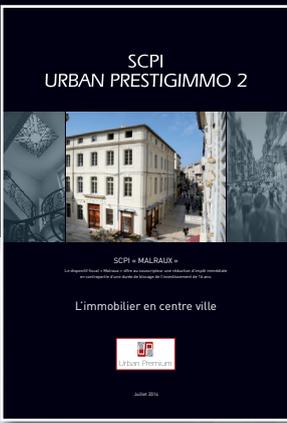


SCPI MALRAUX URBAN PRESTIGIMMO 2

« 18% de réduction d'impôt cible hors plafonnement des niches fiscales »

Visa AMF n°14-12 en date du 22/07/2014



Notre **politique** d'investissement

La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2** a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, principalement situés **au cœur des secteurs sauvegardés des villes de France**.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a ainsi pour objectif d'acquérir des immeubles anciens, situés en **cœur de ville** et d'engager une politique de mise en valeur par une **réhabilitation complète et profonde** de ces bâtis.



La **fiscalité** de votre investissement

En souscrivant avant le 31 décembre 2015, l'investisseur bénéficiera d'une réduction d'impôt cible de **18 % du montant de sa souscription, dès l'année de souscription**.

La réduction d'impôt cible sera égale à **30 %⁽¹⁾⁽²⁾** du montant des dépenses de travaux réalisés par la SCPI, dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal, pour les immeubles situés en secteurs sauvegardés.

En contrepartie du bénéfice de la **réduction d'impôt**, l'investisseur s'engage à conserver ses parts pendant **9 ans** à compter de la première mise en location du dernier bien restauré par la SCPI.

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

⁽²⁾ En l'état actuel du droit applicable.



Exemple

Souscription : 50 000 € soit 100 parts

Souscription nette de frais de collecte : 44 500 €

Quote-part cible travaux : 30 000 € (67 %)

Réduction d'impôt « Malraux » : 9 000 €
(30% de la quote-part travaux)

Soit une réduction d'impôt cible de 18% du montant de la souscription



Déroulement de votre investissement



*Sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale des associés





		SCPI MALRAUX	
CARACTERISTIQUES GENERALES	Dispositif fiscal	LOI MALRAUX	
	Nom de la SCPI	URBAN PRESTIGIMMO 2	
	Visa AMF	n° 14-12 en date du 22/07/2014	
	Société de gestion	URBAN PREMIUM	
	Zone urbaine	PRINCIPALEMENT SECTEURS SAUVEGARDES	
	Typologie d'immeubles	Immeubles d'habitation anciens en centre-ville	
FISCALITE	Fiscalité concernée	Revenu Global (IR)	
	Efficacité fiscale cible	18%* du montant de la souscription	
	Plafond des niches fiscales	HORS PLAFOND DES NICHES FISCALES	
	Mécanisme	Réduction d'impôt à hauteur de 30% du montant des travaux réalisés par la SCPI dans la limite de 100 000 euros 100% de la réduction d'impôt est constatée l'année de souscription	
	Clientèle cible	Stratégie de forte réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30 000 €	
	Assistance juridique et fiscale	Oui	
	Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts au minimum 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré	
	CONDITIONS DE SOUSCRIPTION	Prix de la part	500 €
Valeur nominale de la part		422 €	
Prime d'émission		78 € (composée de la commission de souscription et frais d'acquisition des actifs immobiliers dont frais de notaire)	
Jouissance des parts		Au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription	
Souscription minimum		10 000 € (20 parts)	
Souscription optimum		166 500 € (333 parts)	
Réduction d'impôt cible minimum		1 800 € sur les revenus 2015*	
Réduction d'impôt cible maximum		30 000 € sur les revenus 2015*	
Période de souscription 2015		du 01/01/2015 au 31/12/2015	
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 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 conservation		Durée de conservation légale pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal Durée de blocage : 16 ans	

* en l'état actuel du droit applicable

Facteurs de risques :

- Il s'agit d'un placement à long terme, l'investisseur doit conserver ses 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 du dernier immeuble acquis et restauré par la SCPI ; la durée de blocage est de 16 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 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