

SCPI URBAN PATRIMOINE



L'immobilier en centre ville



Urban Premium



Urban Premium



PRÉAMBULE À LA NOTE D'INFORMATION :

L'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier fait obligation aux sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux SCPI de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Bien que la SCPI « URBAN PATRIMOINE » n'ait pas vocation à se transformer en OPCI sous peine de perdre tous les avantages fiscaux propres au régime « Scellier Intermédiaire », la Société de Gestion devra respecter les dispositions de l'article précité.

Extrait de la note d'information :

FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI « Scellier Intermédiaire », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 8 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 21 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information de la SCPI URBAN PATRIMOINE. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 20 000 euros plus 8 % du revenu imposable ;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos 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 des derniers immeubles acquis par la SCPI ; la durée de placement recommandée est de 15 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 partir de la dissolution de la société ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- la liquidité du placement sera très limitée. 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.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, 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 (plafonds fixés par la loi). Pendant une période de 18 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir à compter du 1^{er} semestre 2013 ;
- 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 dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession sur la durée du placement ;

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Scellier Intermédiaire » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.



Le centre-ville au cœur de votre patrimoine



Notre politique d'investissement

La **SCPI URBAN PATRIMOINE** a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles d'habitations en **centre-ville** exclusivement orienté autour **du bâti ancien à réhabiliter** ou **à transformer**.

La SCPI permet ainsi d'acquérir **un patrimoine immobilier** de valeur tout en accédant aux **avantages fiscaux** du dispositif Scellier intermédiaire.

La **SCPI URBAN PATRIMOINE** aura une **politique d'investissement exclusivement ancrée sur des actifs de centre-ville**.

Dans les conditions actuelles du marché immobilier, nous estimons que les biens situés au cœur des villes ont démontré leur capacité de résistance. Ainsi en souscrivant à cette stratégie, vous procédez à **un investissement de bon sens, susceptible de compléter votre patrimoine**.

URBAN PREMIUM s'attachera à sélectionner des villes françaises de moyenne et grande taille, répondant à des exigences de critères économiques définis.

Cette politique d'investissement en immobilier vous permettra de mutualiser vos risques d'investissements.

L'investissement immobilier ancien rénové

■ Les immeubles acquis feront ensuite l'objet d'une réhabilitation ou d'une transformation complète. Les travaux interviendront sur une période d'environ 18 mois.

■ Pour la réalisation de ces travaux, la SCPI sélectionnera des sociétés reconnues pour leur savoir-faire dans le domaine de la réhabilitation et mènera une politique d'investissement responsable tenant compte de la préservation de l'environnement.

En privilégiant des immeubles d'habitations, de standing en centre-ville parfaitement rénovés, Urban Premium fait le choix **de correspondre au plus près à la demande locative et s'assure au mieux des conditions satisfaisantes de la revente de ses actifs**. Cet objectif n'est pas garanti.





La fiscalité de votre investissement

Votre investissement sera éligible au dispositif Scellier intermédiaire, en respectant les conditions de plafond de loyers et de ressources des locataires, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt égale à 31 % du prix de souscription sur 12 ans de détention (dans la limite de 300 000 € par an).

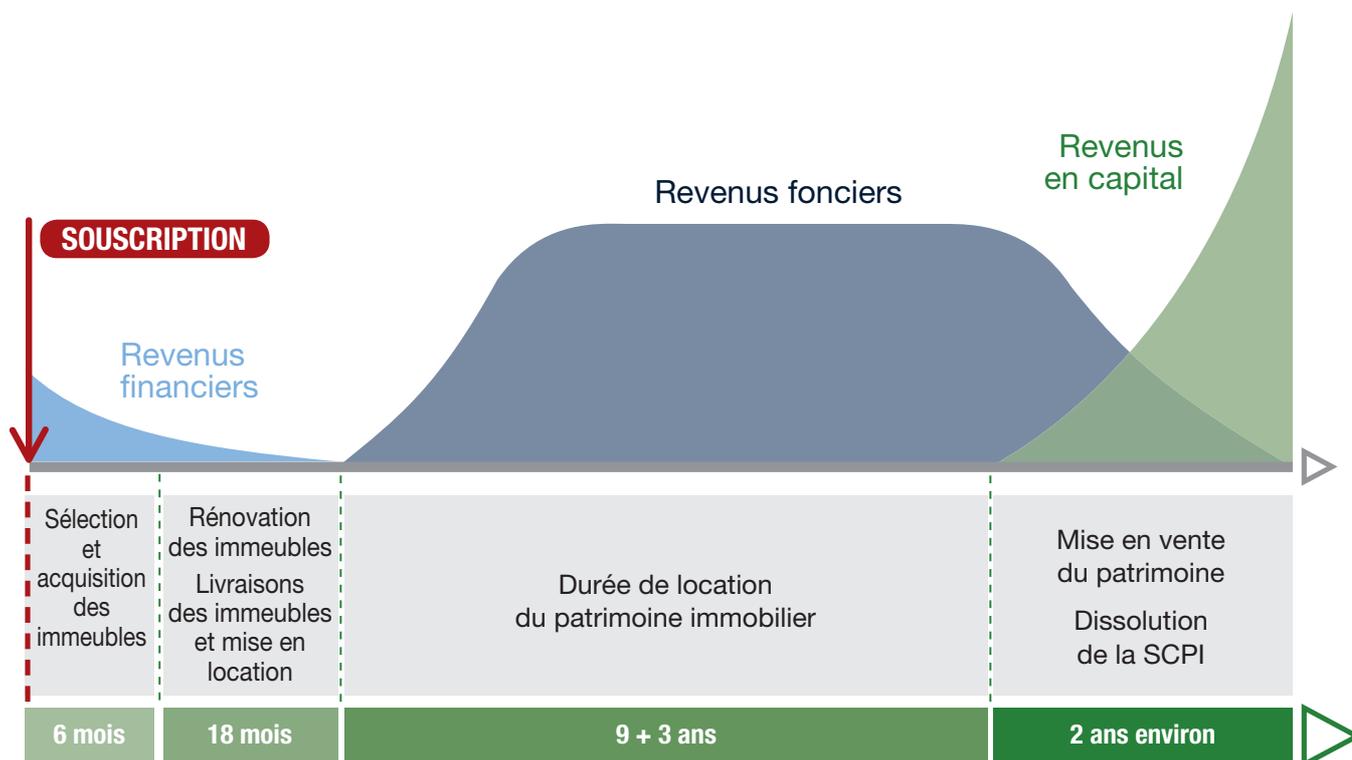
- La réduction d'impôt étalée sur les 12 années se répartie ainsi :
 - 25 % répartis également sur les 9 premières années
 - 6 % sur les 3 années suivantes
- En outre, un abattement de 30 % s'appliquera sur les loyers bruts versés.

En investissant dans la SCPI vous bénéficierez dès l'année 2010 d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 8 333 € (la réduction entre dans le plafond global des niches fiscales).

En contrepartie de cette réduction, l'associé s'engage à conserver ses parts pendant 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien (durée de placement recommandée 15 ans), sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

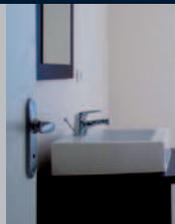
La SCPI s'engage à louer les appartements pendant la même durée de 12 ans (en respectant les plafonds de loyer et de ressources du locataire).

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.





Urban Premium



La note d'information de la SCPI Urban Patrimoine a reçu le visa de l'AMF n°10-35 en date du 17 septembre 2010 ; elle peut être obtenue gratuitement auprès de la société de gestion par demande adressée à : Urban Premium, 124, boulevard Haussmann, 75008 Paris. La notice relative à la SCPI est en cours de publication au BALO.

CARACTÉRISTIQUES

Classification

- SCPI fiscale « Scellier intermédiaire » à capital fixe.

Société de gestion

- URBAN PREMIUM

Souscription

- Minimum de 10 parts. Le prix de souscription est de 500 €.

Ouverture de souscription

- 1^{er} octobre 2010.

Clôture de la souscription

- 31 décembre 2010. La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.

Jouissance des parts souscrites

- Porte jouissance le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription. Les deux premières années la distribution de revenu sera constituée de revenus financiers. À partir du 1^{er} semestre 2013, les premiers revenus locatifs seront distribués.

Revenus potentiels

- Trimestriels

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

- 12 % TTC (soit 10,033 % HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Condition de l'avantage fiscal

- Conservation des parts pendant une période minimum de 12 ans de location à compter de la dernière mise en location du dernier bien acquis pour bénéficier de la réduction d'impôt.

Liquidités

- La liquidité du placement sera limitée car l'avantage fiscal ne peut être transmis à un tiers, par conséquent les possibilités de vente seront réduites sauf à des prix très décotés.

Objectifs de rentabilité

- L'intérêt de ce placement réside dans ses caractéristiques d'immeubles de centre-ville auquel s'ajoute 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 placement conseillée

15 ans



Urban Premium

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

124 bd Haussmann • 75008 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49