



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

• SCPI RÉSIDENTIELLE •

SCPI URBAN  
PRESTIGIMMO n°5

• MALRAUX •

# Fiche produit souscriptions 2022

## SCPI MALRAUX

*Société Civile de Placement Immobilier ayant vocation à procurer des avantages fiscaux dans le cadre du dispositif Malraux ayant reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 04/06/2021*

## 1 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

## 2 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 (en l'absence probable de marché secondaire, durée de blocage de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société, 15 ans et 1 an, soit la période de revente estimée)
- Versements de revenus réguliers

## 3 Particularités

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

## Politique d'investissement

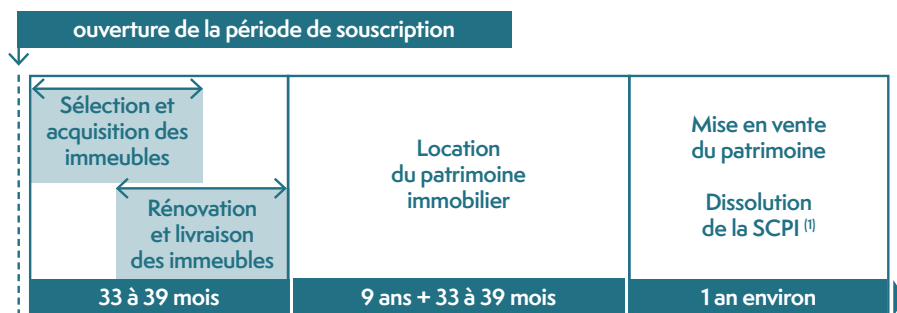
La **SCPI Urban Prestigimmo n°5** a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, principalement situés en cœur de ville et dans le périmètre des « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR).

**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.**

## 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 très limitée.
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la **SCPI Urban Prestigimmo n°5**, 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 Urban Prestigimmo n°5**, 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 plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

## Déroulement de l'investissement



(1) sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale des associés.

## Fiscalité de l'investissement

En souscrivant avant le 31 décembre 2022, 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 % <sup>(2)</sup> 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.

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

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.

### 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 le cas particulier des 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.

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.

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



## Urban Prestigimmo n°5 : comment souscrire ?

L'ensemble des documents de souscription est disponible sur « l'espace partenaires » du site [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com) ou sur simple demande.

### Pièces à remettre à la société de gestion

- Questionnaire d'entrée en relation
- 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
- 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)



## Nos SCPI Malraux en quelques chiffres

L'expérience  
**Urban Premium**

- 5 SCPI : Urban Prestigimmo N° 1, 2, 3, 4 et 5
- Plus de 110 M€ d'euros collectés sur 10 années
- Près de 3 400 associés
- 36 immeubles en centre-ville (Bordeaux, Metz, Nîmes, Bayonne, Arles, Chartres, Auxerre...)

### Exemple : souscription réalisée en 2022

- Souscription de parts **SCPI Urban Prestigimmo n°5** en 2022 : **30 000 €** soit 60 parts
- Soit une souscription nette de frais de collecte de **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



## 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 % <sup>(1)</sup> 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 2022 <sup>(1)</sup>
	Réduction d'impôt cible maximum	120 000 € sur les revenus 2022 <sup>(1)</sup>
	Période de souscription 2022	du 01/01/2022 au 31/12/2022
	Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale
	Commission de souscription	12 % TTC <sup>(2)</sup> compris dans le prix de la part
	Commission de gestion annuelle	12 % TTC <sup>(2)</sup> (soit 10 % HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés
	Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,60 % TTC <sup>(2)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (0,65 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés
	Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTC <sup>(2)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (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	Délai de conservation légal 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.

### 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 (note d'information, statuts, dernier bulletin d'information 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](http://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, Sébastien Piedloup. 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 : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris  
Agréée par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010.

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

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

01 82 28 90 00 - 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris