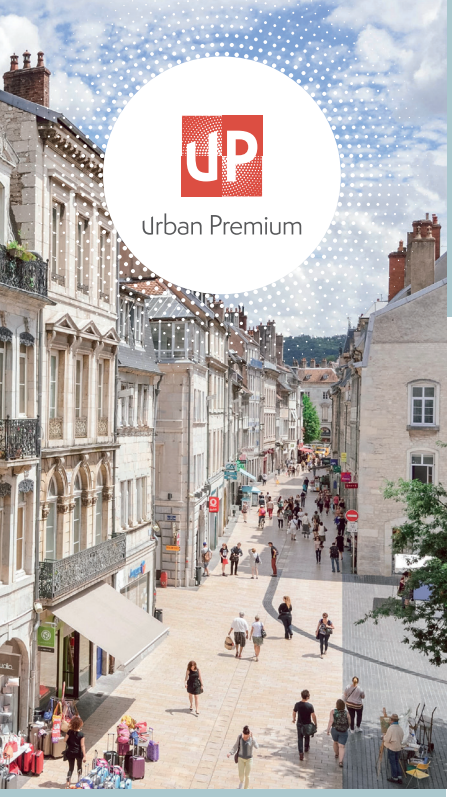


URBAN **PIERRE**

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°42
Période analysée : **2nd semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

ÉDITO

Chers associés,
*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.*
*L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de **+1,1%** (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La **désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024**, avec une inflation estimée à **2,4% sur l'année** (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.*
*D'après la **FNAIM**, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de **-11% sur un an** et des prix en légère baisse de **-0,8%** par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).*
Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.
*Depuis le **1er janvier 2025**, les logements classés **G sur le DPE** ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que **15,6% des logements** sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.*
*L'activité locative de votre SCPI a été marquée au 2e semestre 2024 par 9libérations et 9 relocations d'appartements sur le patrimoine. A la fin du 2e semestre 2024, sur l'ensemble du des 81 lots du patrimoine, 6 sont vacants dont 3 en cours de commercialisation et 3 autres avec des baux signés pour le mois de janvier. Le **taux d'occupation physique sur le semestre s'établit à 93%**.*
Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Guillaume GRAFTIAUX, *Gérant immobilier*

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés*	621	629	637	644	652
Nombre de parts	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970

** L'évolution du nombre d'associés est due au traitement de successions*

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024	2e semestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	80	67	87	72
Ordres d'achat en attente*	10	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,75 €/part (soit un montant net de PFL de 1,75€/part) vous a été versé en date du 31 octobre 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,75 €/part (soit un montant net de PFL de 1,75€/part) vous a été versé en date du 31 janvier 2025.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril au titre du 1er trimestre 2025.

LOYERS QUITTANCES

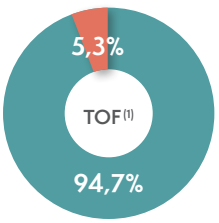
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE a quittancé 349 897,83 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.



Locaux occupés
Locaux vacants en recherche de locataires

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  09/08/2011
- **N° RCS**
  Paris 534 062 823
- **Date d'expiration**
  08/08/2026
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  21 082 941 euros
- **Visa AMF n°12-12**
  du 01/06/2012
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021 du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

www. urban-premium.com

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine, soit 81 lots d'habitation ou de commerce.

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2024
Le Mans (72) 10-12-14, rue Gambetta	29/12/2011	6 logements 3 commerces	726 m² (dont 364 m² de commerce et réserves)	1 030 000 €	5 appartements loués 1 appartement vacant 3 commerces loués
Bordeaux (33) 20-22, cours de la Somme	29/12/2011 30/11/2012	4 logements 3 commerces	445 m² (dont 172 m² de commerce et réserves)	790 033 €	3 appartements loués 1 appartement vacant 3 commerces loués
Perpignan (66) 1, rue Subra	29/12/2011	14 logements 1 commerce	609 m² (dont 88 m² de commerce) et 12 m² de balcons	1 100 000 €	13 appartements loués 1 appartement vacant 1 commerce loué
Marseille (13) 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	6 logements 3 commerces	652 m² (dont 315 m² de commerce)	1 009 744 €	Intégralement loué
Royat (63) 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	15 logements 3 commerces	1 231 m² (dont 343 m² de commerce)	937 955 €	13 logements loués 2 appartements vacants 1 commerce loué
Marseille (13) 3, rue Colbert	26/12/2012	9 logements	567 m²	1 273 086 €	Intégralement loué
Narbonne (11) 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	9 logements 2 commerces	1 096 m² (dont 536 m² de commerce) et 92 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour	1 052 571 €	8 appartements loués 1 appartement vacant
Saint-Brieuc (22) 2, boulevard Charner	17/12/2013	3 logements	174 m²	84 574 €	Intégralement loué
TOTAL		**66 logements 15 commerces**	**5 501 m² (dont 1 819 m² de commerce et réserves) et 104 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour**	**7 278 143 €**	**6 lots vacants (dont 3 lots réservés) 75 lots loués**

■ **Arbitrage.** Néant

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

■ **Plus-values.** Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Déficit Foncier » ne peut être apprécié qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

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

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

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

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

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

■ **Actualité.**

LA SOUSCRIPTION À LA SCPI URBAN PIERRE N°6 SE POURSUIT EN 2025

Fort de son expérience et de sa position de leader sur le segment du déficit foncier, URBAN PREMIUM poursuit son développement sur ce dispositif.

A l'instar des 5 précédentes SCPI « déficit foncier », cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE N°6 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022. Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 57 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 a été prorogée et se clôturera le 29 décembre 2025.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

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'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

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

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

urban Premium

URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
«Déficit Foncier » ayant reçu le visa n°12-12 de l'AMF
en date du 01/06/2012

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

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

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com