

## 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 PRESTIGIMMO N°5

SCPI gérée par Urban Premium

**Nom de l'initiateur :** Urban Premium

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

**Contact :** Appelez le 01 82 28 99 99 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle d'Urban Premium en ce qui concerne ce document d'informations clés. Urban Premium est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP10000021.

**Date de production du document d'information clés :** 09/02/2024.

## 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 Malraux.

**Durée :** La durée de vie de la SCPI est de 15 ans (durée correspondant au temps nécessaire pour acquérir les biens immobiliers, réaliser les travaux et louer les biens pendant une durée minimale de 9 ans, suivant les engagements de location pris) à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**Objectifs :** La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 s'inscrit dans le cadre du dispositif fiscal « Malraux » et a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD » (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) mais également dans le périmètre d'un « QUARTIER PRIORITAIRE » conformément aux dispositions de l'Arrêté du 19 Janvier 2018. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers potentiels qu'après achèvement des travaux de restauration des immeubles et mise en location des appartements, soit dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2024. Les premiers revenus potentiels sont donc envisagés au terme du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, sous forme d'acomptes sur dividendes. 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, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

La Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par URBAN PRESTIGIMMO N°5, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire ou extraordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10% de la valeur comptable des actifs. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. 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.

**Investisseurs de détail visés :** La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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 recherchant une exposition au marché immobilier au travers d'un placement à long terme dans les classes d'actif telles que décrites dans les « objectifs » ci-dessus, 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).

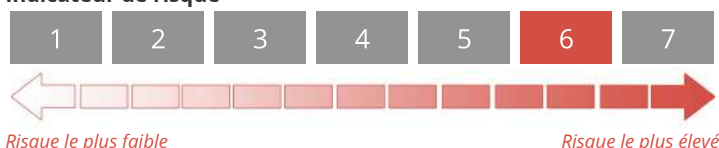
**Affectation des revenus :** Distribution. L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

**Dépositaire :** CACEIS BANK

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).

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

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

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

**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**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 part dans le capital de la SCPI.

**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 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.

**Risque de perte de l'avantage fiscal :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Autres risques :** Risque de concentration sur certains marchés immobiliers (investissements sur les métropoles françaises régionales) et risque lié au potentiel effet de levier.

#### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

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

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

**Période de détention recommandée : 16 ans**

**Exemple d'investissement : 10 000 €**

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 16 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 700 €</b>	<b>8 490 €</b>	<b>8 360 €</b>
	Rendement annuel moyen	-13.00%	-2.03%	-1.11%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 870 €</b>	<b>10 110 €</b>	<b>11 920 €</b>
	Rendement annuel moyen	-11.30%	0.14%	1.10%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 030 €</b>	<b>10 600 €</b>	<b>12 730 €</b>
	Rendement annuel moyen	-9.70%	0.73%	1.52%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 170 €</b>	<b>11 080 €</b>	<b>13 570 €</b>
	Rendement annuel moyen	-8.30%	1.29%	1.93%

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.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

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

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, CACEIS BANK. 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 dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut de Urban Premium n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. La SCPI ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

#### Que va me coûter cet investissement ?

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 ces coûts sur votre investissement.

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

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 431 €</b>	<b>3 017 €</b>	<b>4 673 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	14.31%	3.40%	2.13% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3.65% avant déduction des coûts et de 1.52% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	11.83% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 183 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.83% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	73 EUR
Coûts de transaction	1.98% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	175 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

## 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

Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une période minimum de 9 années à compter de la première mise en location du dernier bien rénové, sauf à perdre l'intégralité de l'avantage fiscal ; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription. En l'absence probable d'un marché secondaire, il est très probable que vous ne puissiez pas sortir du produit avant la fin de sa durée de vie.

Les modalités de sortie sont prévues au chapitre II de la « Note d'information à disposition du public et statuts » (en page 19), disponible sur le site internet d'URBAN PREMIUM : [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com).

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 ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de son initiateur ou (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou (iii) d'une personne qui le vend en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- ▶ Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com) ou bien : URBAN PREMIUM, 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris.
- ▶ Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

### Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité et visée par l'Autorité des Marchés financiers, du dernier bulletin trimestriel d'information, du dernier rapport annuel et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.

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.