

## Document d'informations clés

### 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

**Nom du produit:** URBAN PIERRE N°4

**Nom de l'initiateur du PRIIP:** URBAN PREMIUM (contact : [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)). Appelez le 01.82.28.99.99 pour de plus amples informations.

**Autorité compétente:** Autorité des Marchés financiers (AMF)

**Date de production du document d'informations clés:** 3 janvier 2018

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

### En quoi consiste ce produit ?

**Type:** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) fiscale de type déficit foncier

**Objectifs:** la SCPI URBAN PIERRE N°4 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration conformément notamment aux dispositions de l'article 31, I, 1° du Code Général des Impôts.

La SCPI vise l'acquisition d'immeubles bourgeois : immeubles de caractère situés dans les quartiers vivants et commerçants de centre-ville, principalement à usage d'habitation, et pouvant disposer de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

L'investisseur constatera l'imputation d'un déficit foncier sur ses revenus fonciers et le cas échéant sur son revenu global dans la limite de 10 700 €. En contrepartie, il s'engage à conserver ses parts pendant 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global, sauf à perdre l'intégralité de l'avantage fiscal.

Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes à fréquence trimestrielle, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. 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.

**Investisseurs de détail visés :** Tous investisseurs, professionnels et non professionnels, 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. Ces investisseurs devront être en mesure de supporter une perte limitée en capital.

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

#### Indicateur de risque (ISR)



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 ce produit dans la classe de risque 6, qui est une classe de risque élevé.

Cette notation résulte de l'application du règlement délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017 qui classe en ISR 6 le produit dont le prix est calculé moins d'une fois par mois et pour lequel il n'existe pas d'indice de référence.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 16 années. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Le produit présente un risque matériel de liquidité, son actif, essentiellement immobilier, étant par nature illiquide.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Scenarios de performance

Investissement de 10 000 euros		16 ans (Période de détention recommandée)		
Scenarios		1 an	8 ans	
Scenario défavorable	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	8 606 €	9 055 €	9 964 €
	Rendement annuel moyen	-13,94 %	-1,24 %	-0,02 %
Scenario intermédiaire	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	8 918 €	10 122 €	11 698 €
	Rendement annuel moyen	- 10,82 %	0,15 %	0,98 %
Scenario favorable	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	9 387€	11 493 €	13 949 €
	Rendement annuel moyen	- 6,13%	1,74 %	2,08 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 16 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios 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. 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. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

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 ?

Non applicable

### 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 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

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 sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 EUR	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
Coûts totaux	1 422 €	2 283 €	3 262 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	14,38 %	2,83 %	0,29 %

## 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>	<b>Coûts d'entrée</b>	12%	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.
	<b>Coûts de sortie</b>	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
<b>Coûts récurrents</b>	<b>Coûts de transaction sur le portefeuille*</b>	1,80%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	<b>Autres coûts récurrents**</b>	0,98%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.
<b>Coûts accessoires</b>	<b>Commission liée aux résultats</b>	0%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	<b>Commission d'intéressement</b>	0%	L'incidence des commissions d'intéressement.

\* Pour les SCPI fiscales à capital fixe, les coûts de transaction sont composés de frais d'acquisition (y compris les frais de notaire) prélevés uniquement pendant la période de constitution du patrimoine de la SCPI.

\*\* Les frais d'exploitation immobilière sont inclus dans les coûts.

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

### Durée de détention minimale recommandée : 16 ans

Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum 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. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Les modalités de sortie sont prévues au chapitre II de la « Note d'information à disposition du public et statuts » (en page 7), disponible sur le site internet d'URBAN PREMIUM : [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

### 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 de 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.