

SOUSCRIPTIONS 2019

FISCALITÉ

- Quote-part cible de travaux de l'ordre de 54 % du montant souscrit répartie sur deux années
- Engagement de conservation de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers sur le revenu global

OBJECTIFS

- Réduire tout ou partie des revenus fonciers
- Constituer un patrimoine immobilier de qualité à long terme (durée de conservation 16 ans)

PARTICULARITÉS

- 100 % des acquisitions seront réalisées en centre-ville
- Marché secondaire très restreint



Urban Premium

SCPI DÉFICIT FONCIER
URBAN PIERRE N°5

SOUSCRIPTIONS 2019

« L'alliance de l'immobilier premium
et du dispositif Déficit Foncier »

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La **SCPI URBAN PIERRE N°5** 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. Par cette stratégie, l'investisseur se constitue un patrimoine immobilier efficacement diversifié tant sur le plan géographique que sur la nature des actifs (habitations et commerces). Les immeubles ainsi acquis feront l'objet d'une campagne de rénovation complète et profonde.

FISCALITÉ DE L'INVESTISSEMENT

- La quote-part cible de travaux d'**URBAN PIERRE N°5**, de l'ordre de 54 % du montant de la souscription, sera supportée à hauteur de 27 % en 2019 et 27 % en 2020.
- Le déficit foncier généré sera imputable sur les revenus fonciers existants puis sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.

En contrepartie, 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.

La souscription au capital de la SCPI d'**URBAN PIERRE N°5** n'est pas soumise au plafonnement des niches fiscales.

Lors de la liquidation du patrimoine de la société, le traitement fiscal des plus-values sera soumis au régime de droit commun. 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. 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.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

DÉROULEMENT DE L'INVESTISSEMENT





Urban Premium

SCPI DÉFICIT FONCIER

URBAN PIERRE N°4 millésime 2017-2018 en quelques chiffres

- *Près de 57 millions d'euros collectés*
- *Plus de 1100 associés*
- *9 immeubles acquis en centre-ville*



FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF

- Régime de droit commun non soumis au plafonnement des niches fiscales.
- Double impact fiscal sur TMI + Prélèvement sociaux (17,2 %).
- Déduction du déficit foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.
- Report de l'excédent de déficit foncier sur les revenus fonciers et ce pendant 10 ans.
- En contrepartie, 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 (durée de conservation 16 ans).
- Imposition de la plus-value immobilière : 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 5 089 € soit environ 10,18 % 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.

NOS INVESTISSEMENTS DÉFICIT FONCIER EN FRANCE



EXEMPLES DE SOUSCRIPTIONS 2019

EXEMPLE 1

- Foyer fiscal soumis à la tranche d'imposition (TMI) à 30 %
- Revenus fonciers existants : 10 000 € par an
- Souscription en 2019 : 35 000 €
- Quote-part cible de travaux : 18 920 € (54 % du montant de la souscription)

	2019		2020		TOTAL
Quote-part travaux	27%	9 450 €	27%	9 450 €	18 900 €
Économie fiscale IR	30%	2 835 €	30%	2 835 €	5 670 €
Économie fiscale PS *	17,2%	1 625 €	17,2%	1 625 €	3 250 €
Économie fiscale totale		4 460 €		4 460 €	8 920 €

* Prélèvements sociaux

Soit une économie fiscale totale de 25,5 % du montant de la souscription

EXEMPLE 2

- Foyer fiscal soumis à la tranche d'imposition (TMI) à 45 %
- Revenus fonciers existants : 30 000 € par an
- Souscription en 2019 : 100 000 €
- Quote-part cible de travaux : 54 000 € (54 % du montant de la souscription)

	2019		2020		TOTAL
Quote-part travaux	27%	27 000 €	27%	27 000 €	54 000 €
Économie fiscale IR	45%	12 150 €	45%	12 150 €	24 300 €
Économie fiscale PS *	17,2%	4 644 €	17,2%	4 644 €	9 288 €
Économie fiscale totale		16 794 €		16 794 €	33 588 €

* Prélèvements sociaux

Soit une économie fiscale totale de 33,5 % du montant de la souscription

COMMENT SOUSCRIRE ?

L'ensemble des documents de souscription est disponible sur « l'espace partenaires » du site www.urban-premium.com ou sur simple demande.

Pièces à remettre à la société de gestion

- Original du bulletin de souscription
- Copie recto-verso de la pièce d'identité du/des souscripteurs en cours de validité
- Justificatif de domicile datant de moins de 3 mois
- RIB du/des souscripteurs

Le cas échéant

- Rapport confidentiel et justificatifs éventuels
- Attestation pour les souscripteurs de + 75 ans

Mode de règlement

- Chèque à l'ordre de la SCPI Urban Pierre n°5
- Virement bancaire sur le compte de la SCPI Urban Pierre n°5





TABLEAU RÉCAPITULATIF

URBAN PIERRE N°5

Caractéristiques générales	Dispositif fiscal	REGIME DE DROIT COMMUN DES REVENUS FONCIERS
	Nom de la SCPI	URBAN PIERRE N°5
	VISA AMF	n°19-06 en date du 26/04/2019
	Société de gestion	URBAN PREMIUM
	Zone urbaine	CCEUR DE VILLE
	Typologie d'immeubles	Immeubles d'habitation anciens en centre-ville pouvant disposer de commerce en pied d'immeuble
Fiscalité	Fiscalité concernée	Revenus Fonciers (RF) + Revenu Global selon les cas
	Efficacité fiscale cible	Jusqu'à 33,5 % du montant de la souscription *
	Plafond des niches fiscales	Non soumis au plafonnement des niches fiscales
	Mécanisme	Quote-part cible de travaux de 54 %
	Cliantèle cible	Stratégie d'optimisation de la fiscalité des Revenus Fonciers
	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
	Régime fiscal de la plus-value	Régime de droit commun
Conditions de souscription	Prix de la part	500 €
	Valeur nominale de la part	425 €
	Prime d'émission	75 € (composée de la commission de souscription et des frais d'acquisition des actifs immobiliers dont les 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
	Économie d'impôt cible minimum	Variable en fonction de la TMI du client
	Économie d'impôt cible maximum	Variable en fonction de la TMI du client
	Période de souscription 2019	Du 14/05/2019 au 31/12/2019 sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale
	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 et les produits financiers nets
	Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,60 % TTC (soit 0,50 % HT) du prix 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 0,78 % TTC (soit 0,65 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés.
	Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTC (soit 4 % HT) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTC (soit 100 € HT), au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit.
	Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques d'immeubles de centre-ville auxquelles 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.
	Liquidité	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.
	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

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 ;
- 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. 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. Même en cas de perte sur

* Pour une TMI à 45 % et 17,2 % de prélèvement sociaux

la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourrait être prélevé sur le prix de cession des immeubles. Le 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, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

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

Document non contractuel réservé aux conseillers. Non destiné au client final. Photos non contractuelles.
Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur.
Crédits photos : Christopher Héry. 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 - Agréé par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010.

Document non contractuel réservé aux conseillers. Non destiné au client final. Photos non contractuelles.