

# SCPI URBAN PRESTIGIMMO



## SCPI « MALRAUX »

Le dispositif fiscal « Malraux » offre au souscripteur une réduction d'impôt immédiate en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement de 16 ans.

## L'immobilier en centre ville





Urban Premium



## FACTEURS DE RISQUES

**Lorsque vous investissez dans une SCPI « MALRAUX », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 8 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 17 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'avantage fiscal lié à la réduction d'impôt communément dénommée « Loi-Malraux » entre dans le champ d'application du plafonnement global de certains avantages fiscaux (article 200-0 A du Code Général des Impôts), limité par foyer fiscal à 18 000 euros et 4% du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2012 en l'état actuel du droit applicable.

Néanmoins, concernant la souscription de parts de la SCPI « Malraux » réalisée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, il résulte de l'article 73 de la loi de finances pour 2013 (loi n°2012-1509) que la réduction d'impôts offerte par ces souscriptions ne doit plus être prise en compte pour le calcul de plafonnement global de certains avantages fiscaux désormais établi à 10 000 euros par foyer fiscal ;

- Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis et restauré par la SCPI ; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

- Cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour financer ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par URBAN PRESTIGIMMO, 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 ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :**

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location et du niveau des loyers pratiqués ;

Pendant une période de 2 ans et 9 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société et à la réalisation des travaux de restauration des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir à compter du 4<sup>e</sup> trimestre 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 montant, qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession sur la durée du placement ;

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt.



## Le centre-ville au cœur de votre patrimoine

### Notre politique d'investissement

La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO** a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, au cœur des **secteurs sauvegardés** des villes de France.

L'essentiel de la ville, « son essence », se trouve dans son « **cœur** », lieu où se sont édifiées les premières constructions.

C'est bien parce qu'ils sont intemporels et résolument modernes, que les « **Centres-villes** » se rebâtissent sur eux-mêmes (notamment grâce à la loi « Malraux »).

Résolument tournée sur les centres villes, la SCPI a choisi de privilégier notamment **les métropoles régionales françaises** telles que Bordeaux, Nantes et Dijon.

Acquérir des immeubles de caractère, parfaitement situés en cœur de ville et engager une politique de **mise en valeur par une réhabilitation complète** et profonde de **ces bâtis anciens** situés dans les secteurs sauvegardés : telle est la stratégie d'investissement de votre **SCPI URBAN PRESTIGIMMO**.

La valeur de l'investissement en **SCPI URBAN PRESTIGIMMO** suivra **les évolutions du marché immobilier** et pourra ainsi **varier à la hausse comme à la baisse**, tout comme les revenus potentiels qui y sont attachés.

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 **restreint**.

### Notre politique de rénovation du bâti ancien

Les immeubles acquis feront l'objet **d'une restauration complète** dans le respect des règles de l'art et sous la surveillance des architectes des bâtiments de France. Les travaux interviendront sur une période d'environ 15 mois.

La chaîne de la rénovation des immeubles bénéficiera d'un suivi permanent : **une société d'assistance de maîtrise d'ouvrage** assure à chaque étape de la rénovation, un contrôle sur le bon déroulé des travaux.

La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO** 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.



### Exemple pour une souscription en 2013 :

En souscrivant pour un montant de 50 000 € au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO et avec une quote-part cible de 30 000 € (soit 67% du montant de la souscription diminué des frais de collecte), vous bénéficierez d'une réduction d'impôt cible de 9 000 €, imputable sur l'imposition des revenus de l'année de la souscription.

Une réduction d'impôt cible représentant 18% du montant global de votre souscription.

#### En résumé :

Souscription de 100 parts à 500 € la part : 50 000 €

Quote-part cible travaux sur la souscription : 30 000 €

Réduction d'impôt cible en valeur dès l'année de souscription : 9 000 €

Réduction d'impôt cible en % dès l'année de souscription : 18 %

En investissant dans la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO**, vous optimisez la fiscalité de vos revenus dès l'année de souscription en contrepartie d'une durée de blocage de 16 ans et d'un risque de perte en capital.

## La fiscalité de votre investissement

Votre investissement sera éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur l'année de la souscription.

Vous bénéficierez d'une **réduction d'impôt** imputable sur l'imposition des revenus dès l'année de souscription, en contrepartie d'un **engagement de conservation** de vos parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI (durée de blocage 16 ans). Les conditions d'application sont les suivantes :

#### Pour les souscriptions effectuées en 2013 :

Une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.

**La SCPI URBAN PRESTIGIMMO investira le produit des souscriptions, selon les règles établies par l'article 199 ter viciés du Code Général des Impôts :**

- 30% du montant des souscriptions net de frais de collecte, sera affecté aux acquisitions ;
- Au minimum, 65% du montant des souscriptions net de frais de collecte, sera affecté aux dépenses de travaux.

**La SCPI s'engage à louer les biens pendant la même durée de 9 ans.** Sachant qu'en présence d'un marché secondaire restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son capital qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.



\*Sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale



Urban Premium



La note d'information prévue par le Code Monétaire et Financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°12-25 en date du 20/11/2012. Elle peut être obtenue gratuitement auprès de la société de gestion par demande adressée à : URBAN PREMIUM, 10 rue du Chevalier Saint-Georges - 75001 PARIS.

La notice relative à la constitution de la SCPI a été publiée au Journal d'Annonces Légales « La Loi » du 07/10/2011. La notice relative à la fusion a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 30/11/2012.

La notice relative à la prolongation de la période de souscription jusqu'au 31 décembre 2013 a été publiée au BALO en date du 28/12/2012.

## CARACTÉRISTIQUES

### Classification

- SCPI fiscale « Malraux » à capital fixe

### Société de gestion

- URBAN PREMIUM

### Souscription

- Minimum de 20 parts. Le prix de souscription est de 500 €.

### Ouverture de la souscription

- 25 octobre 2011

### Clôture de la souscription

- 31 décembre 2013.  
La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue. Initialement prévue le 31/12/2012, la date de clôture de l'offre au public a été fixée au 31/12/2013. Cette prorogation a fait l'objet d'une notice modificative parue au BALO en date du 28 décembre 2012

### Jouissance des parts souscrites

- Porte jouissance le premier jour du mois 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 4<sup>e</sup> trimestre 2013. La distribution de revenus potentiels est soumise à la décision de l'AG des associés qui se tiendra le 1<sup>er</sup> 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 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré.

### 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 des immeubles acquis en centre-ville auquel s'ajoute la réduction d'impôt accordée. La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de la réduction d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit.

### Durée de blocage

- Durée de blocage légale pendant une période minimum de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal.  
Durée de blocage maximum : 16 ans



[www.leguidedupatrimoine.com](http://www.leguidedupatrimoine.com)



Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

10 rue du Chevalier Saint-George • 75001 PARIS

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