

SCPI URBAN PIERRE



L'immobilier en centre ville



Urban Premium



Urban Premium



PRÉAMBULE À LA NOTE D'INFORMATION :

L'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier fait obligation aux sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux sociétés civiles de placement immobilier de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Bien que la SCPI « Urban PIERRE » n'ait pas vocation à se transformer en OPCI, la Société de Gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier ci-dessus rappelées et les associés de la SCPI devront se réunir en assemblée générale au plus tard le 15 mai 2012 pour décider de la transformation éventuelle de la SCPI en OPCI.

Photos non contractuelles

FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI fiscale « Déficit fonciers », permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit « déficits fonciers ». Le régime déficit foncier de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1° et 156 I-3° du Code général des Impôts.

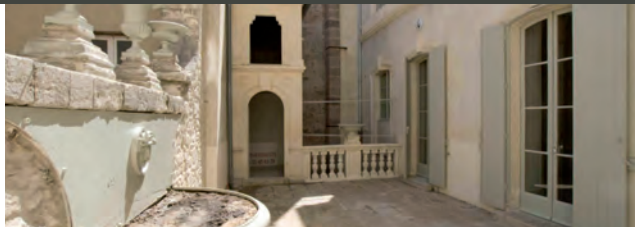
Lorsque vous investissez dans ce type de SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 9 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 24 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;
- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement ;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN PIERRE, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Au-delà des avantages fiscaux, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci ne sont pas garantis, peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse et dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine et de réalisation des travaux de rénovation, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir durant le 1^{er} semestre 2013 ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI URBAN PIERRE ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux.



Une solution innovante et originale pour la constitution de votre patrimoine

Notre politique d'investissement

L'objectif de la **SCPI URBAN PIERRE** est de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles, ou parties d'immeuble à usage d'habitation, situés en **centre-ville** exclusivement orientés autour du **bâti ancien** à rénover.

La SCPI a choisi de privilégier **les métropoles régionales françaises**, disposant notamment de dessertes TGV, bénéficiant d'un réel dynamisme économique et offrant des perspectives démographiques favorables.

Notre SCPI vise **l'acquisition d'immeubles bourgeois** : immeubles de caractère, situés dans les quartiers vivants et commerçants des centres-villes, principalement à usage d'habitation et disposant de commerce en rez-de-chaussée.

Cette politique d'investissement permet de s'inscrire dans le mouvement de reconquête des centres-villes. Mouvement nourri à la fois par les politiques actives de la rénovation du bâti ancien et par le retour du commerce de proximité.

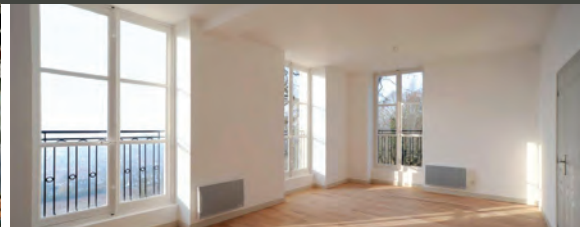
Par cette stratégie, vous constituez ainsi **un patrimoine immobilier efficacement diversifié** tant sur le plan géographique que sur la nature des actifs (habitations & commerces).

L'investisseur est contraint de conserver ses parts **pendant une durée de 16 ans** correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an. Le marché secondaire sera **très restreint**.

Notre spécificité : La rénovation du bâti ancien

- Les immeubles acquis feront l'objet d'une rénovation complète. Les travaux interviendront sur une période d'environ 12 mois.
- Pour la réalisation de ces travaux, la SCPI sélectionnera des sociétés détenant un savoir-faire dans le domaine de la réhabilitation et mènera une politique d'investissement responsable tenant compte de la préservation de l'environnement.





La fiscalité de votre investissement

La fiscalité des revenus de votre investissement suivra la fiscalité des revenus fonciers applicable aux particuliers.

Pendant toute la période de rénovation des immeubles vous pourrez déduire de vos autres revenus fonciers ou à défaut de votre revenu global dans la limite de 10 700 €, les dépenses de travaux, d'entretien, de réparation et d'amélioration qui seront réalisés sur les biens immobiliers détenus par la SCPI.

Un investissement sans plafond

Votre souscription au capital de la **SCPI URBAN PIERRE** n'est pas soumise au plafonnement global des niches fiscales.

Le montant de votre investissement n'est donc pas limité.

Des étapes contrôlées

La chaîne de la rénovation des immeubles bénéficiera d'un contrôle externe quant au bon déroulé des travaux.

La fiscalité de votre investissement sera validée par un cabinet d'avocats spécialisés.

■ Exemple :

Votre foyer fiscal est soumis à une tranche marginale d'imposition de 41 % et vous disposez de revenus fonciers existants pour un montant de **20 000 €** par an.

En souscrivant pour **60 000 €** de parts de la **SCPI URBAN PIERRE**, votre quote part de travaux s'élèvera à **34 150 €**. Soit **57%** du montant total de votre souscription.

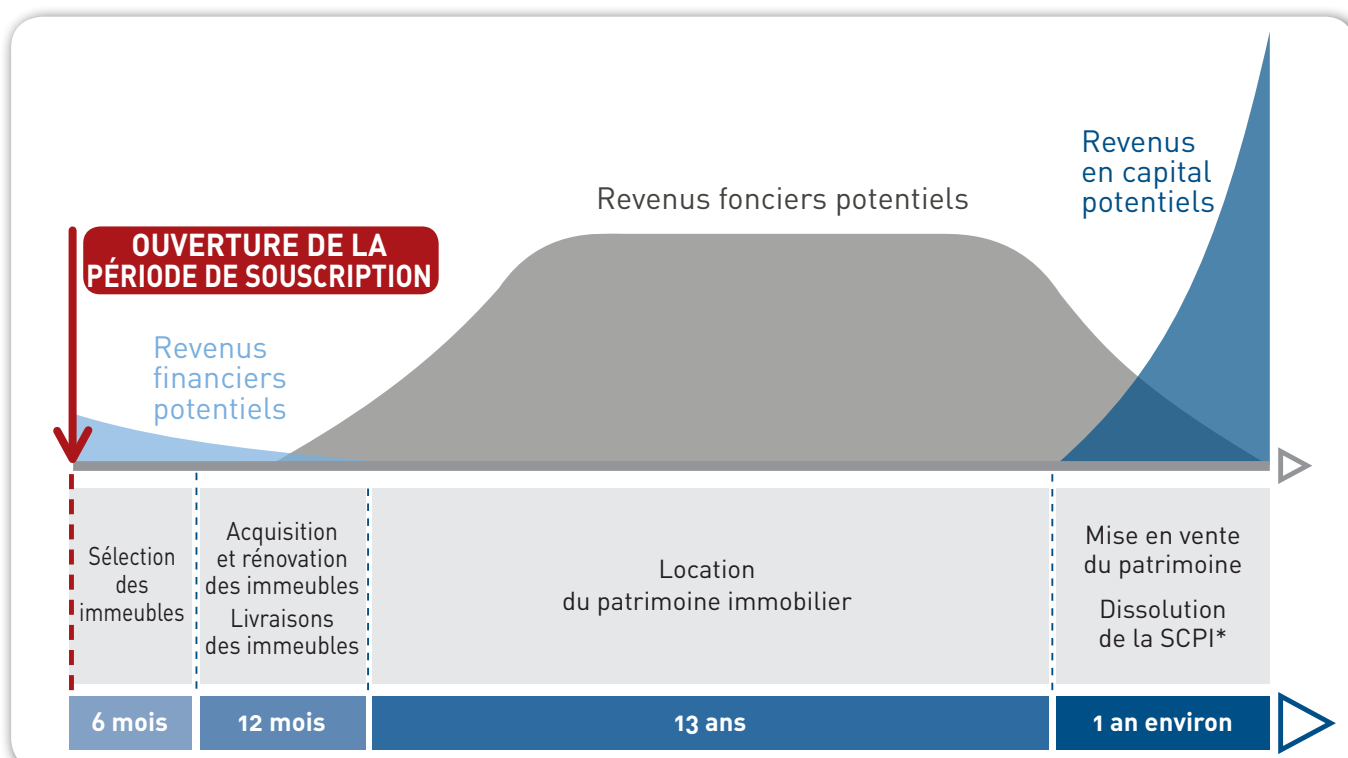
| | 2011 | | 2012 | | TOTAL |
|------------------------------------|--------|----------------|--------|-----------------|-----------------|
| Appel de fonds travaux | 45 % | 15 368 € | 55 % | 18 783 € | 34 150 € |
| Economie fiscale IR | 41 % | 6 300 € | 41 % | 7 700 € | 14 000 € |
| Economie fiscale CSG-CRDS-RSA | 12,3 % | 1 890 € | 12,3 % | 2 310 € | 4 200 € |
| Une économie fiscale totale | | 8 190 € | | 10 010 € | 18 200 € |

Soit une économie représentant 30 % du montant de votre souscription.

En investissant dans la **SCPI URBAN PIERRE**, vous optimisez la fiscalité de vos revenus fonciers existants.

En contrepartie de cette imputation, l'associé s'engage à conserver ses parts pendant 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers, sur le revenu global.

La SCPI s'engage à louer les appartements pendant la même durée de 3 ans, le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

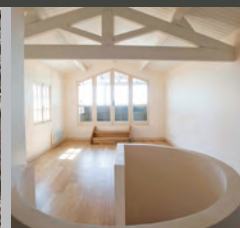
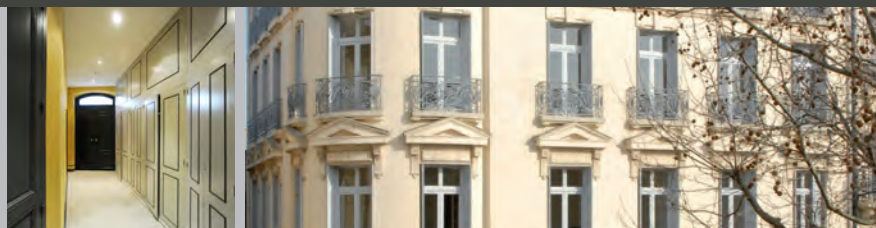


*Sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale

Photos non contractuelles



Urban Premium



La note d'information de la SCPI URBAN PIERRE a reçu le visa de l'AMF n°11-23 en date du 09/08/2011 ; elle peut être obtenue gratuitement auprès de la société de gestion par demande adressée à : URBAN PREMIUM, 124 boulevard Haussmann 75008 Paris.
La notice relative à la constitution de la SCPI a été publiée au Journal d'Annonces Légales « La Loi » du 05/08/2011. La notice relative à l'offre au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 19/08/2011.

CARACTÉRISTIQUES

Classification

- SCPI à capital fixe.

Société de gestion

- URBAN PREMIUM

Souscription

- Minimum de 10 parts. Le prix de souscription pour une part est de 500 €.

Ouverture de la souscription

- 30 août 2011

Clôture de la souscription

- 20 décembre 2011. La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.

Jouissance des parts souscrites

- Porte jouissance avec effet, huit jours ouvrés avant la fin de l'exercice au cours duquel est intervenue la souscription.

Revenus potentiels

- Trimestriels
Les deux premières années, les revenus potentiels de la SCPI seront essentiellement constitués de revenus financiers potentiels. Il est envisagé que la SCPI perçoive ses premiers revenus locatifs potentiels à compter du premier semestre 2013. La distribution de revenus potentiels est soumise à la décision de l'AG des associés qui se tiendra le 1^{er} semestre 2014 au titre de l'exercice 2013.

Frais de souscription

- 12 % TTC du prix de souscription dont 11 % TTI de frais de collecte et 1 % TTC (soit 0,836 % HT) de frais de recherche.

Frais de gestion annuels

- 12 % TTC (soit 10,033 % HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Condition de l'avantage fiscal

- Conservation des parts pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers sur le revenu global.

Liquidité

- La liquidité du placement sera limitée. L'investisseur est contraint de conserver ses parts jusqu'à la dissolution de la société, en tenant compte de la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à 1 an. Le marché secondaire sera très restreint.

Objectifs de rentabilité

- L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques d'immeubles de centre-ville auquel s'ajoute l'avantage fiscal (sous conditions de revenus fonciers existants pour l'investisseur). La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit.

Durée de blocage

- Durée de blocage légale pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers sur le revenu global, sauf à perdre l'avantage fiscal.
Durée de blocage : 16 ans



Urban Premium

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

124 bd Haussmann • 75008 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49