

## SOUSCRIPTIONS 2019

## FISCALITÉ

- Réduction d'impôt de 21 % du montant de la souscription étalée sur 12 ans, dès l'année de souscription
- Impact immédiat sur les revenus 2019, dans le cadre de souscriptions effectuées en 2019
- 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 acquis ou rénové

## OBJECTIFS

- Réduire tout ou partie de l'imposition sur le revenu sur 12 années
- Constitution d'un patrimoine immobilier à long terme (durée de conservation : 16 ans)
- Versements de revenus réguliers

## PARTICULARITÉS

- 100 % des immeubles seront acquis en cœur de ville
- Marché secondaire très restreint



Urban Premium

SCPI PINEL

URBAN VITALIM N°3

SOUSCRIPTIONS 2019

« La loi Pinel dans l'ancien en cœur de ville »

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCPI URBAN VITALIM N°3 a pour stratégie l'acquisition d'un patrimoine immobilier locatif en centre-ville constitué :

- d'immeubles d'habitation anciens à rénover
- d'immeubles de bureaux à transformer en logements
- d'immeubles d'habitation neufs ou en VEFA en centre-ville
- d'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (Dispositif PINEL – DENORMANDIE)

## FISCALITÉ DE L'INVESTISSEMENT

La réduction d'impôt égale à 21 % du montant de la souscription sur 12 ans se répartit ainsi (dans la limite annuelle et globale de 300 000 € de souscription par an) :

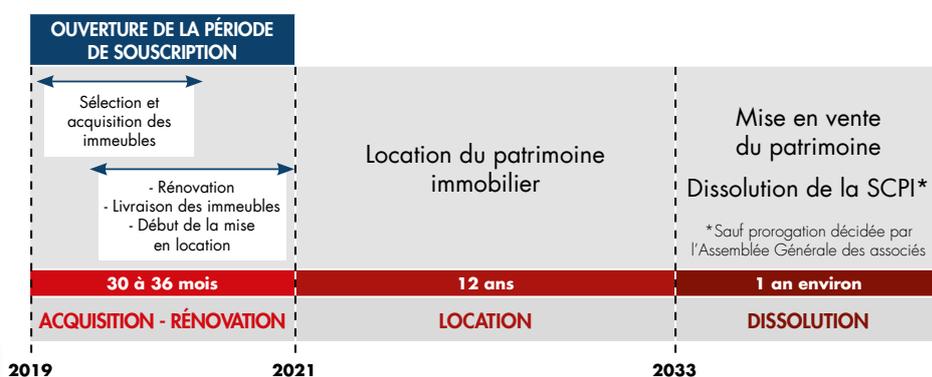
- 18 % répartis également sur les 9 premières années
- 3 % répartis également sur les 3 dernières années

Cette réduction d'impôt se calcule sur 100 % du montant de la souscription. Étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 €.

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 acquis ou rénové (durée de conservation : 16 ans), sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

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 PINEL**

## URBAN VITALIM N°2 millésime 2017-2018 en quelques chiffres

- Près de 70 millions d'euros collectés
- Plus de 1100 associés
- 10 immeubles acquis en centre-ville



### EXEMPLE - SOUSCRIPTION RÉALISÉE EN 2019

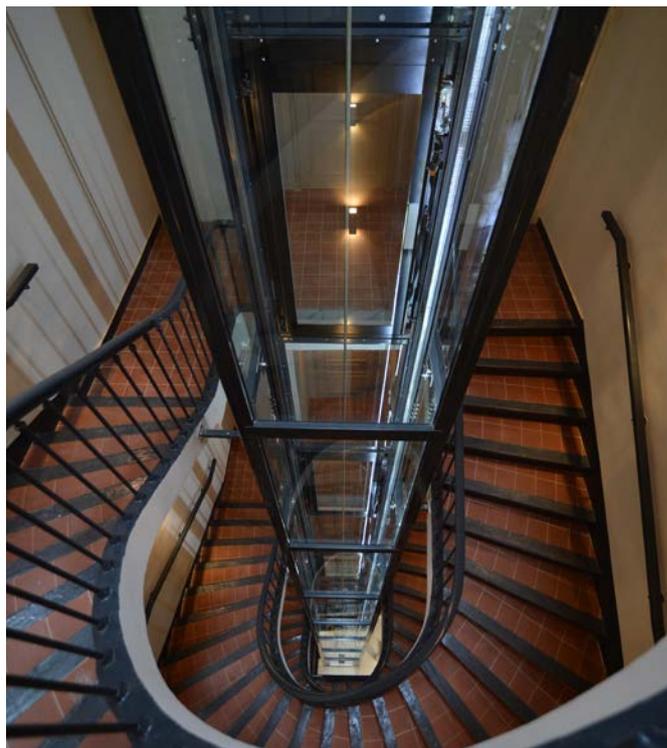
- Souscription de 50 000 € soit 100 parts
- La réduction d'impôt cible sera égale à 21 % du montant de la souscription répartie sur 12 ans à savoir :

Année de revenus	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Taux de réduction d'impôt	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>21%</b>								
Montant de la réduction d'impôt	<b>1 000 €</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>	<b>500 €</b>	<b>10 500 €</b>								
Réduction d'impôt cumulée de 9 000 €										Réduction d'impôt cumulée de 1 500 €		<b>10 500 €</b>	

### NOS INVESTISSEMENTS PINEL EN FRANCE



# URBAN VITALIM N°3



## COMMENT SOUSCRIRE ?

L'ensemble des documents de souscription est disponible sur « l'espace partenaires » du site [www.urban-premium.com](http://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 Vitalim n°3
- Virement bancaire sur le compte de la SCPI Urban Vitalim n°3





## TABLEAU RÉCAPITULATIF

### URBAN VITALIM N°3

<b>Caractéristiques générales</b>	<b>Dispositif fiscal</b>	LOI PINEL et DENORMANDIE
	<b>Nom de la SCPI</b>	<b>URBAN VITALIM N°3</b>
	<b>VISA AMF</b>	n°19-07 en date du 26/04/2019
	<b>Société de gestion</b>	URBAN PREMIUM
	<b>Zone urbaine</b>	CŒUR DE VILLE
	<b>Typologie d'immeubles</b>	Immeubles d'habitation anciens à réhabiliter Immeubles de bureaux à transformer Immeubles neufs ou en VEFA Immeubles éligibles au dispositif PINEL DENORMANDIE
<b>Fiscalité</b>	<b>Fiscalité concernée</b>	Revenu Global (IR)
	<b>Efficacité fiscale cible</b>	21 % <sup>(1)</sup> du montant de la souscription étalés sur 12 ans
	<b>Plafond des niches fiscales</b>	Soumis au plafond de 10 000 € annuel
	<b>Mécanisme</b>	2 % du montant de la souscription sur les revenus de 2019 à 2027 1 % du montant de la souscription sur les revenus de 2028 à 2030
	<b>Clientèle cible</b>	Stratégie de réduction d'impôt durable sur un moyen terme de 12 ans
	<b>Démarrage de la réduction d'impôt</b>	Dès l'année de souscription
	<b>Assistance juridique et fiscale</b>	Oui
	<b>Condition de l'avantage fiscal</b>	Conservation des parts pendant une période de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové
<b>Conditions de souscription</b>	<b>Prix de la part</b>	500 €
	<b>Valeur nominale de la part</b>	428 €
	<b>Prime d'émission</b>	72 € (composée de la commission de souscription et des frais d'acquisition des actifs immobiliers dont frais de notaire)
	<b>Jouissance des parts</b>	Au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription
	<b>Souscription minimum</b>	5 000 € (10 parts)
	<b>Souscription maximum</b>	300 000 € (600 parts)
	<b>Réduction d'impôt cible minimum</b>	1 050 € sur 12 ans
	<b>Réduction d'impôt cible maximum</b>	63 000 € sur 12 ans
	<b>Période de souscription 2019</b>	du 14/05/2019 au 31/12/2019 sauf clôture par anticipation
	<b>Revenus potentiels</b>	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale
	<b>Commission de souscription</b>	12 % TTC <sup>(2)</sup> compris dans le prix de la part
	<b>Commission de gestion annuelle</b>	12 % TTC <sup>(2)</sup> (soit 10 % HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés
	<b>Commission de cession d'actifs immobiliers</b>	Un montant de 0,60 % TTC <sup>(2)</sup> (soit 0,50 % HT) du prix 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 0,78 % TTC <sup>(2)</sup> (soit 0,65 % HT) calculé sur le montant des travaux réalisés
	<b>Commission de cession de parts</b>	Un montant de 4,8 % TTC <sup>(2)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (soit 100 € HT), au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit.
	<b>Objectifs de rentabilité</b>	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville, auxquelles s'ajoutent 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.
<b>Durée de la conservation</b>	Délai de conservation légal pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové, sauf à perdre l'avantage fiscal. Durée de blocage : 16 ans	

(1) En l'état actuel du droit applicable

(2) Au taux de TVA en vigueur

#### 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 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré ou livré, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. 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 très limitée ; le marché secondaire sera probablement inexistant ;
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, dans la limite d'un montant maximal d'un million d'euros qui 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).

#### 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 - Agréée par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010.