



Urban Premium



# URBAN PRESTIGIMMO

## SCPI Malraux

Présentation en **10** points clés



PIERRE PAPIER :  
1<sup>ER</sup> PRIX GESTIONNAIRE  
SCPI LOGEMENT



Urban Premium

# Sommaire



Préambule **p. 3**

Accessible **p. 5**

Performant **p. 5**

Simple **p. 5**

Une politique d'investissement sélective **p. 6**

Le fonctionnement en synthèse **p. 7**

Exemple **p. 8**

Les temps forts d'un investissement **p. 9**

L'intérêt d'acquérir à crédit **p. 10**

Savoir investir dans les centres-villes **p. 11**

Une stratégie autour du centre-ville **p. 16**



Urban Premium

# Préambule



## 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 8 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 17 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, l'avantage fiscal lié à la réduction d'impôt communément dénommée « Loi Malraux » entre dans le champ d'application du plafonnement global de certains avantages fiscaux (article 200-0 A du Code Général des Impôts), limité par foyer fiscal à 18 000 euros et 4% du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2012.

Néanmoins, concernant la souscription de parts de la SCPI « Malraux » réalisée à compter du 1er janvier 2013, il résulte de l'article 73 de la loi de finances pour 2013 (loi n°2012-1509 du 29/12/2012) que la réduction d'impôts offerte par ces souscriptions ne doit plus être prise en compte pour le calcul de plafonnement global de certains avantages fiscaux désormais établi à 10 000 par foyer fiscal.

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;



Urban Premium

# Préambule



## FACTEURS DE RISQUES

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 financer ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par URBAN PRESTIGIMMO, dans la limite d'un montant maximal 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.

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

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location et du niveau des loyers pratiqués ;

Pendant une période de 2 ans et 9 mois, 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 et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir à compter du 4<sup>e</sup> trimestre 2013 ;

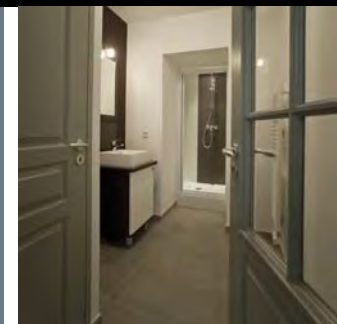
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant, qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession sur la durée du placement ;

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.



Urban Premium

# 1 Accessible, 2 performant & 3 simple



## ACCESSIBLE

L'accès à un portefeuille d'immeubles d'exception :

- Situés au **cœur des villes**, dans les quartiers historiques, essentiellement en Secteurs Sauvegardés
- Restaurés en profondeur dans **le respect des règles de l'art** et sous la surveillance des architectes des Bâtiments de France
- **À partir de 10 000 € de souscription**

## PERFORMANT

Pour toute souscription réalisée en 2013 :

- Une **réduction d'impôt 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 Secteurs Sauvegardés**
- Une quote-part travaux de 65% minimum du montant de la souscription diminué des frais de collecte
- **Une réduction d'impôt cible de 18% du montant total de la souscription**

## SIMPLE

La SCPI prend en charge l'ensemble des étapes du processus de gestion : sélection des actifs immobiliers, rénovation profonde, mise en location et suivi, vente du patrimoine

Le souscripteur s'engage sur **une durée de placement de 15 ans**, incluant les 9 années obligatoires de location à compter de la première mise en location du dernier actif restauré, ainsi que la période de liquidation du patrimoine immobilier d'environ 1 an



Urban Premium

# Une politique d'investissement sélective



La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO** a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, **au cœur des Secteurs Sauvegardés des villes de France**

La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO** s'attache à sélectionner des villes françaises de taille satisfaisante, répondant notamment des critères tels que les zones d'emploi, l'évolution démographique

Depuis l'été 2009, l'économie française traverse une crise d'une brutalité toute particulière, pour autant, les biens situés au **cœur des villes** ont démontré leur capacité de résistance et ont été les premiers à retrouver le chemin de la croissance

La SCPI permet ainsi d'acquérir un patrimoine immobilier de valeur tout en accédant aux **avantages fiscaux du dispositif Malraux**. À compter de 2013, le dispositif Malraux est exclu du plafonnement global des niches fiscales. L'investissement n'est donc plus plafonné.

**Cette politique d'investissement en immobilier vous permet de diversifier efficacement vos investissements.**

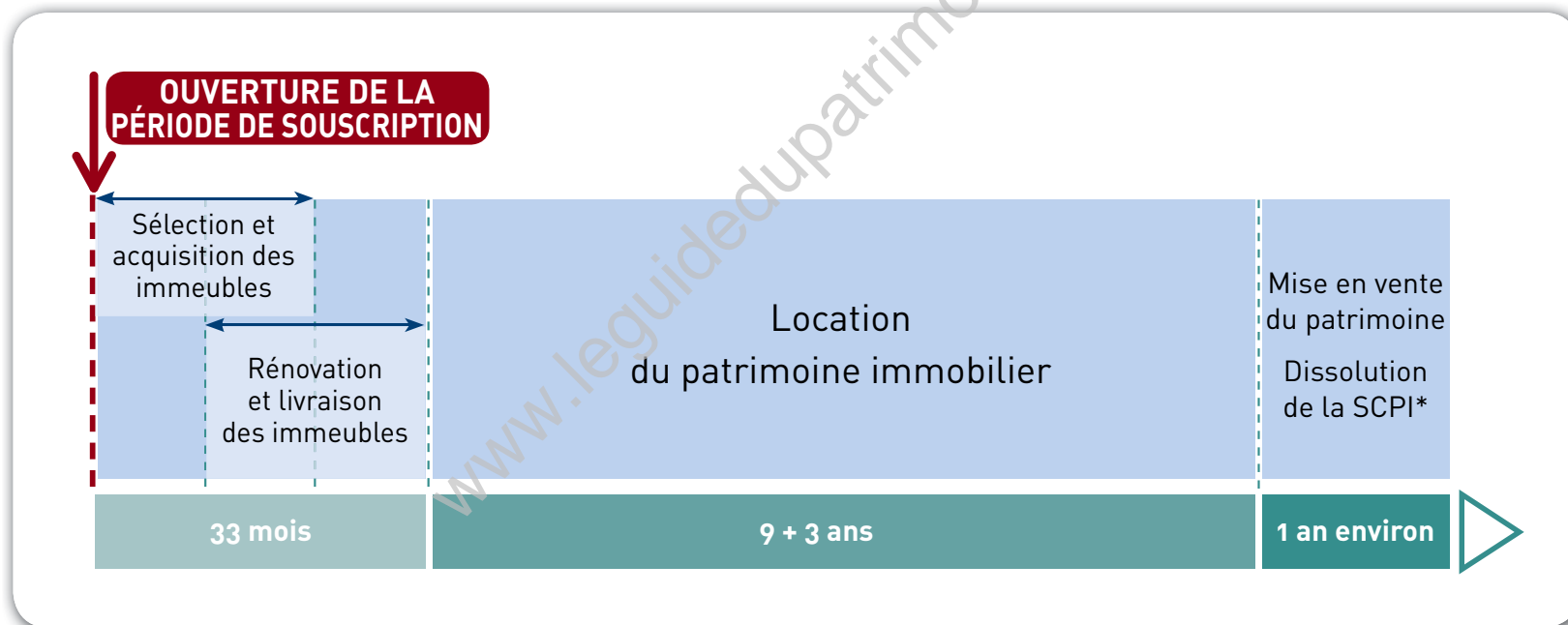


Urban Premium

# Le fonctionnement en synthèse



## CALENDRIER ET ÉTAPES



\*Sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale



Urban Premium

## Exemple



### EXEMPLE

**Souscription de 100 parts à 500 € la part, soit 50 000 euros.**

**Une quote-part travaux de 30 000 €, soit une réduction d'impôt l'année de la souscription de 9 000 €**

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

#### En résumé :

Souscription de 100 parts à 500 € la part :	50 000 €
Quote-part travaux sur le total souscrit :	30 000 €
Montant de la réduction d'impôt l'année de souscription :	9 000 €
Réduction d'impôt sur le total souscrit :	18 %

En investissant dans la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO**, vous optimisez la fiscalité de vos revenus dès l'année de souscription.





Urban Premium

# Les temps forts d'un investissement



## Les souscriptions réalisées en 2013

En souscrivant au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux dans la limite de 100.000 €  
Cette réduction d'impôt représente 18 % du montant de la souscription et s'applique dès l'année de souscription

## Acquisition des premiers immeubles

La SCPI a procédé à deux acquisitions dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 et à une acquisition dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## Achèvement et livraison des immeubles

La livraison et la mise en location des premiers immeubles sont prévues au 2<sup>nd</sup> semestre 2013, Les derniers immeubles seront livrés et mis en location au plus tard le 1<sup>er</sup> semestre 2015

## Des revenus fonciers à compter du 4<sup>e</sup> trimestre 2013

Les premiers revenus locatifs de la SCPI sont prévus au 4<sup>e</sup> trimestre 2013  
Les premiers acomptes sur dividende sont envisagés à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2014

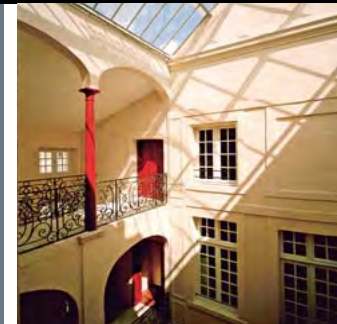
## La revente du patrimoine à partir de l'année 2026

Une fois le patrimoine vendu, les associés se partageront le produit de la vente



Urban Premium

# L'intérêt d'acquérir à crédit



## QUELQUES PRINCIPES SIMPLES D'UNE SOUSCRIPTION À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

### Déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers

Déduction des **frais réels** participant à la création d'un déficit foncier imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700 €

**Le cumul des loyers et des réductions d'impôts** permet de financer une partie importante de l'acquisition

**L'augmentation de la protection familiale** du souscripteur par le biais de l'assurance décès du crédit



Urban Premium

# Savoir investir dans les centres-villes



## ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR URBAN PRESTIGIMMO

**DINAN (22)**  
**22, rue Thiers**

### L'investissement en quelques mots

En centre-ville, bénéficiant d'un emplacement privilégié à proximité du cœur historique et des commerces de la ville

- Surface habitable : 250 m<sup>2</sup>
- Surface commerciale : 195 m<sup>2</sup>
- 5 logements
- Du T2 au T3
- 1 commerce





Urban Premium

# Savoir investir dans les centres-villes



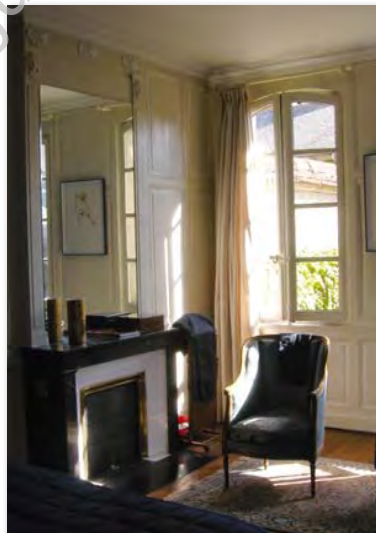
## ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR URBAN PRESTIGIMMO

**BOURGES (18)**  
**41, rue Gambon**

### L'investissement en quelques mots

Au cœur des monuments de la ville dans un environnement résidentiel disposant de nombreux commerces de proximité

- Surface habitable : 420 m<sup>2</sup>
- 8 logements
- Du T1 au T4





Urban Premium

# Savoir investir dans les centres-villes



## ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR URBAN PRESTIGIMMO

### NARBONNE (17)

14, rue Charles et Henri Cros

#### L'investissement en quelques mots

En plein centre-ville, à proximité du Canal de la Robine et des rues commerçantes

- Surface habitable : 850 m<sup>2</sup>
- 17 logements
- Du T1 au T3





Urban Premium

# Savoir investir dans les centres-villes



## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT À L'ÉTUDE

■ **Périgueux (24)** : Plusieurs lots d'habitation d'une surface habitable d'environ 200 m<sup>2</sup> au sein d'un ensemble immobilier.

En plein cœur du centre-ville, l'actif bénéficie de sa position privilégiée à proximité des monuments historiques, des musées et théâtres incontournables de la ville.





Urban Premium

# 10 Une stratégie autour du centre-ville



## NOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

URBAN PREMIUM est une Société de Gestion **agrée par l'AMF**, en date du 8 juin 2010 sous le n°GP10000021

URBAN PREMIUM est **une société indépendante**, dotée d'un capital social d'1,5 million d'euros détenu par des personnes physiques, ayant une expérience professionnelle dans le domaine de la gestion et de l'immobilier

**URBAN PREMIUM** est une Société de Gestion spécialisée dans l'investissement immobilier de centre-ville destiné à une clientèle d'investisseurs privés

**Un positionnement unique : l'immobilier patrimonial au cœur des grandes villes**

### Les atouts d'URBAN PREMIUM :

- Une alliance de professionnels reconnus dans leurs métiers
- Une expérience significative dans la structuration de produits immobiliers
- Un solide réseau dans le domaine de l'immobilier en France
- Une gamme de SCPI fiscales et déficit foncier



Urban Premium

# 10 Une stratégie autour du centre-ville



## NOTRE GAMME DE SCPI :

### URBAN PRESTIGIMMO :

<b>Classification</b>	Malraux
<b>Souscription</b>	Du 25/10/2011 au 31/12/2013*
<b>Durée de conservation</b>	16 ans, dont 9 ans de durée légale minimum à compter de la première mise en location du dernier actif restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal
<b>Actifs ciblés</b>	Immeubles de caractère situés en cœur de ville à réhabiliter profondément, bâtis anciens en secteurs sauvegardés

### URBAN PIERRE :

<b>Classification</b>	Déficit foncier
<b>Souscription</b>	Clôturée
<b>Durée de conservation</b>	16 ans, dont 3 ans de durée légale minimum à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers sur le revenu global, sauf à perdre l'avantage fiscal
<b>Actifs ciblés</b>	Immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration

\* La clôture de la souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.





Urban Premium

# 10 Une stratégie autour du centre-ville



## NOTRE GAMME DE SCPI :

### URBAN PATRIMOINE :

<b>Classification</b>	Scellier
<b>Souscription</b>	Clôturée
<b>Durée de conservation</b>	16 ans
<b>Actifs ciblés</b>	Immeubles d'habitations en centre-ville, exclusivement orienté autour du bâti ancien, à réhabiliter ou à transformer

### URBAN PATRIMOINE 2 :

<b>Classification</b>	Scellier BBC
<b>Souscription</b>	Clôturée
<b>Durée de conservation</b>	16 ans
<b>Actifs ciblés</b>	Immeubles neufs ou assimilés en centre-ville répondant aux critères de performance énergétique du label BBC



Urban Premium

# 10 Une stratégie autour du centre-ville



## NOTRE ÉQUIPE

### ■ Franck TEMIM - Responsable de la gestion

- Associé et Président d'URBAN PREMIUM
- DESS Banque et Finance, DES Gestion de Patrimoine
- Fondateur de la société Cogexa Finance, spécialisée dans le domaine de la Gestion de Patrimoine
- 13 années d'expérience dans la structuration et la commercialisation d'actifs immobiliers de centre ville, notamment à l'origine de la première SCPI Malraux, développée en partenariat avec le groupe Société Générale

### ■ Laurent ASSAYAG - Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne

- Associé et Directeur Général d'URBAN PREMIUM
- DECF (INTEC), DES Gestion de Patrimoine
- 10 années d'expérience en gestion et administration de la société de conseil en gestion de patrimoine Cogexa Finance

### ■ Phong HUA - Gérant immobilier

- Maîtrise en Sciences de Gestion (MSG) - DESS Ingénierie immobilière à Paris XII
- 5 années d'expérience en tant qu'analyste investissement en cabinet de conseil en immobilier d'entreprise et en gestion de patrimoine en société institutionnelle

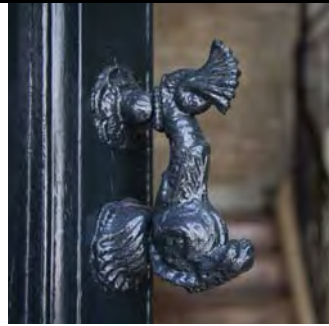
### ■ David NOTTEGHEM - Gérant immobilier

- Master de Management à l'ESC Bordeaux (Bordeaux Ecole de Management)
- 3 années d'expérience chez Marker Management Consulting en tant que consultant en organisation au sein de sociétés de gestion
- Expériences préalables en analyse financière « matières premières » chez HSBC et en middle et front office chez BNP Paribas Securities Services



Urban Premium

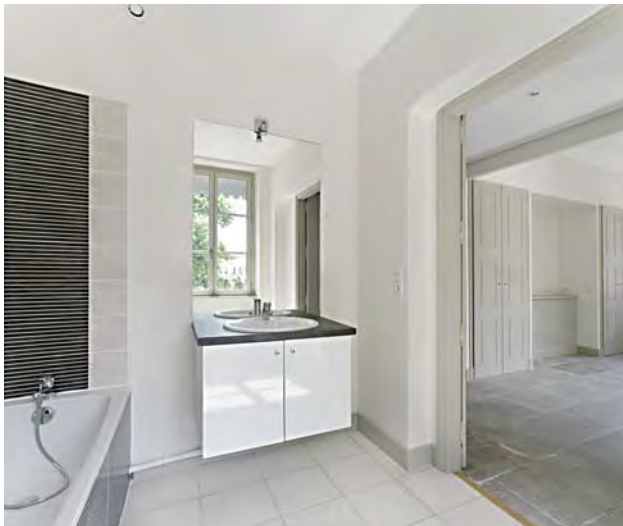
# Exemples en images





Urban Premium

# Exemples en images





[www.leguidedupatrimoine.com](http://www.leguidedupatrimoine.com)



Urban Premium

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

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

10 rue du Chevalier Saint-George • 75001 Paris

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