494 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	82 566 €	139 034 €	-	221 601 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	7 684 €	-	7 684 €
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	8 510 675 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	1 221 226 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	6 799 595 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	489 854 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2025, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau	-308 356,15 €
Report à nouveau à l'ouverture dans les capitaux.....	- €
Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à :	-180 244,03 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à :	- €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	-488 600,18 €

*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 2025, 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 :	345 618,12 €
• les charges et taxes refacturées :	2 615,71 €
• les produits financiers :	102 790,86 €
• les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) :	1 707,82 €
• les transferts de charges :	- €

Charges immobilières

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	2 615,71 €
- dont charges récupérables :	- €
- dont taxes récupérables :	2 615,71 €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	163 148,75 €
• les gros travaux et réparations :	- €
• le poste « autres charges immobilières » :	175 848,95 €
- dont taxes non récupérables	87 533,29 €
- dont les honoraires de relocation.	- €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées	4 339,12 €
- dont frais d'actes et de contentieux.....	- €
- dont honoraires et commissions	83 976,54 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• de reprise dépréciation douteux :	- €
• de produits divers de gestion courante :	0,06 €

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 2025 :54 388,60 €

Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes :2 558,50 €
- de frais d'actes et contentieux.- €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...)12 013,65 €
- des honoraires divers26 625,00 €
- de frais postaux6 474,41 €
- de services bancaires.2 428,30 €
- du coût du dépositaire10 200,00 €
- de la cotisation AMF341,52 €
- de la CFE- €
- des jetons de présence- €
- des pertes sur créances irrécouvrables.- €
- de la TVA non récupérable.18 257,55 €
- des charges de gestions courantes.- €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit :139 034,12 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :7 684,00 €
- la dotation pour risques et charges, soit :- €

Produits financiers

Intérêts de comptes bancaires102 790,86 €

Charges financières

• Charges d'intérêts des emprunts11 357,54 €

Charges Exceptionnelles de la Société- €

DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2025

Détail des emprunts

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	1 479 360	1 479 360
Emprunt amortissable	-	-	1 479 360	1 479 360
Emprunt AGEN	-	-	228 428	228 428
Emprunt DOUAI	-	-	264 300	264 300
Emprunt NIORT	-	-	252 158	252 158
Emprunt SAINTES	-	-	180 075	180 075
Emprunt VICHY	-	-	554 400	554 400
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
TOTAL	-	-	1 479 360	1 479 360

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Surface (m²)	Date acquisition	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisations au 31/12/2025	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	2 415 393	3 365 393	26/06/2023	30/06/2025	-
DOUAI (59) - 107, rue Saint-Samson	705 m² (et 68 m² de surfaces annexes)	28/12/2022	1 030 000	2 818 821	3 848 821	10/03/2023	28/01/2025	-
NIORT (79) - 6, place du Piloni	480 m² (et 88 m² de surfaces annexes)	21/02/2023	400 000	1 998 521	2 398 521	17/07/2023	08/07/2025	-
SAINTES (17) - 77-79, avenue Gambetta	343 m² de surfaces	25/01/2023	485 425	1 559 061	2 044 486	17/07/2023	25/06/2025	-
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	4 241 464	5 120 869	01/09/2023	N/C	-
NÎMES (30) - 1, rue Bourdabue	740 m² (et 143 m² de surfaces annexes)	03/11/2023	1 350 000	3 100 228	4 450 228	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	2 611 756	4 607 756	22/07/2024	N/C	-
NICE (06) - 293, avenue de Pessicart	574 m² (et 374 m² de surfaces annexes)	27/02/2024	2 280 000	2 831 258	5 111 258	24/07/2024	N/C	-
PAU (64) - 3-5, rue des Ponts	650 m² (et 221 m² de surfaces annexes)	30/09/2024	543 000	3 162 473	3 705 473	N/C	N/C	-
LE HAVRE (76) - 26, rue Jean Charcot	573 m²	18/12/2025	730 000	1 894 583	2 624 583	N/C	N/C	-
STRASBOURG (67) - 84/86, avenue des Vosges	6 960 m² de logements 1784 m² de commerces	23/12/2025	2 250 000	352 387	2 602 387	N/C	N/C	-
TOTAL			12 893 830	26 985 946	39 879 776	-	-	34 127 959

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	93 016	447 747	13 ans	-
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	220 m²	27/12/2023	172 971	26 554	146 417	13 ans	-
HONFLEUR 2 (14) - 22, rue de la République - 2-4-6, rue des Prés	238 m²	15/02/2024	186 614	27 992	158 622		
STRASBOURG (67) - 10 rue Spesbourg	1 537 m² (et 104 m² de surfaces annexes)	06/12/2024	900 000	74 038	825 962	13 ans	-
TOTAL			1 800 348	221 601	1 578 747	-	2 280 000

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2025,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
- Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes,
- Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société,
- Affectation partielle de la prime d'émission au compte report à nouveau,
- 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 2025

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 2025 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 prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -180 244,03 € (-1,58 €/ 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 48 481 853,84 €, soit 425,17 € par part,
- La valeur de réalisation de 43 431 289,60 €, soit 380,87 € par part
- La valeur de reconstitution de 52 683 270,68 €, soit 461,84 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2025.

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 – Renouvellement des membres du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité de membres du Conseil de

surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

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 – Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale. En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article XXIII des statuts.

Article XXIV – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblées Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

Nouvelle rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION – Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le capital social qui s'élève actuellement à 48 480 600 €, d'un montant de 469 866,38 €, le ramenant à 48 010 733,62 € et décide d'affecter la réduction de capital au compte report à nouveau en apurement du report à nouveau négatif tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2025 dûment approuvés, soit - 469 866,38 € et qui s'élèvera ainsi à la somme de -18,73 €.

Cette opération de réduction de capital est réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales de 4,12 € par part, soit une valeur nominale diminuée de 425 € à 420,88 €.

DOUZIÈME RÉOLUTION – Affectation partielle de la prime d'émission au compte report à nouveau

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'affecter la somme de 18,73 euros du poste prime d'émission au poste « report à nouveau » qui s'élèvera ainsi à la somme de 0 euro.

TREIZIÈME RÉOLUTION – Modification de l'article VI « Capital de constitution » des Statuts de la Société

L'Assemblée Générale, constatant la réalisation définitive des opérations de réduction de capital décidées sous la résolution qui précède, décide de modifier l'article VI « Capital de constitution », des statuts de la Société par ajout du paragraphe suivant :

Capital social de constitution : 760 325 €

Capital social statutaire : 73 010 325 €

Capital social actuel 48 480 600 € - Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, le capital social est réduit de 469 866,38 €, pour être ramené 48 010 733,62 € par diminution de la valeur nominale de la part de la Société.

QUATORZIÈME 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.

ANNEXE – URBAN PIERRE N°6

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Renaud GABAUDE
- Monsieur Patrick BETTIN
- Monsieur Aurélien ROL
- Monsieur Hervé HIARD
- Monsieur Franco TELLARINI
- Monsieur Gerard MONNIER

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

De trois à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE N°6	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BRONSART	Jean-Luc	CADRE SOCIO-ÉDUCATIF	24	43
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN GÉNÉRALISTE	158	18
Monsieur	BETTIN	Patrick	CADRE AUTOMOBILE	22	9
Monsieur	HIARD	Hervé	DOCTEUR VÉTÉRINAIRE	90	10
Monsieur	TELLARINI	Franco	CHEF D'ENTREPRISE À LA RETRAITE	425	6
Monsieur	MONNIER	Gérard	GÉRANT DE SOCIÉTÉ	70	5

Les associés sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE N°6	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	AZAN	Patrick	EXPERT IMMOBILIER ET CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE	160	2
Monsieur	DIEHL	Jean-Philippe	PRESIDENT DU DIRECTOIRE	40	1
Madame	GIOLAI	Andrée	CADRE A DE LA FONCTION PUBLIQUE DIRECTRICE DE SERVICE JURIDIQUE	24	3
Monsieur	FRYBOURG	Alain	BANQUIER D'ENTREPRISE	45	6

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 22.9% sur la période de référence du 01/01/2025 au 31/12/2025. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Sur les quatorze immeubles acquis, huit font encore 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 quatorze immeubles, sur huit de ceux-ci les travaux n'ont pas été entièrement réalisés, ils ne sont donc pas encore loués. La performance des indicateurs de durabilité ne peut donc pas encore être mesurée.

Concernant les 6 immeubles livrés, les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE et, l'immeuble ayant été mis en service cette année, les factures sont en cours de récupération auprès des syndic de copropriété et Administrateurs de Biens

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 ?

Le périmètre du patrimoine livré est :

Douai - 107, rue Saint-Samson

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE et n'ont pas évolué
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

Agen - 48, rue Mirabeau

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE et n'ont pas évolué.
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

Saintes - 77-79, avenue Gambetta

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE.
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

Niort - 6, Place du Pilori

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE.
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

Chatou - 6, rue Camille Perrier

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE.
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

Strasbourg - 8, rue Spesbourg

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE.
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

Honfleur - 22, rue de la République

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE.
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

● **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.

Le calcul du présent document concerne uniquement les immeubles livrés de la SCPI.

● **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.

Tableau pour le patrimoine livré au 31/12/2025

Immeuble	N° Copro	Consommation énergétique			Émissions de gaz à effet de serre (GES)		
		Performance Énergétique (source DPE)	Consommations Parties Privatives (kWh/m²/an)	Consommations Parties Communes (kWh/m²/an)	Performance GES (source DPE)	Emissions Parties Privatives (kg CO²/m²/an)	Emissions Parties Communes (kg CO²/m²/an)
DOUAI 107, rue Saint-Samson	0A	D	248	72	B	8	5
	0B	D	249	64	B	8	4
	0C	D	242	58	B	7	4
	0D	D	196	46	A	6	3
	0E	C	165	38	A	5	2
	0F	D	220	63	B	7	4
	1A	D	205	72	B	6	5
	1B	D	188	76	B	6	5
	1C	D	193	54	A	6	3
	1D	C	134	76	A	4	5
	1E	C	171	65	A	5	4
	2A	D	232	47	B	7	3
	2B	D	222	53	B	7	3
	2C	D	230	37	B	7	2
	2D	D	197	54	A	6	3
	2E	D	244	41	B	7	3
AGEN 48, rue Mirabeau	1	D	203	56	B	6	4
	2	D	225	22	B	7	1
	3	D	239	17	B	7	1
	4	C	143	42	A	4	3
	5	C	177	44	A	5	3
	6	C	213	16	A	6	1
	7	C	132	54	A	4	3
	8	C	112	46	A	3	3
	9	C	150	19	A	4	1
	10	C	124	51	A	3	3
	11	C	141	22	A	4	1
	12	C	147	21	A	4	1
SAINTES 77-79, avenue Gambetta	1	C	113	134	A	3	9
	2	C	185	38	A	5	2
	3	C	149	82	A	4	5
	4	C	185	53	A	5	3
	5	C	167	41	A	5	3
	6	C	119	87	A	3	6
	7	C	174	41	A	5	3
	8	C	131	87	A	4	6
NIORT 6, place du Pilon	0A	C	160	32	A	4	2
	0B	C	175	38	A	5	2
	0C	C	191	22	A	5	1
	0/1D	C	150	39	A	4	2
	1A	C	112	37	A	3	2
	1/2B	C	118	67	A	3	4
	1C	C	175	49	A	5	3
	1D	C	150	27	A	4	2
	2A	C	163	48	A	5	3
	2B	C	164	20	A	4	1
CHATOU 6, rue Camille Périer	0A	D	191	320	B	6	20
	1A	D	180	277	A	5	18
	2/3A	D	209	306	B	6	20
HONFLEUR 22, rue de la République	1	D	272	14	B	8	1
	6	C	128	36	C	25	2
	11	D	146	43	D	31	3
	17	D	209	21	A	6	1
	4	D	187	36	D	39	2
	9	C	115	53	C	23	3
	8	C	149	34	C	29	2
	1	E	318	379	E	61	24
STRASBOURG 8, rue du Spesbourg	2	F	358	374	F	70	24
	3	E	320	628	E	64	40
	4	E	301	456	E	58	29
	5	E	321	451	E	63	29
	6	D	210	386	D	37	25
	7	D	202	386	D	35	25
	8	F	369	388	F	73	25
	9	D	192	675	D	36	43
	10	D	206	464	D	37	30
	11	D	186	473	D	32	30
	12	E	251	326	D	46	21
	13	D	227	332	D	40	21
	14	E	285	332	E	54	21
	15	D	209	675	D	39	43
	16	D	210	396	D	37	25
	17	D	224	395	D	40	25
	19	D	224	323	D	40	21
	18	D	226	329	D	40	21
	20	E	272	335	E	50	21
	21	D	219	675	D	42	43
	22	D	235	395	D	43	25
	23	D	212	396	D	38	25
	24	E	250	327	D	45	21
	25	E	301	330	E	57	21
	26	E	275	331	E	51	21
	27	D	203	675	D	38	43
	28	D	229	404	D	42	26
	29	D	213	390	D	38	25
	30	E	288	325	E	54	21
	31	E	284	331	E	53	21
	32	E	308	335	E	59	21
	33	D	239	678	D	46	43
	34	E	290	397	E	55	25
	35	E	290	393	E	56	25

● **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 : 01/01/2025 au 31/12/2025

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

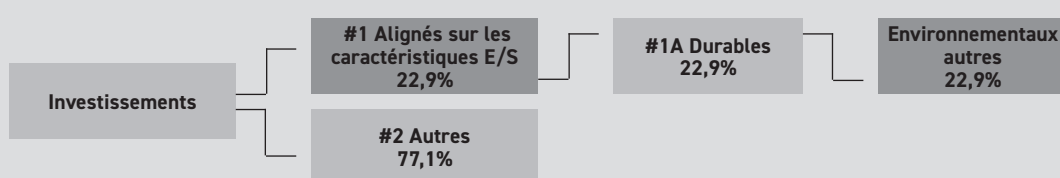
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Douai (06) - 107, rue Saint-Samson	Immobilier	8,4%	France
Agen (47) - 48, rue Mirabeau	Immobilier	6,6%	France
Saintes (17) - 77-79, avenue Gambetta	Immobilier	3,0%	France
Niort (79) - 6, place du Piloni	Immobilier	4,1%	France
Vichy (03) - 8, place de la Source de l'Hôpital	Immobilier	9,8%	France
Chatou (78) - 6, rue Camille Perrier	Immobilier	0,8%	France
Nîmes (30) - 1, rue Bourdaloue	Immobilier	8,2%	France
Cannes (06) - 17, avenue du Roi Albert	Immobilier	8,2%	France
Honfleur (14) - 22, rue de la République	Immobilier	0,9%	France
Nice (06) - 293, avenue Pessicart	Immobilier	8,1%	France
Pau (64) - 3-5, rue des Ponts	Immobilier	5,2%	France
Strasbourg (67) - 8, rue de Spesbourg	Immobilier	3,0%	France
Le Havre (76) - 26, rue Jean Charcot	Immobilier	5,2%	France
Strasbourg (67) - 84, avenue des Vosges	Immobilier	4,5%	France
Autres	Liquidités	24,0%	



QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

- *Quelle était l'allocation des actifs ?*

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. 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.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

L'intégralité des investissements sont réalisés dans le secteur de l'immobilier.



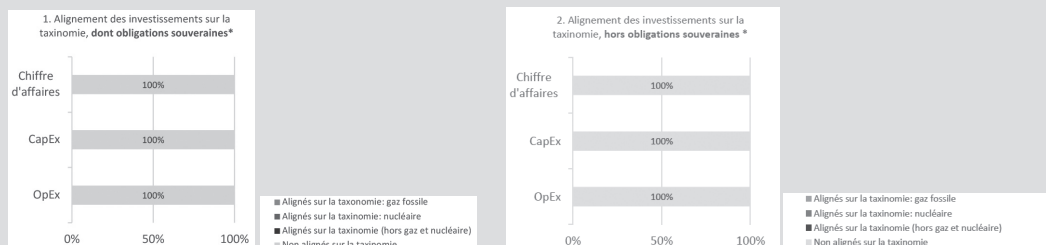
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront loués.

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable soit à 22.9% sur la période de référence du 01/01/2025 au 31/12/2025. En effet, les immeubles acquis par la SCPI à Douai, Agen, Saintes et Niort ont été loués à un niveau de loyer plafonné pour une majeure partie des lots.

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.





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 21.3% sur la période de référence du 01/01/2025 au 31/12/2025. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. En effet, le patrimoine de la SCPI est toujours en constitution. Sur les quatorze immeubles acquis par le fonds, huit 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.

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

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99