Document d'Informations Clés

Urban Premium

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

URBAN PIERRE N°5

Nom de l'initiateur : **Urban Premium**
Site internet : **www.urban-premium.com**
Contact : **Appeler le 01 82 28 99 99 pour de plus amples informations**
Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers, France**
Date de production : **31/12/2020**

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) fiscale de type « déficit foncier »

La SCPI URBAN PIERRE N°5 a pour stratégie la composition d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration conformément notamment aux dispositions de l'article 31, I, 1° du Code Général des Impôts.

Objectifs : La SCPI vise l'acquisition d'immeubles bourgeois : immeubles de caractère situés dans les quartiers vivants et commerçants de centre-ville, principalement à usage d'habitation, et pouvant disposer de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée. 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. Le patrimoine social sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles acquis en vue de réaliser sur ces derniers, des travaux de réhabilitation afin d'améliorer les conditions de location des biens et droits immobiliers de la SCPI. Les dits travaux ne devront pas avoir pour conséquence d'augmenter la surface habitable des immeubles et de modifier de façon importante le gros oeuvre. 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°5, dans la limite d'un montant maximal d'un million d'euros qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI.

Investisseurs de détail visés : La SCPI URBAN PIERRE N°5 est un fonds d'investissement alternatif (« FIA ») avec offre au public, dont les règles de fonctionnement sont fixées par sa note d'information et ses statuts. Ce FIA est destiné à une clientèle d'investisseurs professionnels ou non professionnels, et plus particulièrement à toute personne physique ou morale désirant bénéficier du régime fiscal dit des « déficits fonciers », et ce, **pour une période d'investissement conseillée de 16 ans.** Conformément aux dispositions statutaires, les souscriptions de nouvelles parts de la SCPI ne pourront pas être réalisées par une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB).

Assurance : Non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	3	4	5	**6**	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 16 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen; si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

Risque de liquidité : La liquidité du placement sera très limitée, voire quasi inexistante. 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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Risque de perte de l'avantage fiscal : L'associé devra conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers sur son revenu global, sauf à perdre l'avantage fiscal.

Autres risques : Risque lié au potentiel effet de levier du produit tel que décrit ci-dessus et risque de concentration sur certains marchés immobiliers (investissements sur les métropoles françaises régionales).

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 € Scénarios		1 an	8 ans	16 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**8 730 €**	**8 601 €**	**8 519 €**
	Rendement annuel moyen	-12.70%	-1.87%	-1.00%
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**8 999 €**	**10 912 €**	**13 690 €**
	Rendement annuel moyen	-10.01%	1.10%	1.98%
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**9 062 €**	**11 131 €**	**14 081 €**
	Rendement annuel moyen	-9.38%	1.35%	2.16%
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**9 127 €**	**11 357 €**	**14 487 €**
	Rendement annuel moyen	-8.73%	1.60%	2.34%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 8 ans et de 16 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si Urban Premium n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Urban Premium est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Urban Premium n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 € Scénarios (calculs basés sur le scénario intermédiaire)	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 469 €**	**2 698 €**	**4 801 €**
RIY (Réduction du rendement) par an	**14.69%**	**2.82%**	**1.91%**

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :
- l'incidence annuelle des différents types de coûts TTC sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.		
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée : 0.82%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction des actifs composant le portefeuille : 0.09%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 0.99%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats : 0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement recommandée est de 16 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. 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 l'avantage fiscal. En l'absence probable de marché secondaire, il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant sa fin de durée de vie prévue en 2034. 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 (1 an). La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de URBAN PREMIUM - 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 Paris.
Tél. : 01 82 28 99 99
E-Mail : infos@urban-premium.com

Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin d'information semestriel et rapport annuel).
Vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse - 75082 - Paris Cedex 02.