

# SCPI URBAN PIERRE 2



L'immobilier en centre ville



Urban Premium



Urban Premium



## FACTEURS DE RISQUES

Vous investissez dans une SCPI fiscale « Déficit foncier », permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit « déficit foncier ». Le régime déficit foncier de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1° et 156 I-3° du Code général des Impôts.

### Lorsque vous investissez dans ce type de SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 6 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 15 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'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;
- il est rappelé en outre 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 ;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société 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, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN PIERRE 2, 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, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. 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 ;

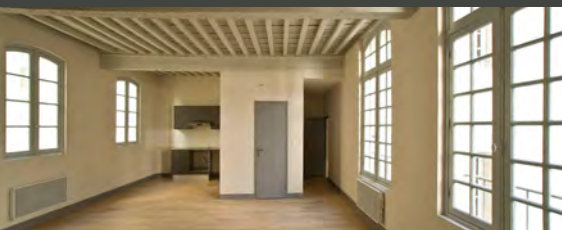
La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2015, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>nd</sup> semestre 2013.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2016.

Durant une période d'une durée totale de 20 à 24 mois, la SCPI se consacrera à l'acquisition de l'ensemble de son patrimoine et aura initié les travaux de rénovation sur l'ensemble des actifs acquis, les phases d'acquisition et de réalisation des travaux pouvant se chevaucher.

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant 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.

**Ainsi, la rentabilité de la SCPI URBAN PIERRE 2 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux.**



## Une solution innovante et originale pour la constitution de votre patrimoine

### Notre politique d'investissement

L'objectif de la **SCPI URBAN PIERRE 2** est de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles, ou parties d'immeuble à usage d'habitation, situés en **centre-ville** exclusivement orientés autour du **bâti ancien** à rénover.

La SCPI a choisi de privilégier **les métropoles régionales françaises**, disposant notamment de dessertes TGV, bénéficiant d'un réel dynamisme économique et offrant des perspectives démographiques favorables.

Notre SCPI vise **l'acquisition d'immeubles bourgeois** : immeubles de caractère, situés dans les quartiers vivants et commerçants des centres-villes, principalement à usage d'habitation et disposant de commerce en rez-de-chaussée.

Cette politique d'investissement permet de s'inscrire dans le mouvement de reconquête des centres-villes. Mouvement nourri à la fois par les politiques actives de la rénovation du bâti ancien et par le retour du commerce de proximité.

Par cette stratégie, vous constituez ainsi **un patrimoine immobilier efficacement diversifié** tant sur le plan géographique que sur la nature des actifs (habitations & commerces).

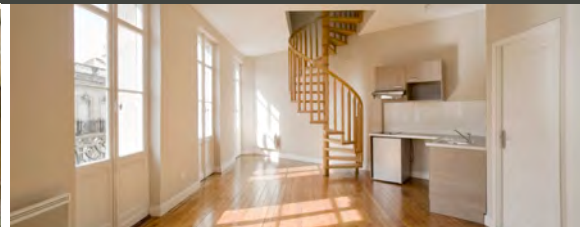
Compte tenu d'un marché secondaire restreint, l'investisseur doit être conscient de la nécessité de conserver ses parts **pendant une durée de 16 ans** correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an.

### Notre spécificité : La rénovation du bâti ancien

■ Les immeubles acquis feront l'objet d'une rénovation complète. Les travaux interviendront sur une période d'environ 16 mois.

■ Pour la réalisation de ces travaux, la SCPI 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.





## Un investissement sans plafond

Votre souscription au capital de la SCPI URBAN PIERRE 2 n'est pas soumise au plafonnement global des niches fiscales.

Le montant de votre investissement n'est donc pas limité.

## Des étapes contrôlées

La chaîne de la rénovation des immeubles bénéficiera d'un contrôle externe quant au bon déroulé des travaux.

La fiscalité de votre investissement sera validée par un cabinet d'avocats spécialisés.

### ■ Exemple :

Foyer fiscal soumis à la tranche marginale d'imposition de 45%

- **Revenus fonciers existants** : 20 000 € par an
- **Souscription** : 60 000 € soit 120 parts
- **Quote-part cible travaux** : 32 400 € (54%)

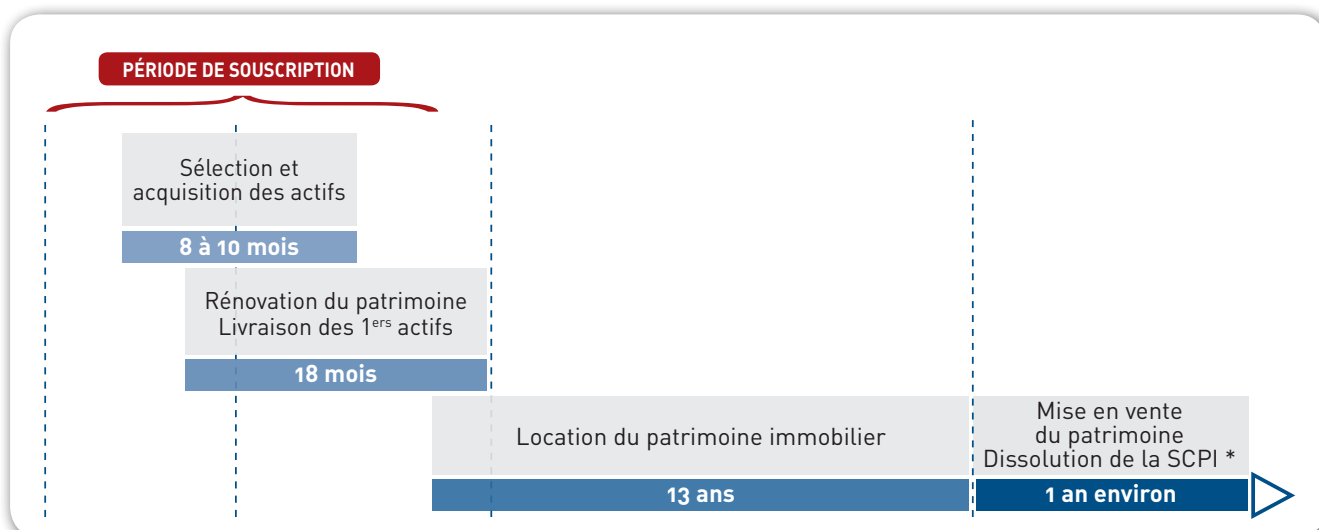
	2013		2014		TOTAL
Quote-part travaux	45 %	14 580 €	55 %	17 820 €	<b>32 400 €</b>
Economie fiscale IR	45 %	6 561 €	45 %	8 019 €	14 580 €
Economie fiscale CSG-CRDS-RSA	15,5 %	2 260 €	15,5 %	2 762 €	5 022 €
<b>Une économie fiscale totale</b>		<b>8 821 €</b>		<b>10 781 €</b>	<b>19 602 €</b>

Soit une économie fiscale cible totale de plus de 32% du montant de la souscription.

En investissant dans la SCPI URBAN PIERRE 2, vous optimisez la fiscalité de vos revenus fonciers existants.

En contrepartie de cette imputation, l'associé s'engage à conserver ses parts pendant 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers, sur le revenu global, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

La SCPI s'engage à louer les appartements pendant la même durée de 3 ans, le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.



\*Sauf prorogation de la durée de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale



Urban Premium



La note d'information relative à la première augmentation de capital a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°13-07 en date du 22/03/2013 ; elle peut être obtenue gratuitement auprès de la Société de Gestion par demande adressée à : URBAN PREMIUM, 10 rue du Chevalier Saint-George 75001 PARIS.

Conformément à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF, la notice relative à la première souscription au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 29/03/2013.

## CARACTÉRISTIQUES

Classification	■ SCPI à capital fixe
Société de gestion	■ URBAN PREMIUM
Souscription	■ Minimum de 10 parts, soit 5 000 €
Ouverture de la souscription	■ 10/04/2013
Clôture de la souscription	<p>■ 29/12/2014</p> <p>La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture de la souscription, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu.</p> <p>Dans le cas où, à la date de clôture prévue de l'augmentation de capital, le montant initial ne serait pas intégralement souscrit, la Société de Gestion pourra réaliser l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues à la condition que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu.</p>
Jouissance des parts souscrites	■ Porte jouissance avec effet le dernier jour du mois de la souscription et au plus tard le jour de la clôture de la souscription.
Revenus potentiels	<p>■ Acomptes trimestriels</p> <p>Il est envisagé que la SCPI perçoive ses premiers revenus locatifs potentiels à compter du 3<sup>e</sup> trimestre 2015. Les potentiels acomptes sur dividende sont envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2016.</p>
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	<p>■ 12 % TTC (soit 10,033 % HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.</p> <p>Durant une période d'une durée totale de 20 à 24 mois, nécessaire à l'acquisition du patrimoine et à la réalisation des travaux de rénovation des premiers actifs acquis au 2<sup>nd</sup> semestre 2013, la rémunération de la Société de Gestion ne pourra être inférieure à 15 000 € HT par trimestre. Toutefois, en cas d'indisponibilité de l'assiette, constituée des revenus financiers et locatifs de la SCPI, la Société de Gestion pourra différer la facturation et le paiement de cette commission de gestion et permettre ainsi d'assurer le bon fonctionnement de la SCPI.</p>
Condition de l'avantage fiscal	■ Conservation des parts pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers sur le revenu global.
Liquidité	■ La liquidité du placement sera limitée. Le marché secondaire sera très restreint. 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, soit 16 ans.
Objectifs de rentabilité	■ L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques d'immeubles de centre-ville auquel s'ajoute l'avantage fiscal (sous conditions de revenus fonciers existants pour l'investisseur). La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit.
Délai de conservation des parts	<p>■ Durée de blocage légale pendant 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.</p> <p>Délai de conservation : 15 à 16 ans</p>



Urban Premium

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