



Urban Premium

# L'immobilier en cœur de ville

---

Gamme SCPI RESIDENTIELLES

---



SCPI DEFICIT FONCIER • SCPI MALRAUX • SCPI PINEL-DENORMANDIE

## Un savoir-faire, l'immobilier en cœur de ville

URBAN PREMIUM, Société de Gestion de Portefeuille, est spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier. Notre Société développe et gère une gamme de SCPI d'habitation et de commerce, orientées vers l'investissement immobilier de centre-ville, intégrant un levier fiscal. Ces fonds sont destinés à une clientèle d'investisseurs privés.

Qu'il s'agisse des dispositifs Pinel, Malraux ou Déficit foncier, nos SCPI constituent leur patrimoine autour d'une politique de conviction : l'immobilier de caractère en centre-ville comme moteur de performance.

Qualité des emplacements, qualité de la rénovation apportée aux immeubles, qualité de la gestion des SCPI... URBAN PREMIUM s'engage quotidiennement sur le chemin de la qualité et de l'excellence.

*Ce document est destiné aux conseillers et non à la clientèle finale. Photos non contractuelles. Les immeubles, présentés dans cet album 2024, sont le fruit des acquisitions passées de nos SCPI. Ils sont représentatifs de notre savoir-faire mais ces immeubles ne sont pas destinés aux SCPI dont le patrimoine est en cours de constitution.*





## Au cœur des principales villes de France

Albi  
Angers  
Angoulême  
Arles  
Auxerre  
Avignon  
Bayonne  
Blois  
Bordeaux  
Bourges  
Caen  
Cannes  
Chartres  
Colmar  
Dijon  
Dinan  
Dinard  
Fontainebleau  
Garches  
Grenoble  
Lille  
Limoges  
Marseille



Metz  
Meaux  
Menton  
Montpellier  
Mulhouse  
Nancy  
Nantes  
Narbonne  
Nice  
Niort  
Nîmes  
Perpignan  
Poitiers  
Roquebrune Cap-Martin  
Rouen  
Saint-Brieuc  
Saintes  
Strasbourg  
Toulon  
Toulouse  
Tours  
Troyes  
Vichy  
Versailles

**Nous vous invitons à découvrir une sélection d'immeubles, patrimoines de nos SCPI.**



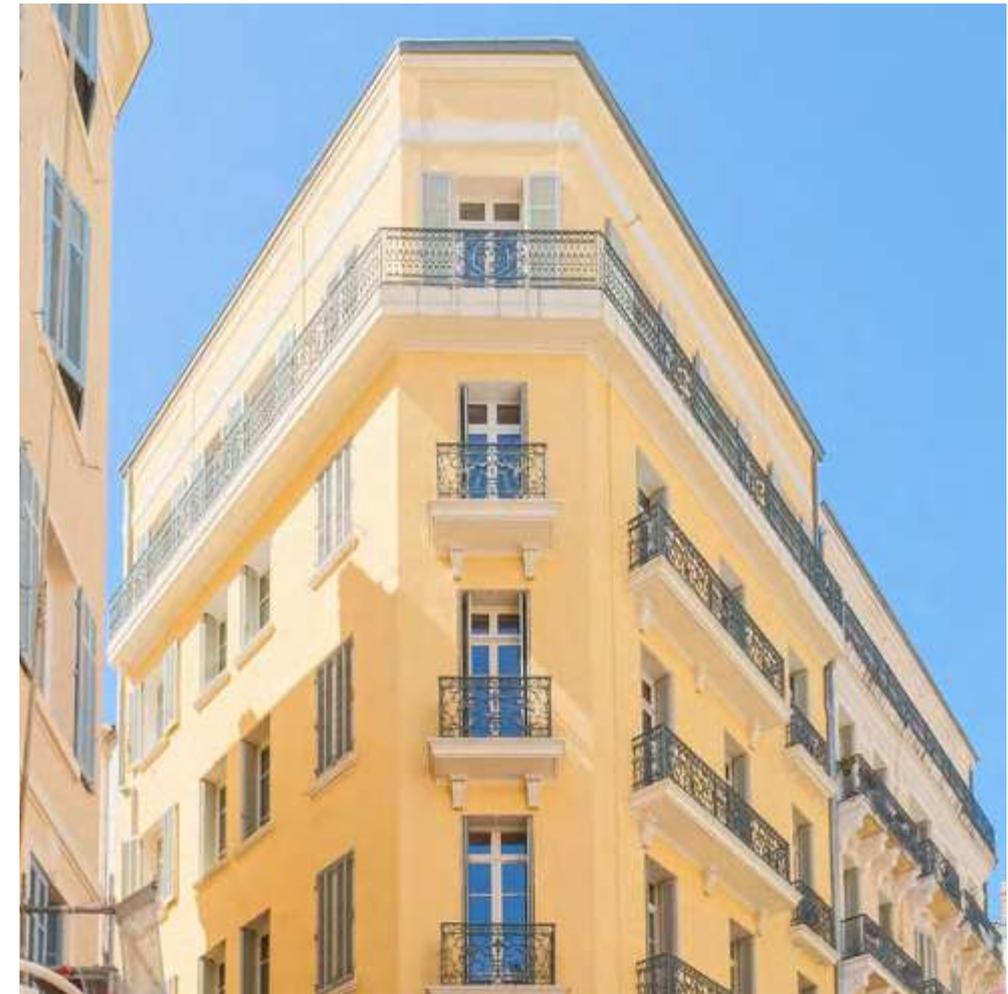
Au cœur de  
**Toulon**

8, rue Émile Zola

SCPI Déficit Foncier  
Urban Pierre n°5



Restauration des façades d'un immeuble emblématique de l'architecture toulonnaise du XIX<sup>e</sup> siècle, aux corniches moulurées et ferronneries finement ouvragées



Des espaces lumineux et fonctionnels, une cuisine équipée (plan de travail en granit, plaque vitrocéramique, meubles hauts et bas) et l'élégance immuable de parquets en chêne à coupe perdue





Au cœur de  
**Poitiers**

22, rue des Feuillants

SCPI Malraux  
Urban Prestigimmo n°4

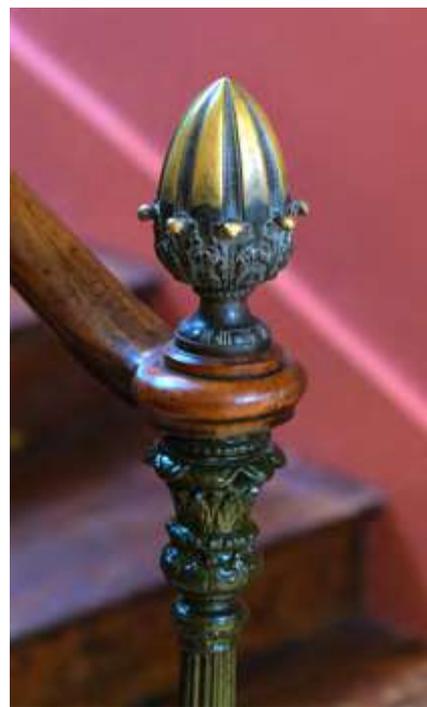


Le charme intemporel d'un ensemble immobilier de caractère aux façades minutieusement restaurées : encadrements de baie en pierre de taille, volets, ferronneries...





Mosaïque aux motifs floraux, parquet massif en point de Hongrie, cheminée, miroir d'apparat et un superbe escalier en bois protégé par une rampe en fer forgé





Au cœur de  
**Metz**

16-18, boulevard Paixhans - Bât 1

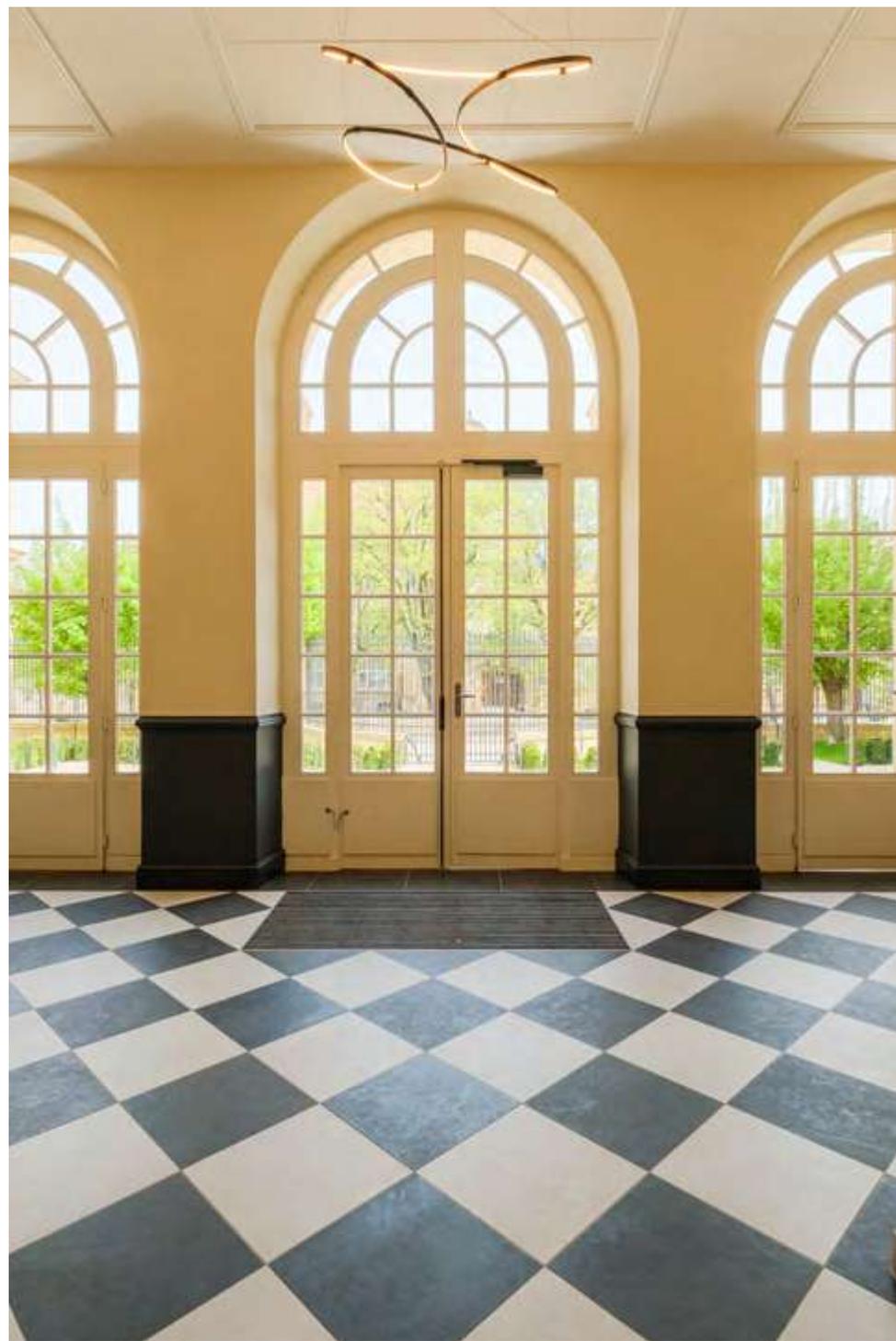
SCPI Pinel Denormandie  
Urban Vitalim n°3



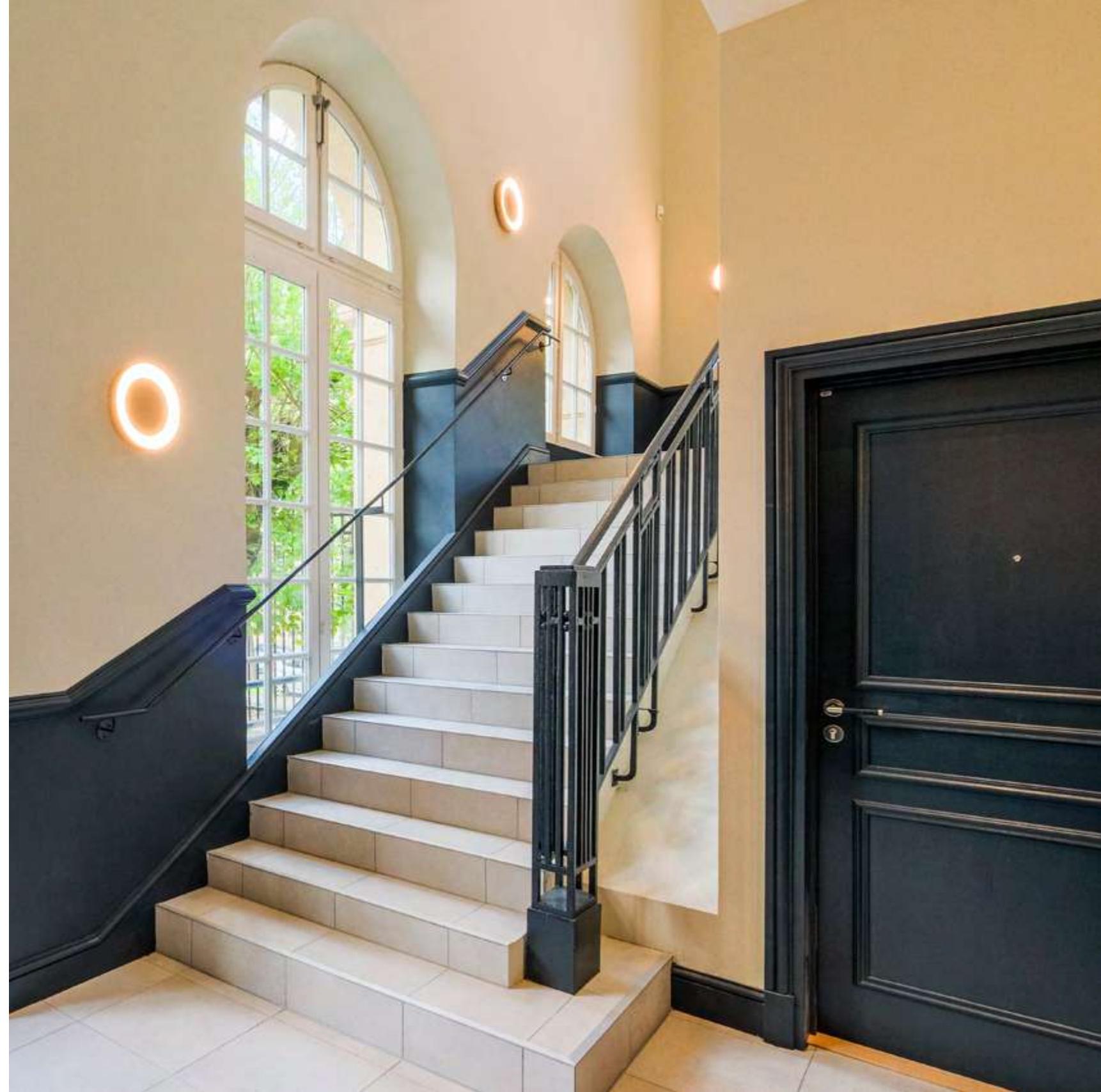
La renaissance d'un ensemble architectural rare, témoignage de l'Art nouveau allemand du XIX<sup>e</sup> siècle



METZ 16-18, boulevard Paixhans - Bât 1



Imaginée par un architecte d'intérieur, la décoration du monumental hall d'entrée souligne les atouts patrimoniaux en les faisant entrer dans la modernité





Grandes hauteurs sous-plafond, larges ouvertures, cuisines aménagées avec plans de travail en granit, armoires et placards sur mesure





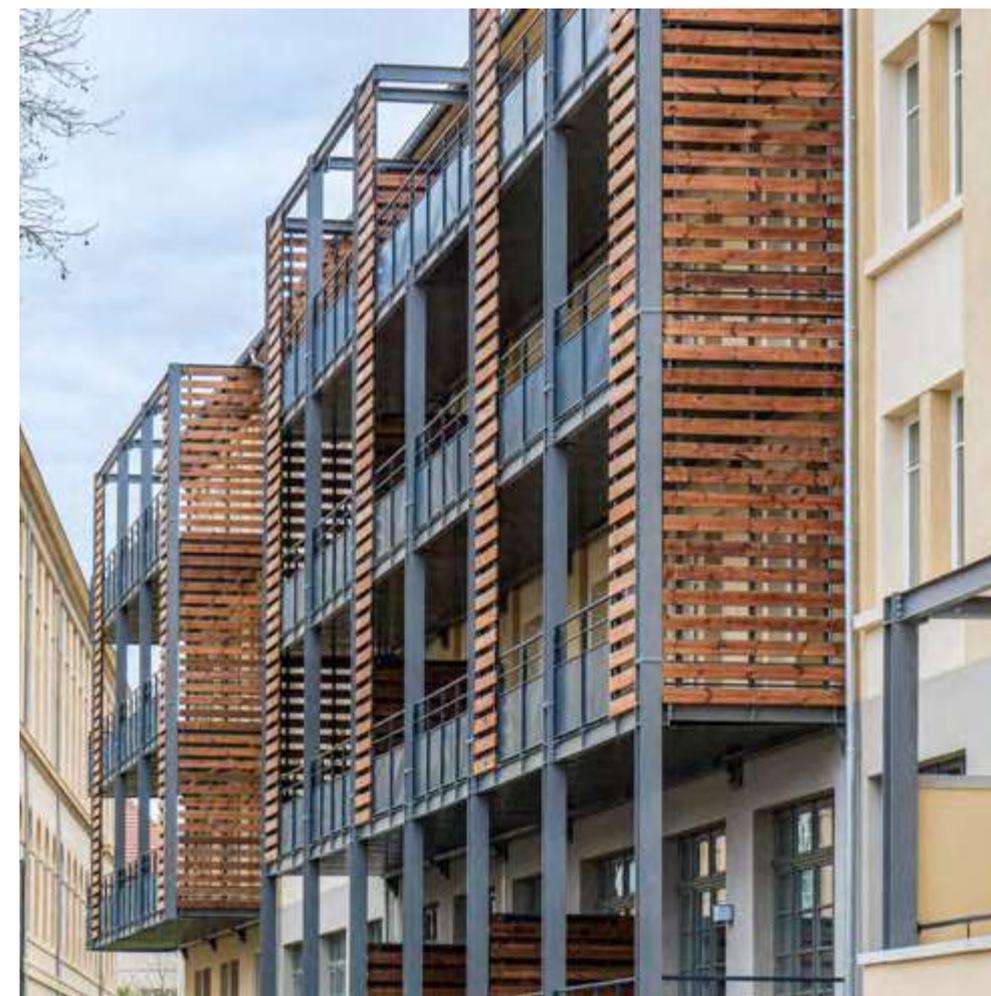
Au cœur de  
**Metz**

45, rue du Rabbin Elie Bloch

SCPI Pinel Denormandie  
Urban Vitalim n°3



Habillées de bois et d'acier, les façades abritent balcons et terrasses dans un univers d'élégance contemporaine





Chaque détail des espaces communs a été pensé avec soin afin d'unir fonctionnalité et élégance



Les espaces intérieurs, ouverts, spacieux et lumineux ont bénéficié d'une isolation phonique et thermique optimale



**METZ** 45, rue du Rabbin Elie Boch



Au cœur de  
**Metz**

8, rue Chanoine Collin

SCPI Malraux Vir  
Urban Prestigimmo n°4

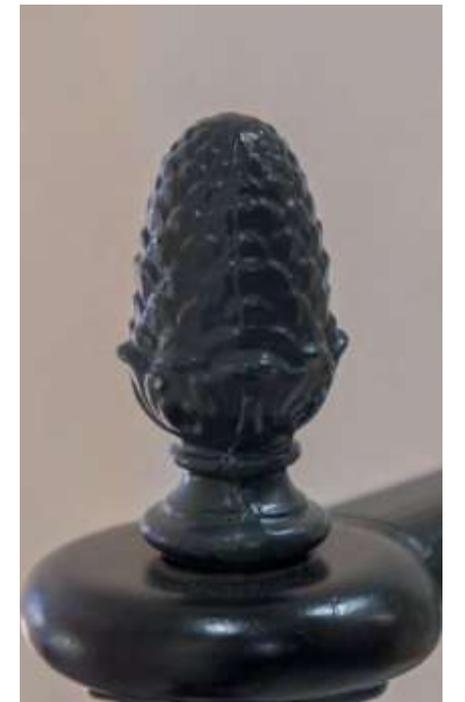


Restauration des façades enduites agrémentées d'encadrements de baie en pierre de Jaumont avec linteaux cintrés côté rue.  
Aménagement paysager de la cour intérieure





Le jeu d'ombre et de lumière sublime les éléments remarquables des espaces partagés





Priorité à la lumière, à l'authenticité et au confort dans les appartements



**METZ** 8, rue Chanoine Collin



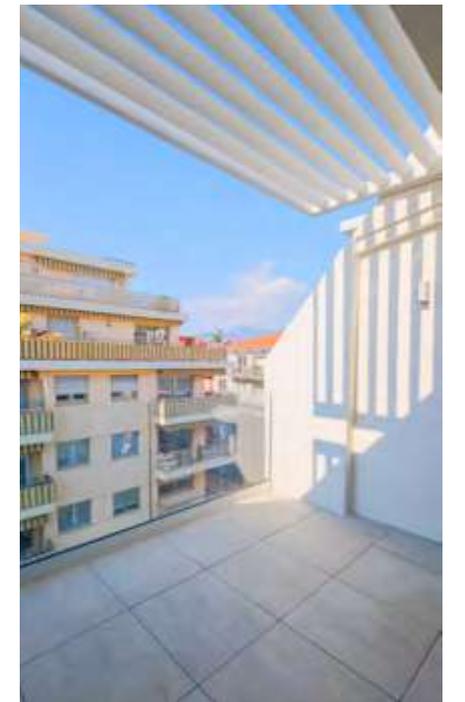
Au cœur de  
**Nice**

38, rue Ribotti

SCPI Pinel Denormandie  
Urban Vitalim n°3



La transformation d'un immeuble de bureaux en un lieu d'habitation moderne, accueillant et lumineux avec vue sur la ville





De beaux volumes et une lumière généreuse au service de la fonctionnalité





Au cœur de  
**Narbonne**

1, place de l'Hôtel de Ville

SCPI Déficit Foncier  
Urban Pierre n°4

Façades restaurées d'un ensemble immobilier de caractère, édifié au XIX<sup>e</sup> siècle au cœur de Narbonne



NARBONNE 1, place de l'Hôtel de Ville



NARBONNE 1, place de l'Hôtel de Ville

Subtil équilibre entre les éléments patrimoniaux et les équipements à la modernité fonctionnelle



NARBONNE 1, place de l'Hôtel de Ville



Au cœur de  
**Mulhouse**

33, rue de l'Horticulture

SCPI Déficit Foncier  
Urban Pierre n°5

Niché au cœur d'un vaste parc aux arbres centenaires, un ensemble immobilier de trois bâtiments, dont le plus ancien a été édifié à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle



MULHOUSE 33, rue de l'Horticulture





Grandes ouvertures avec vue sur les jardins et parquets massifs à l'anglaise

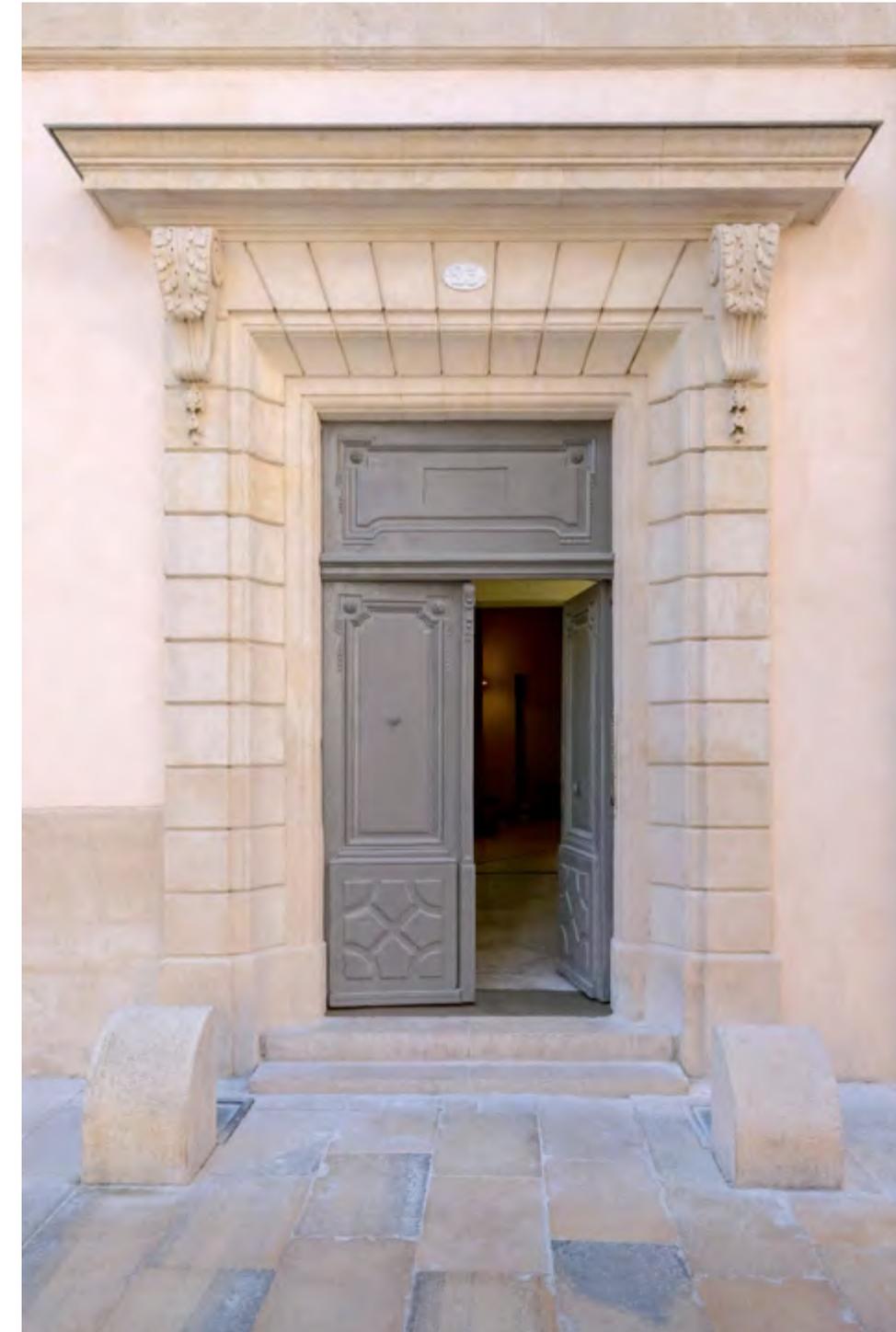




Au cœur de  
**Nîmes**

23, rue du Grand Couvent

SCPI Déficit Foncier  
Urban Pierre n°4

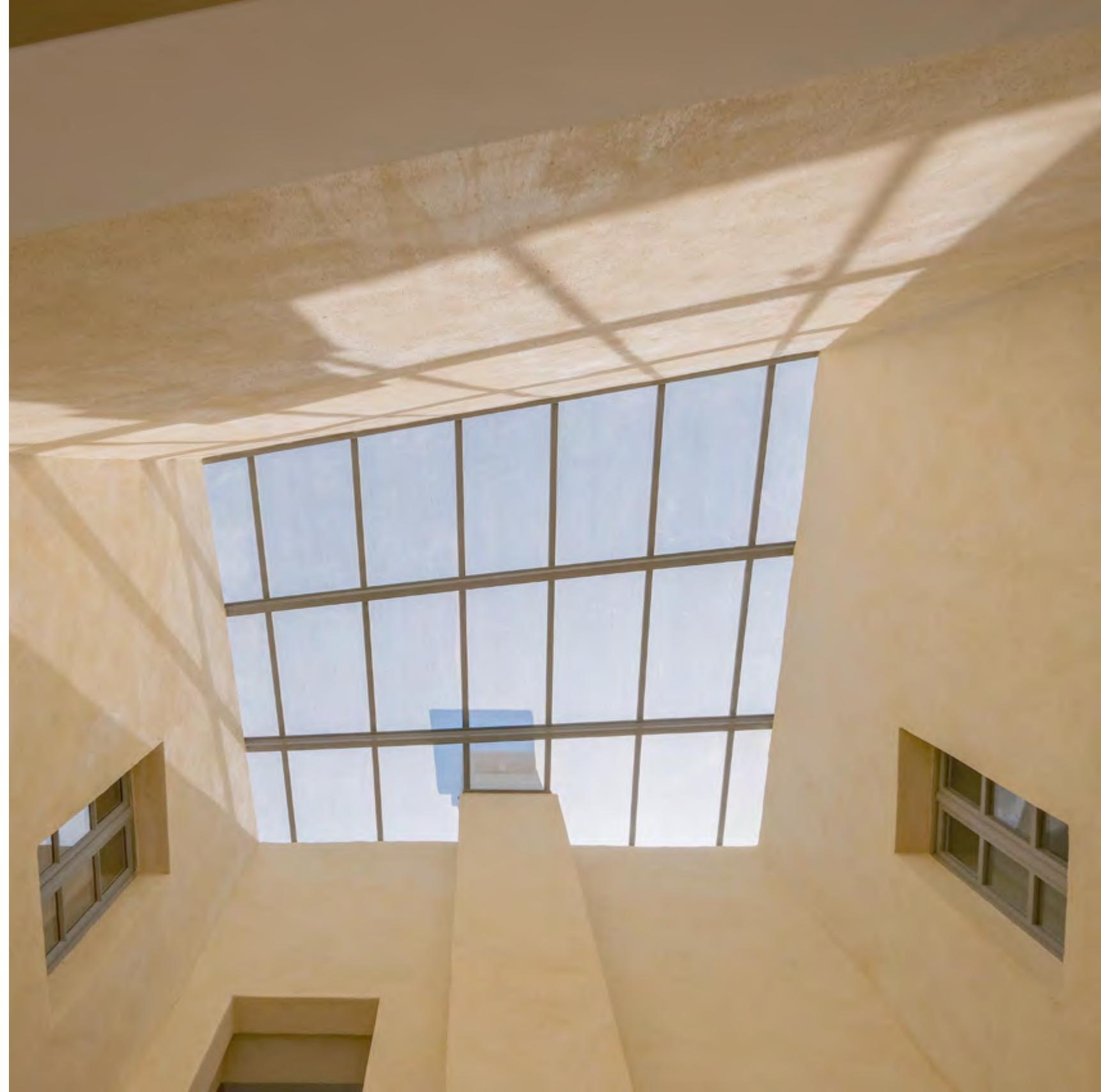
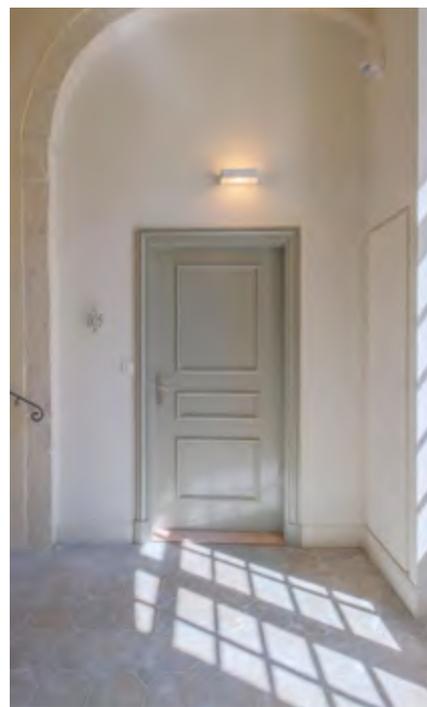


La renaissance d'un immeuble du XVIII<sup>e</sup> siècle au cœur de Nîmes. Les façades en pierre de taille ornementées ont retrouvé leur splendeur originelle





Harmonie des lignes et des courbes, jeux de matières... Les escaliers en pierre, les plafonds voûtés à caisson, les ferronneries et les puits de lumière ont été restaurés dans les règles de l'art



Des espaces fonctionnels, des éléments patrimoniaux préservés et valorisés : parquets en chêne ou tomettes naturelles restaurées, plafonds moulurés en voûte, cheminées en marbre, ensembles menuisés





Au cœur de  
**Pau**

10, rue Carnot

SCPI Déficit Foncier  
Urban Pierre n°5



L'éclat retrouvé d'un immeuble d'angle remarquable du XIX<sup>e</sup> siècle parsemé de délicats détails architecturaux



PAU 10, rue Carnot



Hall d'entrée et escaliers en bois remarquablement préservés et décorés. Double jeu de couleurs des murs répondant au damier du sol

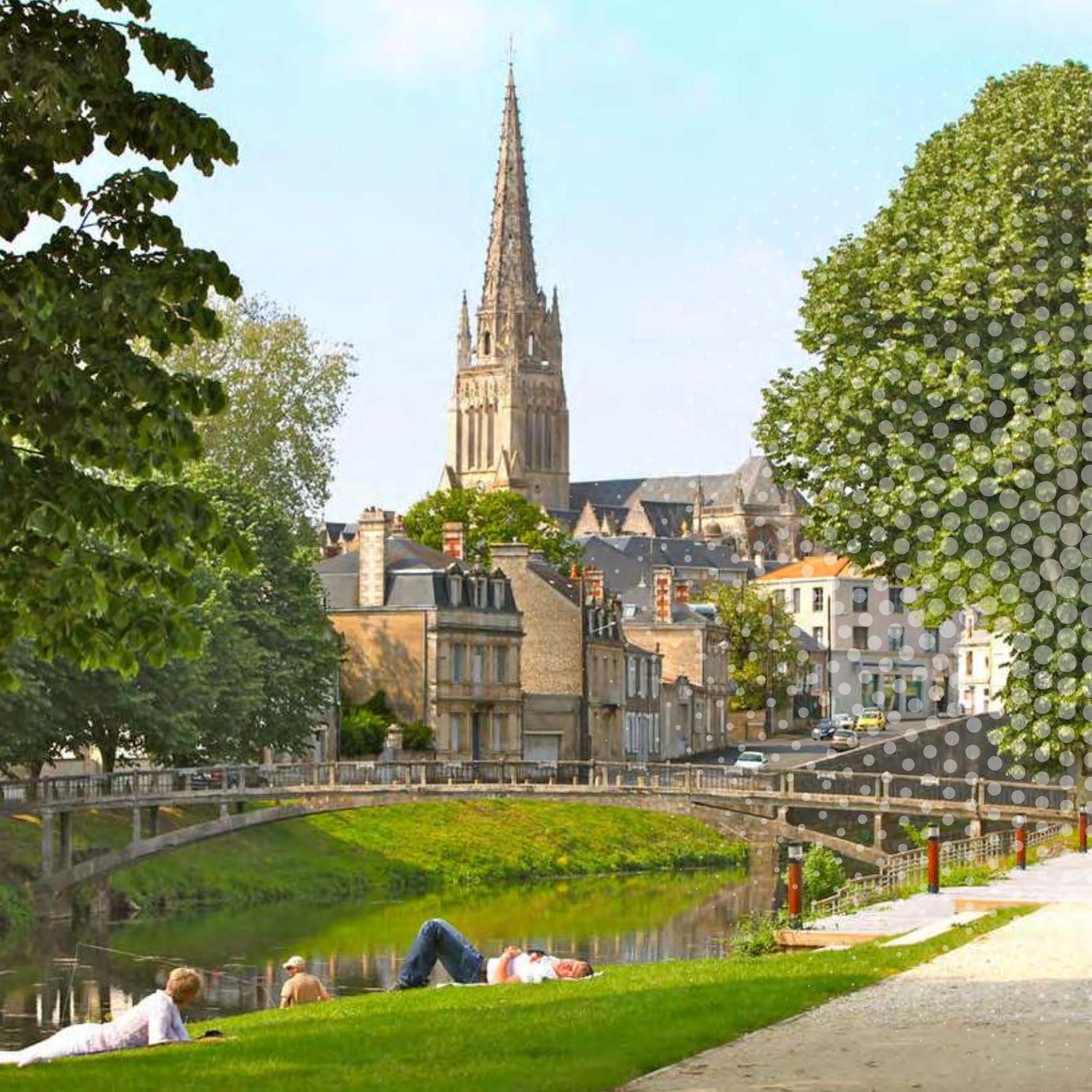


Restituées dans leur aspect originel, les fenêtres offrent une belle luminosité aux espaces de vie



PAU 10, rue Carnot





Au cœur de  
**Fontenay-Le-Comte**

19, rue Kléber

SCPI Malraux Vir  
Urban Prestigimmo n°4

Renaissance des anciennes écuries de la caserne Belliard, monument emblématique de la ville et ancien fief du Régiment de cavalerie Royal Bourgogne. Aménagement paysager des jardins respectant l'âme des lieux





Conception des espaces communs par un décorateur d'intérieur



Des appartements lumineux, ouverts sur les jardins. Une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols et murs conjuguant fonctionnalité, confort et sobre élégance



## 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 de SCPI. Avant de souscrire à une SCPI, l'investisseur doit prendre connaissance des documents réglementaires (note d'information, statuts, documents d'informations clés, derniers bulletins et rapports annuels disponibles) qui incluent notamment l'ensemble des risques connus liés à l'investissement envisagé.

Les statuts, notes d'information des SCPI et DIC, actuellement en vigueur, sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès d'Urban Premium.

### Facteurs de risques SCPI Malraux :

- Il s'agit d'un placement à long terme. L'investisseur doit conserver ses 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.

- La liquidité du placement sera limitée.

- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements dont le montant devra être approuvé par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

- 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, 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.

- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

### Facteurs de risques SCPI de Déficit foncier :

- 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 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 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.

- Cet investissement comporte un risque de perte en capital.

- La liquidité du placement sera limitée.

- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements dont le montant devra être approuvé par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

- 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, 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.

- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

### Facteurs de risques SCPI Pinel Denormandie :

- Il s'agit d'un placement à long terme. L'investisseur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 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.

- La liquidité du placement sera limitée.

- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements dont le montant devra être approuvé par l'assemblée générale des associés de la SCPI.

- 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, 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.

- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.



Urban Premium

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



38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris  
01 82 28 99 99  
[infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)