



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# Fiche produit souscriptions 2022

## SCPI DÉFICIT FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
ayant reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17/05/2022.

## 1 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 (sauf à perdre l'avantage fiscal)

## 2 Objectifs

- Réduire tout ou partie des revenus fonciers
- Constituer un patrimoine immobilier de qualité à long terme (en l'absence probable de marché secondaire, durée de conservation de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société, 15 ans et 1 an, soit la période de revente estimée)

## 3 Particularités

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

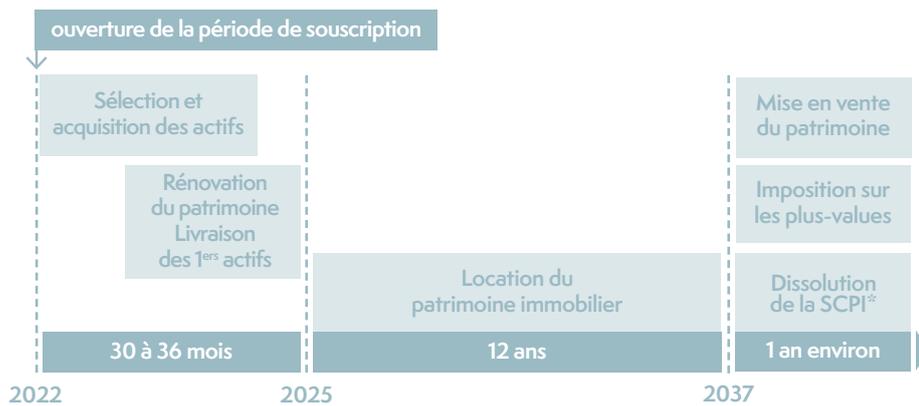
## Politique d'investissement

- La **SCPI Urban Pierre n°6** 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.
- La **SCPI Urban Pierre n°6** a choisi de privilégier les métropoles régionales françaises, disposant notamment de dessertes TGV, bénéficiant d'un réel dynamisme économique et offrant des perspectives démographiques favorables.
- Les immeubles ainsi acquis feront l'objet d'une campagne de rénovation complète et profonde.

## 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 très limitée.
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la **SCPI Urban Pierre n°6**, pour compléter le financement de ses investissements dont le montant devra être approuvé par l'Assemblée Générale des associés de la SCPI.
- Les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :
  - une baisse des revenus ;
  - des coûts plus élevés ;
  - des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
  - des amendes ou des risques réglementaires.
- 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 Urban Pierre n°6**, 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.
- 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 fiscales. 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 la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

# Déroulement de l'investissement



\*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale des associés.

## Fiscalité de l'investissement

- La quote-part cible de travaux d'Urban Pierre n°6, de l'ordre de 54 % du montant de la souscription, sera supportée à hauteur de 27 % en 2022 et 27 % en 2023.
- Le déficit foncier généré sera imputable sur les revenus fonciers existants puis sur le revenu global dans la limite de 10 700 €.
- Le traitement des revenus fonciers est soumis au régime de droit commun.
- La souscription au capital de la **SCPI Urban Pierre n°6** n'est pas soumise au plafonnement des niches fiscales.
- Double impact fiscal sur la TMI (tranche marginale d'imposition) et les prélèvements sociaux (17,2 %).
- 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 sauf à perdre l'avantage fiscal (durée de conservation : 16 ans).

### Plus-values immobilières

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.

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.

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 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 sur les 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.

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



## Urban Pierre n°6 : 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

- Questionnaire d'entrée en relation
- Original du bulletin de souscription
- Relevé d'Identité Bancaire (pour le versement des revenus)
- Copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité ou du passeport du ou des souscripteurs ou du représentant légal
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Pièces complémentaires pour les personnes morales : K-bis (de moins de 3 mois), statuts certifiés conformes et pièce(s) d'identité du/des gérant(s), document relatif au bénéficiaire effectif

### Le cas échéant

- Justificatif d'origine des fonds
- Attestation pour les souscripteurs de + 75 ans

### Mode de règlement

- Chèque à l'ordre de la SCPI Urban Pierre n°6
- Virement bancaire sur le compte de la SCPI Urban Pierre n°6
- Prélèvement par mandat SEPA (dans ce cas joindre le RIB du compte à prélever)



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

# Nos SCPI Déficit Foncier en quelques chiffres

L'expérience  
**Urban Premium**

- 5 SCPI : Urban Pierre N° 1, 2, 3, 4 et 5
- Plus de 264 M€ d'euros collectés sur 11 années
- Près de 6 500 associés
- 57 immeubles en centre-ville (Bordeaux, Marseille, Caen, Toulouse, Nancy...)

## Exemples de souscriptions 2022

### Exemple 1 :

Foyer fiscal soumis à la tranche marginale d'imposition (TMI) de 30 %

- Revenus fonciers existants : 10 000 €
- Souscription : 35 000 €
- Quote-part cible de travaux : 18 900 € (54 % du montant de la souscription)

	2022		2023		TOTAL
Quote-part travaux	27 %	9 450 €	27 %	9 450 €	<b>18 900 €</b>
Économie fiscale IR	30 %	2 835 €	30 %	2 835 €	<b>5 670 €</b>
Économie fiscale PS*	17,20 %	1 625 €	17,20 %	1 625 €	<b>3 250 €</b>
Économie fiscale totale		4 460 €		4 460 €	<b>8 920 €</b>

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

### Exemple 2 :

Foyer fiscal soumis à la tranche marginale d'imposition (TMI) de 45 %

- Revenus fonciers existants : 30 000 €
- Souscription : 100 000 €
- Quote-part cible de travaux : 54 000 € (54 % du montant de la souscription)

	2022		2023		TOTAL
Quote-part travaux	27 %	27 000 €	27 %	27 000 €	<b>54 000 €</b>
Économie fiscale IR	45 %	12 150 €	45 %	12 150 €	<b>24 300 €</b>
Économie fiscale PS*	17,20 %	4 644 €	17,20 %	4 644 €	<b>9 288 €</b>
Économie fiscale totale		16 794 €		16 794 €	<b>33 588 €</b>

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

\* Prélèvements sociaux

## Nos investissements Déficit Foncier en France



## Tableau récapitulatif : Urban Pierre n°6

Caractéristiques générales	Dispositif fiscal	Régime de droit commun des revenus fonciers
	Nom de la SCPI	Urban Pierre n°6
	VISA AMF	Visa AMF n°22-04 en date du 17/05/2022
	Société de gestion	Urban Premium
	Zone urbaine	Cœur 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, dans la limite de 10 700 €/an
	Efficacité fiscale cible	Jusqu'à 33,5 % du montant de la souscription <sup>[1]</sup>
	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 premier 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 maximum	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 2022	Du 07/06/2022 au 31/12/2022
	Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale
	Commission de souscription	12% TTI <sup>[2]</sup> compris dans le prix de la part
	Commission de gestion annuelle	6 % TTI <sup>[2]</sup> au titre de la gestion administrative de la société et 6% TTC <sup>[3]</sup> (5 % HT) au titre de la gestion des actifs immobiliers et de la trésorerie, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets
	Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,60 % TTI <sup>[3]</sup> 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 <sup>[3]</sup> (0,65 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés
	Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTI <sup>[2]</sup> du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTI <sup>[2]</sup> , 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 des immeubles acquis en centre-ville, auxquelles s'ajoute l'avantage fiscal (sous réserve 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	

[1] Pour une TMI de 45 % et 17,2 % de prélèvements sociaux. [2] Toute Taxe Incluse. [3] Au taux de TVA en vigueur.

### 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 d'information 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, Sébastien Piedloup. 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 : 38, rue Jean Mermoz - 75008 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)

[infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

01 82 28 90 00 - 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris