



L'immobilier en centre ville



# SCPI DEFICIT FONCIER URBAN PIERRE N°3

« L'alliance de l'immobilier premium et du dispositif du déficit foncier »

## Notre **politique** d'investissement

La **SCPI URBAN PIERRE N°3** 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 pouvant disposer de **commerces en rez-de-chaussée**.  
Les immeubles ainsi acquis feront l'objet d'une campagne de **rénovation complète et profonde**.

## La **fiscalité** de votre investissement

La quote-part cible de travaux d'URBAN PIERRE N°3 de l'ordre de **54 %**, répartie à hauteur de **45 % pour 2015** et **55 % pour 2016**, permet de générer un déficit foncier imputable sur les revenus fonciers existants puis sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros.

En fonction de la TMI du souscripteur, **l'efficacité fiscale** peut atteindre **32 %<sup>(1)(2)</sup>** du montant de la souscription.

La souscription au capital d'URBAN PIERRE N°3 **n'est pas soumise au plafonnement des niches fiscales**.

<sup>(1)</sup> Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

<sup>(2)</sup> Pour un souscripteur ayant une TMI à 45 % et en l'état actuel du droit applicable.

## 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

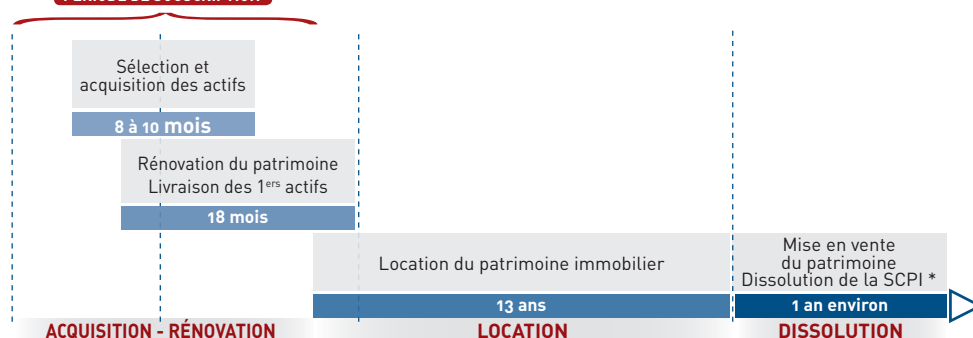
Quote-part cible de travaux : 32 400 € (54%)

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

		2015		2016	TOTAL
Quote-part travaux	45%	14 580 €	55%	17 820 €	32 400 €
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 €
Une économie fiscale totale		8 821 €		10 781 €	19 602 €

## Déroulement de votre investissement

### PÉRIODE DE SOUSCRIPTION



\*Sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale des associés



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** : 10, rue du Chevalier St George - 75001 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)

Tableau récapitulatif **URBAN PIERRE N°3**

CARACTERISTIQUES GENERALES	SCPI DEFICIT FONCIER	
	Régime fiscal	REGIME DE DROIT COMMUN DES REVENUS FONCIERS
	Nom de la SCPI	<b>URBAN PIERRE N°3</b>
	Visa AMF	n° 15-04 en date du 01/04/2015
	Société de gestion	URBAN PREMIUM
	Zone urbaine	CŒUR DE VILLE
	Typologie d'immeubles	Immeubles d'habitation anciens en centre-ville disposant le plus souvent d'un pied de commerce
FISCALITE	Fiscalité concernée	Revenus Fonciers (RF) + Revenu Global selon les cas
	Efficacité fiscale cible	Jusqu'à 32% du montant de la souscription*
	Plafond des niches fiscales	REGIME DE DROIT COMMUN (plafonnement non applicable)
	Mécanisme	Quote part cible de travaux de 54 % du montant de la souscription, ventilée sur 2015 (45%) et 2016 (55 %)
	Clientèle cible	Stratégie d'optimisation de la fiscalité des revenus fonciers
	Démarrage de l'économie d'impôt	Economie d'impôt sur les revenus 2015
	Assistance juridique et fiscale	Oui
	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
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION	Prix de la part	500 €
	Valeur nominale de la part	428 €
	Prime d'émission	72 € (composée de la commission de souscription et frais d'acquisition des actifs immobiliers dont frais de notaire)
	Jouissance des parts	Au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription et au plus tard, le jour de la clôture de la souscription
	Souscription minimum	5 000 € ( 10 parts )
	Souscription optimum	Pas de limitation
	Réduction d'impôt cible minimum	Variable en fonction de la TMI du client
	Réduction d'impôt cible maximum	Variable en fonction de la TMI du client
	Période de souscription 2015	du 21/04/2015 au 29/12/2015
	Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale
	Commission de souscription	12 % TTC compris dans le prix de la part
	Commission de gestion annuelle	12 % TTC ( soit 10 % HT ) basés sur les produits locatifs HT encaissés
	Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,50 % HT du prix d'acquisition ou 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 0,65 % HT, calculé sur le montant des travaux réalisés
	Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville, auquel s'ajoute les revenus potentiels et l'avantage fiscal (sous conditions des 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.
	Durée de blocage	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

\* pour un souscripteur ayant une TMI à 45 % et en l'état actuel du droit applicable

## Facteurs de risques :

- Il s'agit d'un placement à long terme, le souscripteur doit conserver ses 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 le 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 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 limitée ;
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, 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, 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 déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

## 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 trimestriel 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)