

# SCPI URBAN PIERRE N°4



L'immobilier en centre ville



Urban Premium

Juillet 2017



## Facteurs de risques

Vous investissez dans une SCPI fiscale « déficit foncier », permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit « déficits fonciers ». 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 5 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 10 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 à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, 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, voire inexistantes. 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 N°4, dans la limite d'un montant maximal d'un million d'euros qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. L'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette faculté d'emprunt ne pourra être soumise qu'à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes annuels du premier exercice de la SCPI. 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.
- la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;
- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;
- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). L'avantage fiscal ne pouvant être transmis à un tiers, le marché secondaire sera très limité sauf à des prix très décotés, voire inexistant.

**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 quatrième trimestre 2019, après la mise en location des immeubles acquis au deuxième semestre 2017.

Les potentiels comptes sur dividendes sont envisagés à compter du deuxième semestre 2020.

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.
- du régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement au gré des différentes dispositions qui seront adoptées au cours de la vie sociale et au gré de l'évolution éventuelle du droit positif applicable.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI de déficit foncier ne peut donc être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt. Par ailleurs, au regard de la législation actuellement applicable, même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, savoir : un prix de revente inférieur au montant global de l'investissement (prix d'acquisition et travaux), un impôt sur la plus-value pourrait être prélevé sur le prix de cession des immeubles



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

## Notre politique d'investissement

L'objectif de la **SCPI URBAN PIERRE N°4** 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 commerces en rez-de-chaussée.

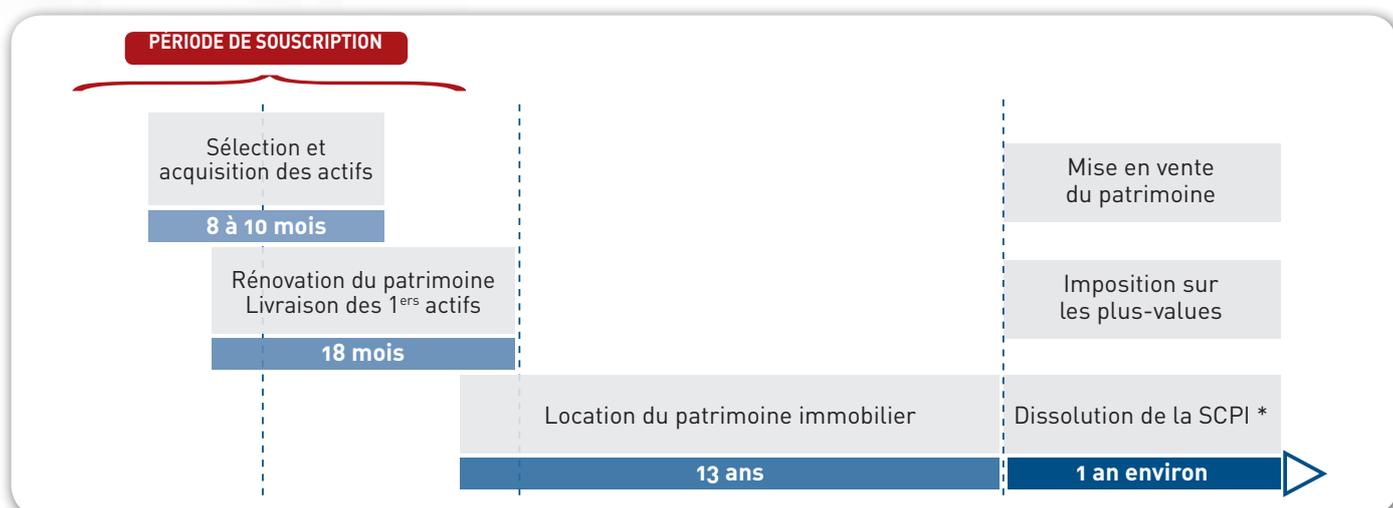
Cette politique d'investissement permet de s'inscrire dans le mouvement de reconquête des centres villes. Mouvement nourri à la fois par les politiques actives de la rénovation du bâti ancien et par le retour du commerce de proximité.

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

En l'absence probable d'un marché secondaire, 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. La période de travaux sur chaque immeuble est estimée à 18 mois.



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



## Un investissement sans plafond

Votre souscription au capital de la **SCPI URBAN PIERRE N°4** 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.

## Précisions sur la mise en place du prélèvement à la source

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017. Suite au report de la mise en place du dispositif, le prélèvement à la source qui avait vocation à s'appliquer pour certains revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, s'appliquera au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement anticipées et intégrées dans le cadre de la politique d'investissement de la **SCPI URBAN PIERRE N°4** et ce afin de garantir et de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs. Précision étant ici faite que ladite stratégie d'investissement est par ailleurs également parfaitement compatible avec une remise en cause éventuelle de la mise en place du P.A.S.

## Exemple pour une souscription en 2017 :

- **Souscription** : 50 000 € soit 100 parts
- **Quote-part cible de travaux** : 27 000 € (54%)
- **Imputation des travaux** : 50 % en année N et 50% en année N+1

Année	Montant de Souscription	% de la souscription affecté aux travaux	Montant de la Souscription affectée aux travaux	Montant des travaux fiscalement imputables
2017	50 000,00 €	27 %	13 500 €	13 500 €
2018		27 %	13 500 €	13 500 €
<b>Total</b>		<b>54 %</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000 €</b>

En investissant dans la **SCPI URBAN PIERRE N°4**, 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.

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

<sup>(1)</sup> Etant précisé que le prix de vente mentionné n'a qu'une valeur d'exemple, et ne préjuge pas de l'évolution de la valeur des immeubles à long terme.

<sup>(2)</sup> L'assiette de calcul de l'imposition tient compte des majorations du prix d'acquisition et des abattements pour durée de détention.

Vous pouvez vous reporter à la Note d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°4** pour plus de détails.

Lors de la revente, **les modalités de calcul de la plus-value et donc de son imposition sont les suivantes :**

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros	
Frais de souscription	6 000 €
Prix d'acquisition du foncier	17 000 €
Montant des travaux de restauration immobilière	27 000 €
Prix de revente des immeubles <sup>(1)</sup>	44 000 €
Durée de détention	15 années
Modalités de calcul	
Imposition au titre de l'IR (19%) <sup>(2)</sup>	1 761 €
Imposition au titre des prélèvements sociaux (15,5%) <sup>(2)</sup>	2 999 €
<b>Total de l'imposition au titre de la plus-value fiscale prélevée sur le prix de revente des immeubles</b>	<b>4 760 €</b> soit 9,52%

**Ainsi, dans l'hypothèse d'une souscription de 50 000 €, et d'une revente de 44 000 €, la plus-value éventuellement taxable lors de la revente des biens immobiliers serait de l'ordre, en l'état actuel du droit applicable, de 4 760 euros soit de 9,52% du montant de la souscription initiale.**

**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 « Déficit foncier »** ne peut donc être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie 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.**



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°17-30 en date du 08/08/2017.

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 422-196 du règlement général de l'AMF, la notice relative à l'augmentation de capital a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 16/08/2017.

CARACTÉRISTIQUES	
<b>Classification</b>	SCPI « déficit foncier » à capital fixe
<b>Société de gestion</b>	URBAN PREMIUM
<b>Souscription</b>	Minimum de 10 parts. Le prix de souscription est de 500 € par part
<b>Commission de souscription</b>	12% TTC du prix de souscription dont 11% TTI de frais de collecte et 1% TTC (soit 0,834% HT) de frais de recherche.
<b>Ouverture de la souscription</b>	25/08/2017
<b>Clôture de la souscription</b>	28/12/2018 ou anticipée en cas de souscription intégrale. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci dans la limite de 30% maximum du montant initialement prévu, le tout dans la limite du montant du capital maximum statutaire fixé par les statuts.
<b>Jouissance des parts souscrites</b>	Porte jouissance le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription et au plus tard, le jour de la clôture de la souscription.
<b>Revenus potentiels</b>	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'assemblée générale.
<b>Commission de gestion annuelle</b>	12% TTC (soit 10% HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.
<b>Commission de cession de parts</b>	Un montant de 4% HT (soit 4,8% TTC) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 100 Euros HT (soit 120 euros TTC), au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit.
<b>Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers</b>	Un montant de 0,50% HT (soit 0,60% TTC) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
<b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux</b>	Un montant de 0,65% HT (soit 0,78% TTC), calculé sur le montant des travaux réalisés.
<b>Condition de l'avantage fiscal</b>	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.
<b>Liquidité</b>	La liquidité du placement sera limitée. 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. Le marché secondaire sera très restreint.
<b>Objectifs de rentabilité</b>	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.
<b>Délai de conservation</b>	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. Délai de conservation : 15 à 16 ans



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