



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN PIERRE n°6



SCPI DÉFICIT FONCIER

La durée de placement recommandée est de 16 ans

*Document à caractère promotionnel. L'investisseur est invité à se référer à la note d'information de la SCPI URBAN PIERRE N°6 et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.*

juillet 2023

Photo non contractuelle

## **PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES**

Vous investissez dans une SCPI fiscale «déficit foncier», permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit «déficits fonciers». Il s'agit d'un placement à long terme, Vous devez conserver vos 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.

**Lorsque vous investissez dans ce type de SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

### **Risque de perte en capital :**

Le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse. Cet investissement comporte un risque de perte en capital ;

### **Risque de liquidité :**

• La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés, voire inexistantes. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;

### **Risque d'endettement :**

La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN PIERRE N°6, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10 % de la valeur comptable des actifs ;

la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt, 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.

Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

### **Risque de durabilité :**

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.

### **Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :**

- 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.

Nous vous invitons à vous référer à la note d'information de la SCPI URBAN PIERRE N°6 dans laquelle sont détaillés l'ensemble des facteurs de risques de la SCPI.



## Une solution innovante et originale pour la constitution de votre patrimoine

### Des étapes contrôlées

- La chaîne de la rénovation des immeubles bénéficiera d'un contrôle externe quant au bon déroulé des travaux ;
- La fiscalité de votre investissement sera validée par un cabinet d'avocats spécialisés.

### Un investissement sans plafond

- Votre souscription au capital de la SCPI Urban Pierre n°6 n'est pas soumise au plafonnement global des niches fiscales ;
- Le montant de votre investissement n'est donc pas limité.

### Une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu

- La SCPI Urban Pierre n°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR) ;
- L'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI Urban Pierre n°6 est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

## Notre politique d'investissement

L'objectif de la SCPI Urban Pierre n°6 est de constituer un **patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles, ou parties d'immeuble à usage d'habitation, situés en centre-ville, exclusivement orientés autour du bâti ancien à rénover.**

La SCPI 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.

Notre SCPI 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 disposant de commerces en rez-de-chaussée.

Cette politique d'investissement permet de s'inscrire dans le mouvement de reconquête des centres-villes. Mouvement nourri à la fois par les politiques actives de la rénovation du bâti ancien et par le retour du commerce de proximité.

Par cette stratégie, vous constituez un **patrimoine immobilier diversifié** tant sur le plan géographique que sur la nature des actifs (habitations & commerces).

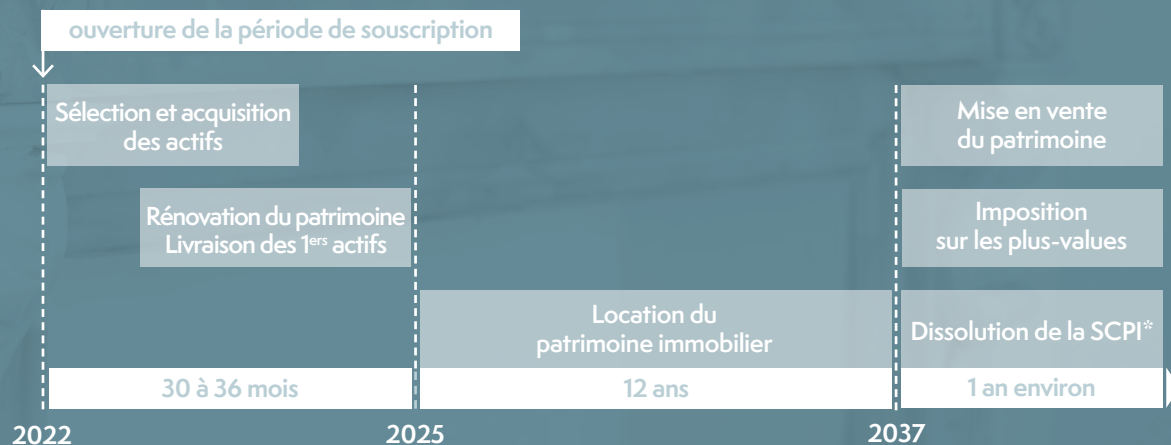
En l'absence probable d'un marché secondaire, l'investisseur doit être conscient de la nécessité de conserver ses parts **pendant une durée de 16 ans** correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an.

## Notre spécificité : **la rénovation du bâti ancien**

Les immeubles acquis feront l'objet d'une rénovation complète.  
La période de travaux sur chaque immeuble est estimée à 18 mois.

Pour la réalisation de ces travaux, la SCPI sélectionnera des sociétés détenant un savoir-faire dans le domaine de la réhabilitation.

## Déroulement de l'investissement



*\*sauf prorogation de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale*



# Exemples de souscription

- Revenus fonciers existants : 20 000 €
- Souscription : 50 000 € soit 100 parts
- Quote-part cible de travaux : 27 000 € (54 %)

## Exemple 1 :

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

	2023		2024		TOTAL
Quote-part travaux	27 %	13 500 €	27 %	13 500 €	27 000 €
Économie fiscale IR	30 %	4 050 €	30 %	4 050 €	8 100 €
Économie fiscale prélèvements sociaux	17,20 %	2 322 €	17,20 %	2 322 €	4 644 €
Économie fiscale totale		6 372 €		6 372 €	12 744 €

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

## Exemple 2 :

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

	2023		2024		TOTAL
Quote-part travaux	27 %	13 500 €	27 %	13 500 €	27 000 €
Économie fiscale IR	45 %	6 075 €	45 %	6 075 €	12 150 €
Économie fiscale prélèvements sociaux	17,20 %	2 322 €	17,20 %	2 322 €	4 644 €
Économie fiscale totale		8 397 €		8 397 €	16 794 €

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

## En investissant dans la SCPI Urban Pierre n°6, vous optimisez la fiscalité de vos revenus fonciers existants.

En contrepartie de cette imputation, 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, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

La SCPI s'engage à louer les appartements pendant la même durée de 3 ans, le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI Urban Pierre n°6 constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1<sup>o</sup> du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

## Prélèvement à la source - Travaux effectués sur un immeuble acquis en 2022

Mis en place depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le Prélèvement à la source « PAS », qui ne modifie pas les règles de calcul de l'impôt sur le revenu, supprime le décalage d'une année existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur le revenu correspondant.

Lors de la revente, les modalités de calcul de la plus-value et donc de son imposition sont les suivantes :

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros	
Frais de souscription	6 000 €
Prix d'acquisition du foncier	17 000 €
Montant des travaux de restauration immobilière	27 000 €
Prix de revente des immeubles <sup>(1)</sup>	44 000 €
Durée de détention	15 années

Modalités de calcul de la plus-value immobilière	
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acte (7,5 %)	1 275 €
Majoration du prix d'acquisition pour travaux (15 %)	2 550 €
Détermination du prix de revient	20 825 €
Détermination de la plus-value brute (Prix de revente - Prix de revient)	23 175 €

Imposition au titre de l'IR (19 %) <sup>(2)</sup>	1 761 €
Imposition au titre des prélèvements sociaux (17,2 %) <sup>(2)</sup>	3 328 €
Total de l'imposition au titre de la plus-value fiscale prélevée sur le prix de revente des immeubles	5 089 € soit 10,18 %

**Ainsi, dans l'hypothèse d'une souscription de 50 000 €, sous respect d'une durée de détention des actifs de 15 ans et d'un prix de revente de 44 000 €, la plus-value éventuellement taxable lors de la revente des biens immobiliers, en l'état actuel du droit applicable, serait de l'ordre de 5 089 € soit environ 10,18 % du montant de la souscription initiale.**

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 Déficit Foncier ne peut donc être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

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

*(1) Étant précisé que le prix de vente mentionné n'a qu'une valeur d'exemple, et ne préjuge pas de l'évolution de la valeur des immeubles à long terme.*

*(2) L'assiette de calcul de l'imposition tient compte des majorations du prix d'acquisition et des abattements pour durée de détention.*

*Vous pouvez vous reporter à la Note d'information de la SCPI Urban Pierre n°6 pour plus de détails.*

Caractéristiques	Souscription publique
Classification	SCPI Déficit Foncier à capital fixe
Société de gestion	URBAN PREMIUM
Souscription	Minimum de 10 parts. Le prix de souscription est de 500 € par part
Commission de souscription	12 % TTI* du prix de souscription dont 11 % TTI* de frais de collecte et 1 % TTI* de frais de recherche
Ouverture de la souscription	07/06/2022
Clôture de la souscription	27/12/2024 ou anticipée en cas de souscription intégrale. 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 dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription et au plus tard, le jour de la clôture de la souscription
Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale
Commission de gestion	6 % TTI* au titre de la gestion administrative de la société et 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) 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. Cette commission est à fréquence trimestrielle
Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTI* du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTI*, au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit
Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant maximum de 0,60 % TTI* 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 (soit 0,65 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés
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
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 d'immeubles de centre-ville auquel s'ajoute l'avantage fiscal (sous conditions 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
Durée de conservation	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



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

• SCPI RÉSIDENTIELLE •

SCPI URBAN  
PIERRE n°6

• DÉFICIT FONCIER •

# Fiche produit souscriptions 2023

## 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
- Produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR)
- Marché secondaire très restreint

## Politique d'investissement

- La **SCPI Urban Pierre n°6** vise l'acquisition d'immeubles bourgeois, 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. Les immeubles ainsi acquis feront l'objet d'une campagne de rénovation complète et profonde.
- 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.
- La **SCPI Urban Pierre n°6** est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

## Facteurs de risques

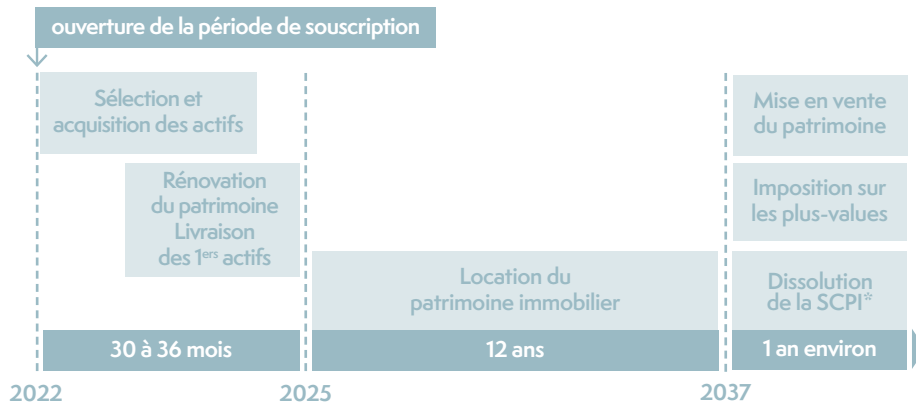
- Il s'agit d'un placement à long terme, le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, sauf à perdre le bénéfice de cette imputation. Sachant qu'en l'absence probable 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 et 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.

**Nous vous invitons à vous référer à la note d'information de la SCPI Urban Pierre n°6 dans laquelle sont détaillés l'ensemble des facteurs de risques de la SCPI.**

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



# 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 2023 et 27 % en 2024.
- Le déficit foncier généré sera imputable sur les revenus fonciers existants puis sur le revenu global dans la limite de 10 700 € ou de 21 400 € (pour les travaux de rénovation énergétique – modalités précisées suivant Décret à paraître).
- 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**

- 6 SCPI : Urban Pierre N° 1, 2, 3, 4, 5 et 6
- Plus de 300 M€ d'euros collectés sur 12 années
- Près de 7 500 associés
- 62 immeubles en centre-ville (Bordeaux, Marseille, Caen, Toulouse, Nancy...)

## Exemples de souscriptions 2023

### 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)

	2023		2024		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)

	2023		2024		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 ou de 21 400 €/an (pour les travaux de rénovation énergétique – modalités précisées suivant Décret à paraître)
	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 %
	Clientèle 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 2023	Du 01/01/2023 au 31/12/2023
	Date de clôture de la souscription	27/12/2024 ou anticipée en cas de souscription intégrale
	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	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. Cette commission est à fréquence trimestrielle
	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



Urban Premium

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

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

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

01 82 28 99 99