



Urban Premium

SCPI MALRAUX URBAN PRESTIGIMMO N°5

SOUSCRIPTIONS 2021

« 18 % de réduction d'impôts cible hors
plafonnement des niches fiscales »

FISCALITÉ

- Réduction d'impôt cible de 18 % du montant de la souscription
- Hors plafonnement global des niches fiscales
- En contrepartie du bénéfice de la réduction d'impôt, l'investisseur s'engage à conserver ses parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré par la SCPI, sauf à perdre l'avantage fiscal

OBJECTIFS

- Réduire ou neutraliser en une seule fois l'impôt sur les revenus de l'année de souscription
- Constituer un patrimoine immobilier de qualité à long terme (durée de conservation : 16 ans)
- Versements de revenus réguliers

PARTICULARITÉS

- Réduction d'impôt reportable 3 ans
- Marché secondaire très restreint

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5** a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, principalement situés en cœur de ville et dans le périmètre des « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR).

Les immeubles ainsi 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.

FISCALITÉ DE L'INVESTISSEMENT

En souscrivant avant le 31 décembre 2021, l'investisseur bénéficiera d'une **réduction d'impôt cible de 18 %** du montant de sa souscription, dès l'année de souscription.

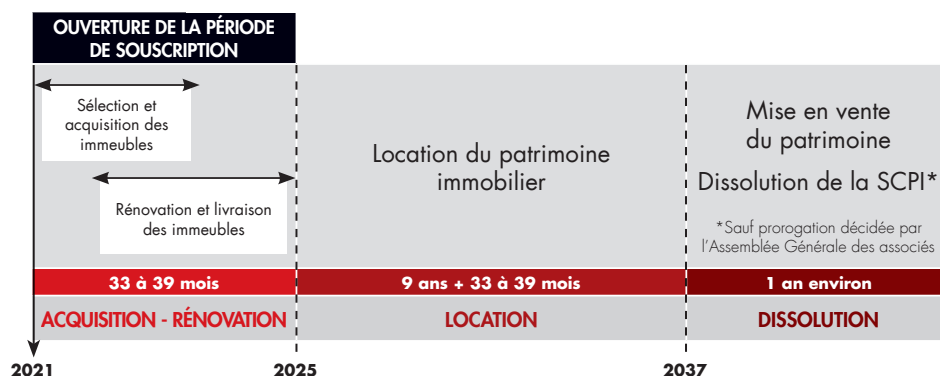
La réduction d'impôt cible sera égale à 30 %⁽¹⁾ du montant des dépenses de travaux, dans la limite globale et pluriannuelle de 400 000 € sur 4 ans et par foyer fiscal, pour les immeubles situés dans le périmètre des « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR) dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé.

En contrepartie du bénéfice de la réduction d'impôt, l'investisseur s'engage à **conserver ses parts pendant 9 ans** à compter de la dernière mise en location du dernier bien restauré par la SCPI, sauf à perdre l'avantage fiscal ; sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

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

(1) En l'état actuel du droit applicable.

DÉROULEMENT DE L'INVESTISSEMENT



URBAN PRESTIGIMMO N°4 en quelques chiffres

- *Près de 30 millions d'euros collectés*
- *Plus de 958 associés*
- *10 immeubles en centre-ville (Chartres, Montpellier, Nîmes, Auxerre, Metz...)*
- *SCPI cloturée en 2020*



EXEMPLE - SOUSCRIPTION RÉALISÉE EN 2021

- Souscription 2021 : 30 000 € soit 60 parts
- Souscription nette de frais de collecte : 26 700 €
- Quote-part cible travaux : 18 000 €
- Réduction d'impôt « Malraux » : 5 400 € (30 % de la quote-part travaux soit 18 % du montant de la souscription)
- **Imposition de la plus-value** lors de la revente des investissements : dans l'hypothèse d'une souscription de 30 000 €, d'un investissement en nominal de 50 % sous le régime juridique de la VIR et d'une durée de détention des actifs immobiliers de 15 ans, l'imposition globale lors de la revente des investissements s'élève à 1 762 €, soit 5,87 % de 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.



NOS INVESTISSEMENTS MALRAUX EN FRANCE



Document non contractuel réservé aux conseillers. Non destiné au client final. Photos non contractuelles.

URBAN PRESTIGIMMO N°5



COMMENT SOUSCRIRE ?

L'ensemble des documents de souscription est disponible sur « l'espace partenaires » du site www.urban-premium.com ou sur simple demande.

Pièces à remettre à la société de gestion

- Original du bulletin de souscription
- Relevé d'Identité Bancaire (pour le versement des revenus)
- Copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité ou du passeport du ou des souscripteurs ou du représentant légal
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Questionnaire d'entrée en relation

Pièces complémentaires pour les personnes morales : K-bis (de moins de 3 mois), statuts certifiés conformes et pièce(s) d'identité du/des gérant(s), document relatif au bénéficiaire effectif

Le cas échéant

- Justificatif d'origine des fonds
- Attestation pour les souscripteurs de + 75 ans

Mode de règlement

- Chèque à l'ordre de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°5
- Virement bancaire sur le compte de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5
- Prélèvement par mandat SEPA (dans ce cas joindre le RIB du compte à prélever)



Document non contractuel réservé aux conseillers. Non destiné au client final. Photos non contractuelles.

TABLEAU RÉCAPITULATIF - URBAN PRESTIGIMMO N°5

Caractéristiques Générales	Dispositif fiscal	LOI MALRAUX
	Nom de la SCPI	URBAN PRESTIGIMMO N°5
	VISA AMF	Visa AMF n°21-08 en date du 04/06/2021
	Société de gestion	URBAN PREMIUM
	Zone urbaine	Site Patrimonial Remarquable (SPR)
	Typologie d'immeubles	Immeubles d'habitation anciens en centre-ville
Fiscalité	Fiscalité concernée	Revenu Global (IR)
	Efficacité fiscale cible	18 % ⁽¹⁾ du montant de la souscription
	Plafond des niches fiscales	Hors plafonnement global des niches fiscales
	Mécanisme	Réduction d'impôt à hauteur de 30 % du montant des travaux réalisés dans la limite globale et pluriannuelle de 400 000 € sur 4 ans. 100 % de la réduction d'impôt est constatée l'année de souscription.
	Clientèle cible	Stratégie de réduction d'impôt pouvant aller de 900 € jusqu'à 120 000 €
	Démarrage de la réduction d'impôt	Dès l'année de souscription
	Assistance juridique et fiscale	Oui
	Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts au minimum 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré
Conditions de souscription	Prix de la part	500 €
	Valeur nominale de la part	420 €
	Prime d'émission	80 € (composée de la commission de souscription et des frais d'acquisition des actifs immobiliers dont les frais de notaire)
	Jouissance des parts	Au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription
	Souscription minimum	5 000 € (10 parts)
	Souscription maximum	666 000 € (1 332 parts)
	Réduction d'impôt cible minimum	900 € sur les revenus 2020 ⁽¹⁾
	Réduction d'impôt cible maximum	120 000 € sur les revenus 2020 ⁽¹⁾
	Période de souscription 2021	du 01/01/2021 au 31/12/2021
	Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale
	Commission de souscription	12 % TTC ⁽²⁾ compris dans le prix de la part
	Commission de gestion annuelle	12 % TTC ⁽²⁾ (soit 10 % HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés
	Commission de cession d'immeuble	Un montant de 0,60 % TTC ⁽²⁾ (0,50 % HT) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
	Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	Un montant de 0,78 % TTC ⁽²⁾ (0,65 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés
	Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTC ⁽²⁾ (soit 4 % HT) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTC ⁽²⁾ (soit 100 € HT), au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit.
	Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville, auxquelles s'ajoutent les revenus potentiels et 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 la conservation	Durée de conservation légale pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal. Durée de blocage : 16 ans.

(1) En l'état actuel du droit applicable. (2) Au taux de TVA en vigueur.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES EN MALRAUX

- Le dispositif « Malraux » permet l'acquisition de biens, sous le régime de droit commun ou sous le régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).
- La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 procédera au minimum à 50 % des acquisitions immobilières sous le régime de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).
- Pour les biens acquis en droit commun, et en l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values fiscales.
- Pour les biens acquis sous le régime juridique de la VIR, le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value taxable, comprend le prix du bien hors travaux et le montant des travaux de rénovation. En l'absence de revalorisation des biens à terme, aucune plus-value ne sera générée fiscalement.
- La rentabilité d'une SCPI « MALRAUX » ne peut donc être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction 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.

FACTEURS DE RISQUES

- Il s'agit d'un placement à long terme, l'investisseur doit conserver ses 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 liquidation ;
- Cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- La liquidité du placement sera limitée ;

- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements dont le montant devra être approuvé par l'Assemblée Générale des associés de la SCPI ;
- 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, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;
- Le montant du capital à percevoir, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la SCPI, 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 ;
- Il est rappelé 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.

AVERTISSEMENT

Ce document à vocation informative n'est pas contractuel. Il ne constitue pas une commercialisation ni une recommandation d'achat ou de vente personnalisée d'instrument financier (conseil en investissement). Avant de souscrire ou d'acheter un instrument financier, l'investisseur doit prendre connaissance des documents réglementaires (notes d'information, statuts, dernier bulletin trimestriel et rapport annuel disponibles) qui incluent notamment l'ensemble des risques connus liés à l'investissement envisagé. Les statuts et notes d'information des SCPI, actuellement en vigueur, sont disponibles sur le site internet d'Urban Premium : www.urban-premium.com.

Document non contractuel réservé aux conseillers. Non destiné au client final. Photos non contractuelles.
Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur.
Crédits photos : Christopher Héry. Urban Premium - Société par Actions Simplifiée au capital de 1 500 000 € - Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 521 473 021 - Siège social : 10, rue du Chevalier St George - 75001 Paris - Agréée par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010.