

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### URBAN PRESTIGIMMO N°5

Nom de l'initiateur : **Urban Premium**

Site internet : **www.urban-premium.com**

Contact : **Appeler le 01 82 28 99 99 pour de plus amples informations**

Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers, France**

Date de production : **07/05/2021**

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) fiscale de type Malraux.

**Objectifs :** La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 s'inscrit dans le cadre du dispositif fiscal « Malraux » et a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD » (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) mais également dans le périmètre d'un « QUARTIER PRIORITAIRE » conformément aux dispositions de l'Arrêté du 19 Janvier 2018. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers potentiels qu'après achèvement des travaux de restauration des immeubles et mise en location des appartements, soit dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2024. Les premiers revenus potentiels sont donc envisagés au terme du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, sous forme d'acomptes sur dividendes. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

La Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par URBAN PRESTIGIMMO N°5, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire ou extraordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10% de la valeur comptable des actifs. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. 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.

**Investisseurs de détail visés :** La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 est un fonds d'investissement alternatif (« FIA ») avec offre au public, dont les règles de fonctionnement sont fixées par sa note d'information et ses statuts. Ce FIA est destiné à une clientèle d'investisseurs professionnels ou non professionnels, et plus particulièrement à toute personne physique ou morale recherchant une exposition au marché immobilier au travers d'un placement à long terme dans les classes d'actif telles que décrites dans les « objectifs » ci-dessus, et ce, pour **une période d'investissement conseillée de 16 ans**. Conformément aux dispositions statutaires, les souscriptions de nouvelles parts de la SCPI ne pourront pas être réalisées par une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB).

**Assurance :** Non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



← Risque le plus faible Risque le plus élevé →

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 16 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la SCPI.

**Risque de liquidité :** La liquidité du placement sera très limitée, voire quasi inexistante. 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.

**Risque de perte de l'avantage fiscal :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Autres risques :** Risque de concentration sur certains marchés immobiliers (investissements sur les métropoles françaises régionales) et risque lié au potentiel effet de levier.

## Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	8 ans	16 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 722 €</b>	<b>8 579 €</b>	<b>8 488 €</b>
	Rendement annuel moyen	-12.78%	-1.90%	-1.02%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 934 €</b>	<b>10 344 €</b>	<b>12 318 €</b>
	Rendement annuel moyen	-10.66%	0.42%	1.31%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 004 €</b>	<b>10 575 €</b>	<b>12 710 €</b>
	Rendement annuel moyen	-9.96%	0.70%	1.51%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 076 €</b>	<b>10 814 €</b>	<b>13 117 €</b>
	Rendement annuel moyen	-9.24%	0.98%	1.71%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 8 ans et de 16 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si Urban Premium n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Urban Premium est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Urban Premium n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	<b>1 514 €</b>	<b>2 599 €</b>	<b>4 333 €</b>
RIY (Réduction du rendement) par an	15.14%	2.85%	1.91%

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée : 0.81%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille : 0.14%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 0.95%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats : 0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

#### La durée de placement recommandée est de : 16 ans

Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une période minimum de 9 années à compter de la première mise en location du dernier bien rénové, sauf à perdre l'intégralité de l'avantage fiscal; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription. En l'absence probable d'un marché secondaire, il est très probable que vous ne puissiez pas sortir du produit avant la fin de sa durée de vie,.

Les modalités de sortie sont prévues au chapitre II de la « Note d'information à disposition du public et statuts » (en page 19), disponible sur le site internet d'URBAN PREMIUM : [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com).

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de son initiateur ou (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou (iii) d'une personne qui le vend en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- ▶ Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

ou bien : URBAN PREMIUM, 10 Rue du Chevalier Saint-George, 75001 Paris

- ▶ Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend. veuillez contacter cette personne en direct.

### Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés financiers, du dernier bulletin trimestriel d'information, du dernier rapport annuel et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.

Vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse - 75082 - Paris Cedex 02.