

SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2



SCPI « MALRAUX »

Le dispositif fiscal « Malraux » offre au souscripteur une réduction d'impôt immédiate en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement de 16 ans.

L'immobilier en centre ville





Urban Premium



FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI « MALRAUX », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

• Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 7 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 15 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, la réduction d'impôt (introduite par la loi de finances pour 2009 au sein de l'article 199 ter du Code Général des Impôts ci-après « CGI », article modifié par la loi de finances rectificative pour 2009 et par la loi de finances pour 2011) s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) sous conditions.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le dispositif Malraux n'entre plus, sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des « niches fiscales » visé à l'article 200-0 A du CGI. La réduction d'impôt Malraux reste toutefois plafonnée, par foyer fiscal, à un montant annuel de dépenses égal à 100 000 euros donnant droit à la réduction d'impôt.

• il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos 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 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 à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

• La Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par URBAN PRESTIGIMMO 2, dans la limite d'un montant maximal de 500 000 €, qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. 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.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :

• 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 sortie 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). La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

• la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des éventuels dividendes 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, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers. Pendant une période estimée de 30 à 36 mois à partir de l'ouverture de la période de collecte, qui correspond à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de restauration des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds correspondant aux règlements progressifs des travaux de restauration. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2017. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2017.

- Du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation et de commerce détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt.

Photos non contractuelles



Le centre-ville au cœur de votre patrimoine

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 au cœur des **secteurs sauvegardés** des villes de France.

L'essentiel de la ville, « son essence », se trouve dans son « **cœur** », lieu où se sont édifiées les premières constructions.

C'est bien parce qu'ils sont intemporels et résolument modernes, que les « **Centres villes** » se rebâtissent sur eux-mêmes (notamment grâce à la loi « Malraux »).

Résolument tournée sur les centres villes, la SCPI a choisi de privilégier entre autres **les métropoles régionales françaises**.

Acquérir des immeubles de caractère, parfaitement situés en cœur de ville et engager une politique de **mise en valeur par une réhabilitation complète** et profonde de ces bâtis anciens situés dans les secteurs sauvegardés : telle est la stratégie d'investissement de votre **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2**.

La valeur de l'investissement en **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2** suivra **les évolutions du marché immobilier** et pourra ainsi **varier à la hausse comme à la baisse**, tout comme les revenus potentiels qui y sont attachés.

L'investisseur est contraint 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. Le marché secondaire sera restreint.

Notre politique de rénovation du bâti ancien

Les immeubles acquis feront l'objet **d'une restauration complète** dans le respect des règles de l'art et sous la surveillance des architectes des bâtiments de France. La période de travaux sur chaque immeuble est estimée à 18 mois.

La chaîne de la rénovation des immeubles bénéficiera d'un suivi permanent : **une société d'assistance de maîtrise d'ouvrage** assure à chaque étape de la rénovation, un contrôle sur le bon déroulé des travaux.

La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2** sélectionnera des sociétés **détenant un savoir-faire** dans le domaine de la réhabilitation et mènera une politique d'investissement responsable tenant compte de la préservation de l'environnement.



Exemple pour une souscription en 2015 :

Pour une souscription réalisée en 2015 de 100 parts soit 50 000 euros et dans l'hypothèse d'une quote-part de travaux éligibles au dispositif MALRAUX de l'ordre de 30 000 euros (de l'ordre de 67% du montant de la souscription diminué des frais de collecte), la réduction d'impôt (RI) sera égale à la formule suivante :

$$RI = (\text{Montant de la souscription} - \text{Frais de collecte}) \times (\text{Pourcentage de la souscription affecté aux dépenses de travaux}) \times (\text{Taux de la Réduction d'impôt})$$

Montant de la Souscription (a)	Frais de Collecte (b)	Souscription nette des frais de collecte (c) = (a)-(b)	Quote-part cible de travaux éligibles (d)	Taux de la Réduction d'impôt (e)	Réduction d'Impôt (f) = (d) X (e)	Prix de revient (g) = (a)-(f)
50 000	5 500	44 500	30 000	30%	9 000	41 000

La réduction d'impôt est de 18 % du montant total de la souscription.

La fiscalité de votre investissement

Votre investissement sera éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur l'année de la souscription.

Vous bénéficierez d'une **réduction d'impôt** imputable sur l'imposition des revenus dès l'année de souscription, en contrepartie d'un **engagement de conservation** de vos parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI (durée de blocage 16 ans). Les conditions d'application sont les suivantes :

Pour les souscriptions effectuées en 2015 :

Une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 investira le produit des souscriptions, selon les règles établies par l'article 199 ter viciés du Code Général des Impôts :

- 30% du montant des souscriptions net de frais de collecte, sera affecté aux acquisitions ;
- Au minimum 65% du montant des souscriptions net de frais de collecte, sera affecté aux dépenses de travaux.

La SCPI s'engage à louer les biens pendant la même durée de 9 ans.

Sachant qu'en présence d'un marché secondaire restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son capital qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

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



*Sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale



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°14-12 en date du 22/07/2014.

La note d'information relative à la seconde augmentation de capital a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° XX-XX en date du XX/XX/2015. 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 422-8 du règlement générale de l'AMF, la notice relative à la première souscription au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 28/07/2014.

La notice relative à la seconde souscription au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du XX/XX/2015.

CARACTERISTIQUES

Classification	SCPI fiscale « Malraux » à capital fixe
Société de gestion	URBAN PREMIUM
Souscription	Minimum de 20 parts. Le prix de souscription est de 500 €.
Ouverture de la souscription	XX/XX/2015
Clôture de la souscription	31/12/2015 La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue. Dans le cas où, à la date de clôture prévue de l'augmentation de capital, le montant initial ne serait pas intégralement souscrit, la Société de Gestion pourra réaliser l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues à la condition que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu. 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.
Jouissance des parts souscrites	Porte jouissance le premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription.
Revenus potentiels	Acomptes trimestriels La phase de mise en exploitation progressive des actifs de la SCPI est estimée à 3 ans à compter de l'ouverture de la période de souscription. Au terme de cette période, et dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale. Les premiers revenus potentiels sont envisagés à compter du second semestre 2017, sous forme d'acomptes sur dividendes.
Commission de souscription	12 % TTC du prix de souscription dont 11 % TTI de frais de collecte et 1 % TTC (soit 0,834 % HT) de frais de recherche.
Commission de gestion annuelle	12% TTC (soit 10% HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.
Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers	Un montant maximum de 1,5% HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	Un montant maximum de 3% HT, calculée sur le montant des travaux effectués. Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale.
Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts pendant une période minimum de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré.
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.
Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville auquel s'ajoute 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.
Délai de conservation	Délai de conservation légal pendant une période minimum 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



Urban Premium

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint-George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49