Document d'Informations Clés

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°7 Parts Sponsors

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par Urban Premium

Nom de l'initiateur : Urban Premium
Site internet : 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 : 18/06/2026

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°7 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.

Durée : La durée de vie de la société sera de 16 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, y compris la période de liquidation du patrimoine immobilier. Au terme de la période de 15 ans, sauf décision de prorogation prise par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion procédera à la revente de l'ensemble du patrimoine immobilier, durant un délai d'un an. La vente des actifs immobiliers donnera lieu à la répartition du produit entre les associés.

Objectifs : La SCPI URBAN PIERRE N°7 a pour objet l'acquisition et la gestion 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'entre tien, de réparation et d'amélioration conformément notamment aux dispositions de l'article 31, I, 1° du Code Général des Impôts.

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 actifs immobiliers seront localisés en centre-ville de métropoles régionales ou à proximité immédiate. Lesdits travaux ne devront pas avoir pour conséquence d'augmenter la surface habitable des immeubles et de modifier de façon importante le gros-œuvre.

Grâce aux revenus potentiels perçus par la SCPI URBAN PIERRE N°7, la Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts dans la limite d'un montant qui sera 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.

Investisseurs de détail visés : 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).
Les conditions préférentielles de souscription prendront fin :
- soit le 15 novembre 2026, y compris dans l'hypothèse où l'enveloppe maximale de souscriptions n'aurait pas été intégralement souscrite à cette date,
- soit dès l'épuisement de l'enveloppe de 2 400 000 €, prime d'émission incluse, si celui-ci intervient antérieurement.

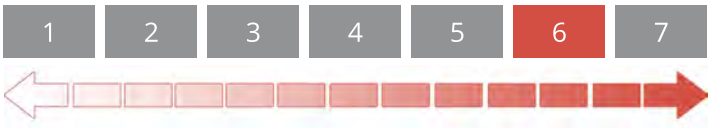
Affectation des revenus : Distribution. L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

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 conserverez les parts pendant 16 années.

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.

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 à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés, voire inexistantes. La SCPI ne garantit pas la vente de vos 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) :
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 influer 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)
Minimum	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.			
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 060 €**	**7 680 €**	**7 250 €**
	Rendement annuel moyen	-19.40%	-3.25%	-1.99%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 620 €**	**8 770 €**	**8 770 €**
	Rendement annuel moyen	-13.80%	-1.63%	-0.82%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 630 €**	**11 070 €**	**13 350 €**
	Rendement annuel moyen	-3.70%	1.28%	1.82%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 850 €**	**14 270 €**	**16 920 €**
	Rendement annuel moyen	8.50%	4.54%	3.34%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2022 et décembre 2025, intermédiaire entre juin 2007 et juin 2023 et favorable entre décembre 2004 et décembre 2020.

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

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. 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.
- 10000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 16 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**926 €**	**2 498 €**	**4 655 €**
Incidence des coûts annuels (*)	9.26%	2.69%	1.98% 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 3.81% avant déduction des coûts et de 1.82% 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	7.00% 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.	700 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	1.24% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	114 EUR
Coûts de transaction	1.21% 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.	113 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 seize (16) ans minimum en raison de la nature des actifs sous-jacents et de la durée de vie sociale de la SCPI fixée statutairement. Il s'agit d'un placement à long terme dont le délai total d'immobilisation est d'environ 16 ans y compris la période de liquidation du patrimoine de la société estimée à un an.
La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat, la SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.
Impact d'une sortie avant l'échéance : 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. Par ailleurs, 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.
Dispositions générales relatives aux cessions : Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.
Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI URBAN PIERRE N°7, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.
Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de Gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.
Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 4,8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1° -e et -f du Code Général des Impôts) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.
Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5% (TTI) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.
La cession est soumise à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

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 d'URBAN PREMIUM - DIC-210-02.
Tél. : 01 82 28 99 99
E-Mail : infos@urban-premium.com

Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : www.urban-premium.com

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.