

# SCPI URBAN PATRIMOINE 2



SCPI « Scellier BBC Intermédiaire\* »

## L'immobilier en centre ville



Mise à jour - 31 janvier 2012

\*Le dispositif fiscal « Scellier BBC Intermédiaire » offre au souscripteur une réduction d'impôt en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement de 16 ans.



Urban Premium



#### PRÉAMBULE À LA NOTE D'INFORMATION :

L'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier fait obligation aux Sociétés de Gestion des Sociétés Civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux SCPI de convoquer une Assemblée Générale pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime. Les conditions d'information sont définies dans le règlement général et l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

Bien que la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 n'ait pas vocation à se transformer en OPCI sous peine de perdre tous les avantages fiscaux propres au régime « Scellier Intermédiaire », la Société de Gestion devra respecter les dispositions de l'article précité.



#### FACTEURS DE RISQUES

**Lorsque vous investissez dans une SCPI « Scellier BBC intermédiaire », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 10 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 25 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. En effet, l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à :
  - 18 000 euros plus 6% du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2011
  - 18 000 euros plus 4% du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2012 (article 200-0 A du Code Général des Impôts)
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, à compter de la date de mise en location des derniers immeubles livrés ou acquis par la SCPI. La durée de blocage des parts est de 15 ans à compter de la date de souscription, et correspond à la période nécessaire à la constitution du patrimoine de la SCPI, à la livraison et à la location des immeubles. En présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent 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 capital investi n'est pas garanti ;
- 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 PATRIMOINE 2, 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. 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 (plafonds fixés par la loi) ;

Pendant une période de 2 ans et 10 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société, à la livraison et à la mise en locations 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 2<sup>e</sup> semestre 2013. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter de 2014 ;

- 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 n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession sur la durée du placement ;
- Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Scellier BBC intermédiaire » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.



## Le centre-ville au cœur de votre patrimoine

### Notre politique d'investissement

La **SCPI URBAN PATRIMOINE 2** a pour stratégie la composition d'un patrimoine immobilier locatif, situé en **centre-ville**, composé d'immeubles neufs ou assimilés, répondant aux critères de performance énergétique du **Label BBC**.

La SCPI permet d'acquérir **un patrimoine immobilier** tout en accédant **aux avantages fiscaux** du dispositif Scellier BBC intermédiaire, en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 16 ans et d'un risque de perte en capital.

L'investisseur est contraint de conserver ses parts pendant une durée de 16 ans à compter de la date de souscription, correspondant à la durée de vie de la société (**période de blocage des parts pendant 16 ans**) et à la période nécessaire à la revente des immeubles (estimée à 1 an).

La **politique d'investissement** de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est axée sur **des actifs de centre-ville**.

URBAN PATRIMOINE 2 s'attache à sélectionner des actifs immobiliers localisés dans des **métropoles régionales** ou dans des villes à proximité immédiate de ces métropoles, **éligibles au dispositif Scellier BBC**, répondant notamment à des critères tels que les zones d'emploi, l'évolution démographique et le potentiel économique.

L'objectif de la SCPI est d'investir exclusivement dans des immeubles remplissant les conditions d'éligibilité BBC. À travers cette stratégie, celle-ci mènera **une politique d'investissement responsable** tenant compte de la préservation de l'environnement.

Par ce processus méthodique, nos investissements répondent à des critères de sélection stricts, alliant **emplacement de premier choix** (villes, quartiers, rues) et **potentiel architectural de qualité** (esthétisme, typologie et adaptation aux nouvelles normes de performances énergétiques définies par le **label BBC**).

Urban Premium fait le choix de correspondre au plus près à la demande locative et s'assure au mieux des conditions de revente des actifs. Cet objectif n'est pas garanti.



## La fiscalité de votre investissement

Votre investissement sera éligible au dispositif Scellier BBC intermédiaire, en respectant les conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires, dans la limite de 300 000 euros par an.

En investissant dans la SCPI vous bénéficiez **d'une réduction d'impôt** qui s'imputera sur l'imposition des revenus de l'année de souscription.

**En contrepartie de cette réduction, l'associé est contraint de conserver ses parts pendant 12 ans à compter de la mise en location du dernier bien acquis par la SCPI (Durée de blocage des parts 16 ans), 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 de 16 ans.**

### Pour les souscriptions réalisées en 2011 :

- Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à 27 % du prix de souscription.
- La réduction d'impôt sur les 12 années se répartit ainsi :
  - 22 % répartis également sur les 9 premières années
  - 5 % répartis également sur les 3 années suivantes.

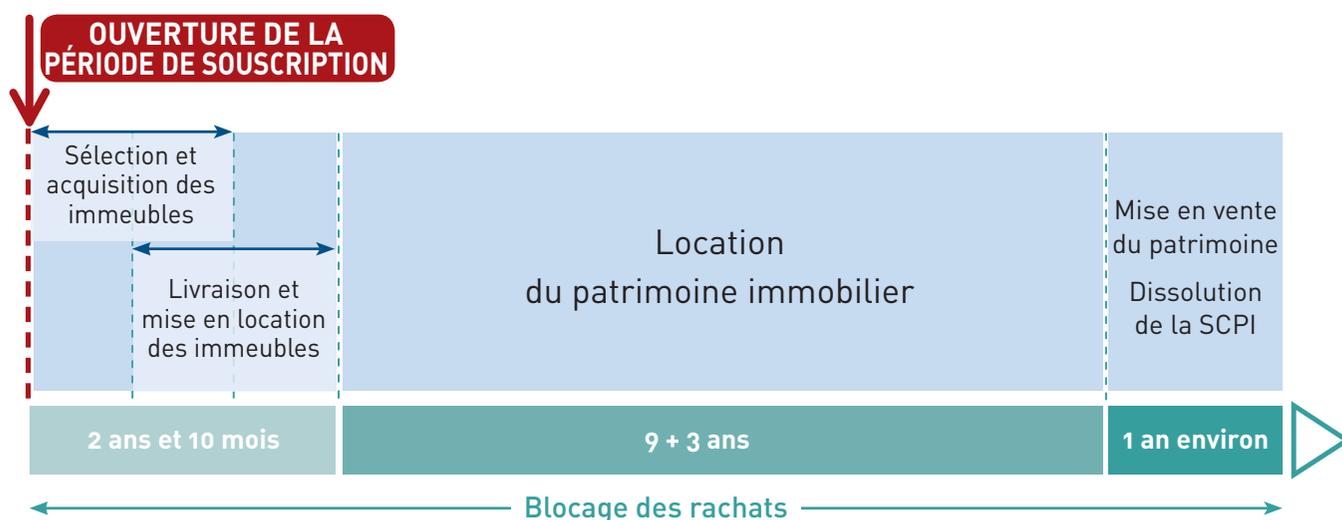
### Pour les souscriptions réalisées en 2012 :

- Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à 17% du prix de souscription.
- La réduction d'impôt sur les 12 années se répartit ainsi :
  - 13% répartis sur les 9 premières années
  - 4 % répartis sur les 3 années suivantes

En outre, dans le calcul de l'imposition des revenus fonciers de la SCPI, un abattement de 30% s'appliquera sur les loyers bruts versés.

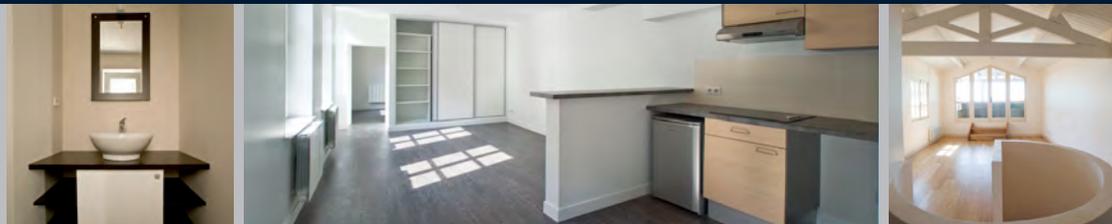
La SCPI s'engage à louer les appartements pendant une durée de 12 ans (en respectant les plafonds de loyers et de ressources du locataire).

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





Urban Premium



La note d'information de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a reçu le visa de l'AMF n°11-37 en date du 18/10/2011 ; elle peut être obtenue gratuitement auprès de la Société de Gestion par demande adressée à : URBAN PREMIUM, 124 boulevard Haussmann 75008 Paris. La notice relative à la constitution de la SCPI a été publiée au Journal d'Annonces Légales « La Loi » du 17/10/2011. La notice relative à l'offre au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 26/10/2011.

## CARACTÉRISTIQUES

### Classification

- SCPI fiscale « Scellier BBC intermédiaire » à capital fixe

### Société de Gestion

- URBAN PREMIUM

### Souscription

- Minimum de 10 parts. Le prix de souscription pour une part est de 500 €.

### Ouverture de la souscription

- 4 novembre 2011

### Clôture de la souscription

- 31 décembre 2012. La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.  
En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture de la souscription, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu.

### Jouissance des parts souscrites

- Porte jouissance le premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription.

### Revenus potentiels

- Trimestriels  
Les deux premières années, les revenus potentiels de la SCPI seront essentiellement constitués de revenus financiers potentiels. Il est envisagé que la SCPI perçoive ses premiers revenus locatifs potentiels à compter du 2<sup>e</sup> trimestre 2013. La distribution de revenus potentiels est soumise à la décision de l'AG des associés qui se tiendra le 1<sup>er</sup> semestre 2014 au titre de l'exercice 2013.

### Frais de souscription

- 12 % TTC du prix de souscription dont 11 % TTI de frais de collecte et 1 % TTC (soit 0,836 % HT) de frais de recherche.

### Frais de gestion annuels

- 12 % TTC (soit 10,033 % HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.  
Durant la période de constitution du patrimoine de la SCPI, de la livraison et de la mise en location des immeubles, la rémunération de la Société de Gestion ne pourra être inférieure à 15 000 EUROS HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible, étant précisé qu'entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2011, la Société de Gestion ne réalisera qu'un seul prélèvement de 15 000 EUROS HT.

### Condition de l'avantage fiscal

- Blocage des parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien livré ou acquis par la SCPI et de 16 ans maximum.

### 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.

### Durée de blocage

- Durée de blocage totale : 16 ans, correspondant à la durée de vie de la société et de la période inhérente à la vente du patrimoine.



Urban Premium

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

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

124 bd Haussmann • 75008 Paris

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