

SCPI URBAN PATRIMOINE 2



Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)
ayant vocation à procurer des avantages fiscaux dans le cadre du dispositif
« Scellier BBC intermédiaire »

NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC



Mise à jour - Septembre 2012

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	5
PREAMBULE	6
INTRODUCTION	7
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS	7
RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF « Scellier BBC intermédiaire »	7
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	8
SELECTION DES PROGRAMMES	9
OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE	10
CAPITAL SOCIAL INITIAL	11
AUGMENTATION DU CAPITAL	12
RESPONSABILITE DES ASSOCIÉS	12
I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS.....	13
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR	13
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	13
3. PARTS SOCIALES	13
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	13
5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE	14
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	14
7. JOUISSANCE DES PARTS	14
8. DETAIL DES CONDITIONS DE PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC	14
9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL	15
II. MODALITES DE SORTIE	16
1. MODALITES DE CESSON DE GRÉ À GRÉ	16
2. CESSON EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	17
III. FRAIS	20
1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION	20
2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION	20
IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	22
1. REGIME DES ASSEMBLEES	22
2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX	24
3. DISPOSITIONS LEGALES	24
4. REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS	25
5. MODALITES D'INFORMATION	27
V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE.....	28
1. LA SOCIETE	28
2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	28
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
4. COMMISSAIRE AUX COMPTES	29
5. EXPERT IMMOBILIER	30
6. INFORMATIONS	30
7. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	30

AVERTISSEMENT

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 ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- 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^e 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.

PREAMBULE

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif a été ratifiée par la loi de finance rectificative du 31 décembre 2006.

Il est ici rappelé l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier qui fait obligation aux sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier d'informer du régime des organismes de placement collectif immobilier les souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition. Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux sociétés civiles de placement immobilier 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.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif. Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

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 BBC intermédiaire », la Société de Gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier ci-dessus rappelées et les associés de la SCPI devront se réunir en Assemblée Générale au plus tard le 15 mai 2012 pour décider de la transformation éventuelle de la SCPI en OPCI.

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Il a été décidé, en mars 2011, la création de la SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » dont la vocation est de devenir propriétaire d'immeubles éligibles au bénéfice des dispositions fiscales du dispositif « Scellier BBC intermédiaire » codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts.

La SCPI sera administrée par la Société de Gestion « Urban Premium », spécialisée dans la gestion de fonds autorisés à faire offre au public.

RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF « Scellier BBC intermédiaire »

L'article 31 de la loi 2008-1443 du 31 décembre 2008 a institué en faveur des propriétaires bailleurs, un mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu (baptisé réduction d'impôt « Scellier ») destiné à dynamiser l'investissement locatif.

Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septuiesimes du CGI s'applique en métropole, aux contribuables réalisant des investissements entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 portant sur des logements neufs ou assimilés que l'investisseur s'engage à donner en location nue à usage de d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.

Ce dispositif s'applique également aux contribuables qui souscrivent, pendant la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, des parts de sociétés de placement immobilier (SCPI) réalisant des investissements « Scellier ».

Informations sur le régime Scellier

1. Dispositif Scellier BBC

Pour les souscriptions réalisées en 2011, le taux de réduction d'impôt est fixé à 22 %.

A compter du 1^{er} janvier 2012, au regard des modifications résultant des articles 75 et 83 de la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011 (loi de finance pour 2012) le taux de réduction d'impôt offert par le dispositif « Scellier BBC » (Bâtiment Basse Consommation), codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts est fixé à 13% pour les souscriptions réalisées en 2012.

Dans l'hypothèse d'un investissement « Scellier BBC » réalisé par le biais d'une SCPI, au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut excéder la somme de 300 000 EUROS.

Lorsque l'investissement porte sur la souscription de parts de SCPI, le bénéfice de la majoration de la réduction d'impôt « Scellier BBC » est subordonné, pour les souscriptions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011, à la condition que 95% du montant de la souscription, sans tenir compte des frais de collecte, servent à financer l'acquisition de biens et droits immobiliers labellisés « BBC » ou équivalent, précision étant ici faite qu'en cas de pluralité d'immeubles acquis au moyen de la souscription, chacun d'eux devra bénéficier du label « BBC » afin de pas remettre en cause le bénéfice de la majoration de la réduction d'impôt.

2. Dispositif Scellier intermédiaire

Le dispositif « Scellier intermédiaire » donne droit à des avantages fiscaux complémentaires à condition que les logements acquis soient loués dans le secteur intermédiaire.

Ces avantages complémentaires prennent la forme :

- pour les souscriptions effectuées en 2011, d'une réduction d'impôt supplémentaire de 1,67% par an par période de location supplémentaire de 3 ans, dans la limite de deux périodes triennales, au-delà des 9 ans minimum soit 5% au total par période triennale ;
- pour les souscriptions effectuées en 2012, d'une réduction d'impôt supplémentaire de 1,33% par an par période de location supplémentaire de 3 ans, dans la limite de deux périodes triennales, au-delà des 9 ans minimum soit 4% au total par période triennale ;
- d'une déduction spécifique de 30% au titre des revenus fonciers bruts imposables, quelle que soit l'année de souscription.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation situés en centre-ville et localisés dans les communes éligibles au dispositif « Scellier ».

Conformément aux dispositions de l'article 199 septuiesimes du CGI, le patrimoine social sera composé d'un patrimoine immobilier neuf ou assimilé répondant, aux critères de performance énergétique du label « BBC » (Bâtiments Basse Consommation) pour les souscriptions réalisées en 2011 et aux critères de performance énergétique supérieure à la législation en vigueur pour les souscriptions réalisées en 2012, destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans, assortie, afin de bénéficier des avantages fiscaux complémentaires offerts par le dispositif « Scellier intermédiaire », d'un engagement de location complémentaire de 3 ans.

Pour obtenir le label « BBC » les bâtiments neufs construits doivent respecter les conditions de performance énergétique globales suivantes :

- Pour un bâtiment à usage d'habitation le **label BBC** correspond à une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure ou égale à une valeur de **50 kWh/m²/an**. Cette valeur est définie et elle est pondérée en fonction des zones climatiques et de l'altitude du terrain de la construction de telle sorte que la valeur exigée peut varier de 40 à 75 kWh/m²/an.
- Pour la mesure de cette consommation, il est fait référence à l'énergie consommée pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude et l'éclairage des locaux.

Il existe un critère essentiel de condition de performance énergétique globale consistant **au respect du seuil maximum exigé en matière de consommation d'énergie primaire**.

A ce critère viennent se rajouter les critères inhérents à la **perméabilité du logement à l'air, la maîtrise de la production locale d'électricité** afin de contrôler que la mise en place de ce type de dispositif n'aboutisse à une surconsommation de l'énergie, le procédé d'**affichage complémentaire de la consommation**.

Concernant les critères d'attribution du Label BBC sur les bâtiments rénovés, les critères d'attribution sont les mêmes que pour le BBC des bâtiments neufs mais avec des seuils différents.

Pour atteindre ces objectifs, les procédés techniques mis en avant sont les suivants :

- Utilisation de ventilateurs basse consommation ou VMC hydro-réglable B ou à double flux
- Mise en place de système d'énergie renouvelable
- Isolation parois opaques
- Protections solaires sur les baies vitrées
- Pompe à chaleur, chaudière à condensation, chaudière bois automatique classe 3

La SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » se donne comme objectif de sélectionner des projets répondant aux caractéristiques précisées au paragraphe « Sélection des programmes ».

Les actifs immobiliers seront localisés dans des métropoles régionales ou dans des villes à proximité immédiate de ces métropoles, éligibles au dispositif Scellier BBC ou équivalent, répondant à des critères tels que des zones d'emploi, l'évolution démographique et de potentiel économique.

L'objectif de la SCPI est d'investir dans des actifs répondant à des critères de sélection stricts, alliant emplacement de premier choix (villes, quartiers, rues), potentiel architectural de qualité (esthétisme) et remplissant les conditions d'éligibilité au label « BBC » ou équivalent. A travers cette stratégie, la SCPI mènera une politique d'investissement responsable tenant compte de la préservation de l'environnement.

La SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » s'engagera, conformément au dispositif « Scellier BBC intermédiaire », à louer non meublé à titre de résidence principale pendant une période de douze années, décomptées à partir de l'achèvement des immeubles ou de leur acquisition si elle est postérieure.

En effet, la SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » optera pour la prorogation d'engagement de location limitée à une période triennale afin de permettre la revente des immeubles durant la 15^e année en optimisant les abattements prévus pour le calcul de l'imposition des plus-values.

La durée de vie de la société sera de 15 ans (durée correspondant au temps nécessaire pour acquérir les biens immobiliers, attendre la livraison de ces derniers, et louer les biens jusqu'à une durée maximale de 12 ans, suivant les engagements de location pris) à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. La durée de blocage totale est de 16 ans, soit la durée de vie de la société de 15 ans et la période d'un an inhérente à la vente du patrimoine.

Au terme de cette période de 15 ans, et durant le délai d'un an, la Société de Gestion procédera à la revente de l'ensemble du patrimoine immobilier. La vente des actifs immobiliers pourrait donner lieu à la répartition du produit entre les associés.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine 2 ans et 10 mois les revenus potentiels de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers potentiels qu'après achèvement des biens et droits immobiliers acquis aux moyens des souscriptions et mise en location des appartements, précision étant ici faite que la mise en location des immeubles acquis devrait intervenir qu'à compter du 2nd semestre 2013. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter de 2014.

Conformément au dispositif « Scellier intermédiaire », les loyers seront plafonnés à environ 90% du loyer de marché. Par ailleurs, en fonction de la zone d'investissement retenue, les locataires sélectionnés respecteront un plafond de ressources.

Acquisition par les associés d'Urban Patrimoine 2 des actifs immobiliers cédés en période de liquidation : organisation et encadrement des conflits d'intérêts potentiels

Dans le cadre de la cession des actifs, la Société de Gestion Urban Premium devrait privilégier la cession immeuble par immeuble pour faciliter le processus de cessions et accélérer le calendrier de liquidation de la SCPI. Toutefois, dans certains cas, et notamment lorsque l'intérêt des associés le dictera, la Société de Gestion pourrait décider de vendre les actifs de la SCPI à la découpe.

Au regard de ce qui précède, sauf décision de prorogation prise par l'AGE, la Société de Gestion assure la mise en place du dispositif suivant permettant d'encadrer les conflits d'intérêts potentiels :

- l'exercice du droit de préférence n'est pas garanti car il est rattaché à la meilleure offre formulé (cf. point suivant) et subordonné ensuite à la purge des droits de préemption prioritaire,
- le traitement des offres d'acquisition des actifs immobiliers se fera selon le meilleur prix proposé. A offre équivalente, le critère chronologique de réception des offres sera privilégié. La Société de Gestion retiendra alors la meilleure proposition reçue ou, en cas d'égalité, l'associé ayant adressé sa réponse le plus rapidement possible sera prioritaire pour réaliser l'opération,
- la dissolution de la SCPI devra nécessairement avoir été votée avant le lancement du processus de cession des actifs détenus. La Société de Gestion proposera par lettre envoyée aux associés, après avoir fait voter la dissolution de la SCPI, l'actif immobilier à un prix au moins équivalent à celui proposé au locataire, sinon à un prix rehaussé au prix du marché, et dans le respect des obligations en matière de préemption. La Société de Gestion fixera alors une date limite de réponse,
- la détermination des prix sera réalisée sur la base de la dernière évaluation immobilière connue, si celle-ci ne date pas de plus de 3 mois. Une contre-expertise sera systématiquement réalisée par un second expert immobilier indépendant accepté. Une grille de prix de marché sera établie et contresignée par le second expert immobilier indépendant de celui de la SCPI,
- la Société de Gestion vérifiera en outre, par la méthode des comparables, le niveau du marché immobilier et les exemples de cession, y compris dans le même immeuble, pour vérifier que le prix envisagé correspond bien à une réalité et qu'il est bien dans l'intérêt des associés. A l'issue de cette étape, un prix plancher pourra être déterminé,
- les porteurs de parts seront systématiquement informés sur le fait qu'ils devront prévoir le financement de leur acquisition, qu'ils ne peuvent envisager une quelconque compensation avec le capital que représente les parts dont ils percevront le remboursement comme tout autre associé par acomptes successifs tout au long des opérations de liquidation. Il est précisé que les associés ne pourront en aucun cas échanger leurs parts de SCPI contre un actif immobilier, la dissolution de la SCPI étant postérieure à l'acquisition d'un actif de la SCPI qu'ils pourraient réaliser,
- seuls les associés titulaires de leurs parts de SCPI pourront transmettre au liquidateur leurs offres d'acquisition des actifs cédés.

SELECTION DES PROGRAMMES

La Société de Gestion « Urban Premium » s'engage à identifier un large panel d'opérations, portant sur des immeubles à usage d'habitation à acquérir neufs ou en état futur d'achèvement (souscriptions réalisées en 2011), conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes.

Concernant l'affectation de la collecte réalisée en 2012, la sélection des programmes pourra se porter sur l'acquisition de logements répondant aux conditions nouvelles d'éligibilité au dispositif « Scellier BBC » posées par l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts dans sa rédaction issue de la loi de finance pour 2012.

La Société de Gestion prévoit des investissements dans des immeubles résidentiels d'habitation répondant aux caractéristiques suivantes :

- immeubles de centres villes ;
- immeubles à proximité immédiate d'une métropole régionale ;
- immeubles satisfaisants aux critères de performance énergétique du label « BBC », ou un label équivalent ou un niveau de performance énergétique supérieure à la législation en vigueur répondant aux conditions nouvelles exigées par l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts (loi de finance pour 2012) ;
- immeubles acquis essentiellement en état futur d'achèvement, ce qui de permettra d'offrir à la SCPI les garanties financières d'achèvement offerte par la loi ;
- à titre exceptionnel il pourra être procédé à l'acquisition de logements neufs mais achevés au moment de leur acquisition.

Le montant investi unitairement sera inférieur à 7 millions d'EUROS et permettra ainsi une bonne mutualisation des risques et un élargissement de la cible des locataires.

Le sourcing d'opportunités d'investissement en actifs immobiliers repose sur un réseau d'apporteurs d'affaires dont dispose la Société de Gestion Urban Premium.

A ce titre, pour limiter les risques de conflits d'intérêts, Urban Premium s'engage à limiter le recours à un même apporteur à un maximum de 20% en matière de sourcing.

Urban Premium s'engage à informer systématiquement et a priori tous les investisseurs, notamment par le biais des documents réglementaires, de l'existence d'une telle limite.

La SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » pourra s'appuyer sur les compétences du cabinet MOYAERT, DUPOURQUE, BARALE & ASSOCIES, sociétés d'avocats, dans le cadre :

- de l'éligibilité des acquisitions immobilières au régime fiscal spécifique
- du respect du code de l'urbanisme applicable
- de la sécurisation des flux financiers relatifs aux paiements des intervenants
- de l'accompagnement de la Société de Gestion dans les déclarations fiscales de la SCPI
- de l'accompagnement de chaque associé dans ses déclarations fiscales sur la base des éléments fournis par la Société de Gestion
- de l'accompagnement de chaque associé dans toutes demandes d'informations de l'administration fiscale.

OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE

La SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 16 années correspondant à la durée de vie de la société et à sa période de liquidation.

Les objectifs de rentabilité à long terme de la SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 16 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

a. Réductions d'impôt « Scellier BBC intermédiaire »

Le porteur de parts pourra bénéficier des dispositions suivantes :

S'agissant de « Scellier BBC intermédiaire » tel que défini à l'article 199 septuies du CGI, la réduction d'impôt est calculée sur le montant total (100%) des versements destinés à la souscription, ces versements étant retenus dans la limite annuelle de 300 000 EUROS.

Pour les souscriptions effectuées en 2011, le taux de réduction est fixé à 22%.

Pour les souscriptions réalisées en 2012 et en l'état actuel du droit applicable, le taux de la réduction d'impôt « Scellier BBC » est fixé à 13%.

La réduction d'impôt est répartie, à part égale, sur neuf ans. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant. Lorsque, au titre d'une année, la réduction excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année incluse.

En optant pour le dispositif « Scellier intermédiaire », les associés de la SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » peuvent bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires lorsque les logements sont loués par la société dans le secteur intermédiaire. Ces avantages prennent la forme :

- pour les souscriptions effectuées en 2011, d'une réduction d'impôt supplémentaire de 1,67% par an par période de location supplémentaire de 3 ans, dans la limite de deux périodes triennales, au-delà des 9 ans minimum soit 5% par période triennale ;
- pour les souscriptions effectuées en 2012, d'une réduction d'impôt supplémentaire de 1,33% par an par période de location supplémentaire de 3 ans, dans la limite de deux périodes triennales, au-delà des 9 ans minimum, soit 4% par période triennale ;
- d'une déduction spécifique de 30% au titre des revenus fonciers bruts imposables, quelle que soit l'année de souscription, pratiquée par la SCPI au prorata des droits détenus par les associés qui bénéficient de la réduction d'impôt Scellier.

Ce complément de réduction d'impôt est subordonné à la condition que la SCPI proroge son engagement initial de location de trois ou six ans et que le porteur de part s'engage à conserver ses titres pendant la même durée.

Ainsi que cela est exposé dans le paragraphe « Politique d'investissement », la SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » prorogera l'engagement de location à une période triennale ce qui permettra aux associés ayant souscrit en 2011 de bénéficier d'une réduction d'impôt correspondant à 27% du montant de leur souscription et aux associés ayant souscrit en 2012 de bénéficier d'une réduction d'impôt, en l'état actuel du droit applicable de 17%. De plus les souscripteurs bénéficieront, de façon indirecte, de la déduction spécifique fixée à 30% des loyers perçus par la SCPI.

Exemple 1 : Hypothèse de réduction d'impôt pour une souscription de 10 parts à hauteur d'un montant total de 5 000 EUROS réalisées en 2011 (Pour une part, la valeur nominale est de 428 EUROS et la prime d'émission est de 72 EUROS).

Année	Taux de réduction d'impôts en % par an	Montant de réduction d'impôt par an	Économie d'impôt cumulée
N à N+9	2,44%	122 EUROS	1 098 EUROS
N+10 à N+12	1,67%	83,5 EUROS	250,5 EUROS
TOTAL	27%		1 348,5 EUROS

Exemple 2 : Hypothèse de réduction d'impôt pour une souscription de 10 parts à hauteur d'un montant total de 5 000 EUROS réalisées en 2012 (Pour une part, la valeur nominale est de 428 EUROS et la prime d'émission est de 72 EUROS).

Année	Taux de réduction d'impôts en % par an	Montant de réduction d'impôt par an	Économie d'impôt cumulée
N à N+9	1,44%	72 EUROS	648 EUROS
N+10 à N+12	1,33%	66,5 EUROS	199,5 EUROS
TOTAL	17%		847,5 EUROS

b. Recours éventuel à l'emprunt

Grâce aux revenus potentiels tirés de la mise en location des actifs immobiliers perçus par URBAN PATRIMOINE 2, la Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts dans la limite d'un montant maximal qui sera approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI.

L'effet de levier de l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement de la société, se traduira directement pour les associés par l'accroissement du rapport entre le montant des travaux déductibles et le montant des fonds souscrits. 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.

c. Revenus potentiels

L'assemblée détermine le montant des bénéfices potentiels distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Pendant la période nécessaire à la constitution du patrimoine, à la livraison et à la mise en locations des immeubles acquis ou achevés, estimée à 2 ans et 10 mois, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. L'assemblée, statuant sur les comptes clos au 31 décembre, déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés.

Les revenus fonciers potentiels provenant de la location des appartements sont envisageables au fur et à mesure de l'achèvement, de la livraison et de la mise en location des immeubles, soit à compter du 2nd semestre 2013.

Au regard de ce qui précède, les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter de 2014.

d. Valorisation

La SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » axe sa politique d'investissement sur des bâtiments neufs situés en centres villes ou à proximité immédiate, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.

Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI est fixé à 770 828 EUROS se décomposant en 1 801 parts de 428 EUROS de valeur nominale détenues par les personnes physiques ci-dessous :

Associés	Parts	Numéros	Capital
M. & M ^{me} WALECKI Pawel	50	de 1 à 50	21 400 €
M ^{me} DE MONTZEY Albane	170	de 51 à 220	72 760 €
M. BRONSART Jean-Luc	21	de 221 à 241	8 988 €
M. PELISSIE DU RAUSAS Christophe	64	de 242 à 305	27 392 €
M ^{me} PELISSIE DU RAUSAS Inès	64	de 306 à 369	27 392 €
M ^{lle} LACROUX Claire	75	de 370 à 444	32 100 €
M. MOULIS Nicolas	32	de 445 à 476	13 696 €
M. MOULIS Sébastien	53	de 477 à 529	22 684 €
M ^{lle} DIEUDONNE Claire	53	de 530 à 582	22 684 €
M ^{lle} JAMET Caroline	43	de 583 à 625	18 404 €
M. & M ^{me} JARRY Olivier	60	de 626 à 685	25 680 €
M ^{me} OLLIER Odile	320	de 686 à 1005	136 960 €
M. BREMOND Jean-Luc	10	de 1006 à 1015	4 280 €
M ^{lle} KLOOS Iona	21	de 1016 à 1036	8 988 €
M. MARECHAL Laurent	63	de 1037 à 1099	26 964 €
M. & M ^{me} BRUNETAUD Gérard	10	de 1100 à 1109	4 280 €
M. BUREAU Nicolas	68	de 1110 à 1177	29 104 €
M ^{me} CRAYSSAC Fabienne	102	de 1178 à 1279	43 656 €
M ^{me} SAVARY Carole	102	de 1280 à 1381	43 656 €
EXCLUSIVE PARTNERS SAS représentée par M ^{me} CRAYSSAC Fabienne	108	de 1382 à 1489	46 224 €
M. Franck TEMIM	102	de 1490 à 1591	43 656 €
FL-Holding SAS représentée par M. LARRERE François	102	de 1592 à 1693	43 656 €
URBAN PREMIUM SAS représentée par M. ASSAYAG Laurent	108	de 1694 à 1801	46 224 €
TOTAL	1801		770 828 €

Date de souscription par les fondateurs : 12/10/2011

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée, en sus, une prime d'émission de 42 EUROS sur laquelle sera notamment amortie une commission de souscription de 23,50 EUROS due au titre des frais de collecte des capitaux à hauteur de 5% TTI, des frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 0,836% HT soit 1% TTC au taux de TVA en vigueur. Le solde de la prime d'émission sert à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers.

AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 7 des statuts de la société autorise la Société de Gestion à augmenter le capital social maximum jusqu'à un montant de 17 166 652 EUROS correspondant à 40 109 parts au montant nominal de 428 EUROS.

Le prix de souscription sera de 500 EUROS la part, incluant une prime d'émission pour un montant de 72 EUROS par part.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.

Dans leur rapport entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours,
- le dernier bulletin trimestriel d'information disponible,
- le dernier rapport annuel disponible.

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 428 EUROS de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 72 EUROS.

Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat représentatif de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

10 parts sociales.

6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 au 10 rue du Chevalier Saint-George 75001 PARIS.

7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

8. DETAIL DES CONDITIONS DE PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

Montant de l'augmentation de capital

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 770 828 EUROS à 13 383 132 EUROS, par la souscription continue de 29 468 nouvelles parts, plus 2 121 696 EUROS de prime d'émission. Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 12 612 304 EUROS, soit 14 734 000 EUROS, prime d'émission incluse.

Dans le cas où, à la date de clôture prévue de l'augmentation de capital, le montant initial ne serait pas intégralement souscrit, la Société de Gestion pourra réaliser l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues à la condition que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu.

Prix de souscription d'une part

Valeur nominale : 428 EUROS

Prime d'émission : 72 EUROS

Prix de souscription : 500 EUROS

La commission de souscription, incluse dans la prime d'émission de 11,836% HT (soit 12% TTC maximum) du prix de souscription prime d'émission incluse soit 59,18 EUROS HT (60 EUROS TTC au taux de TVA actuellement en vigueur), sera versée par la SCPI à la Société de Gestion.

Elle comporte :

- les frais de collecte à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 55 EUROS TTI.
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,836% HT (4,18 EUROS HT), soit 1% TTC (5 EUROS TTC).

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci sans toutefois qu'elle puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 4 novembre 2011

Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2012

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFÉRIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL

Le capital social maximum fixé par les statuts à 17 166 652 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 574 998 EUROS, dans le délai d'une année à partir de la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L 214-51 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 3 854 970 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée par la BRED le 11/10/2011 pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs), dans le cas où 15%, au moins, du capital maximal statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

La garantie bancaire, d'un montant de 3 854 970 EUROS, ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 à l'AMF et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 à la BANQUE :
- du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2,
- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

CHAPITRE II

MODALITÉS DE SORTIE

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 PATRIMOINE 2 », 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.

1. MODALITES DE CESSION DE GRÉ À GRÉ

Deux cas peuvent se présenter :

- si l'acquéreur est déjà associé l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant ;
- si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Il n'est pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion. 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.

Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, ou d'un retrait de part, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société.

Répartition des revenus

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Il est rappelé que la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

2. CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-59 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion « Urban Premium » horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion « Urban Premium » selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion « Urban Premium », de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Conformément à l'article 422-31 du RGAMF, le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix. Les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la Société de Gestion (www.urban-premium.com).

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion « Urban Premium » portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (www.urban-premium.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.urban-premium.com).

Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt et un (21) jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion « Urban Premium » ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion « Urban Premium » (www.urban-premium.com).

Couverture des ordres

La Société de Gestion « Urban Premium » pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion « Urban Premium » fera connaître sous huit (8) jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion « Urban Premium », subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de vingt et un jours (21) jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception au minimum 48 heures avant le traitement du marché de la période au cours de laquelle l'ordre d'achat a été enregistré.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la Société de Gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution. En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Blocage du marché des parts

1. Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion « Urban Premium » constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion « Urban Premium » convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

2. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de Gestion « Urban Premium » peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion « Urban Premium » assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public (www.urban-premium.com).

3. Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion « Urban Premium » procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

CHAPITRE III

FRAIS

1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, frais de gestion locative ; et elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la société URBAN PATRIMOINE 2 y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La société URBAN PATRIMOINE 2 supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'entretien, la transformation et à l'acquisition des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, frais d'enregistrement, TVA immobilière, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception : des frais de personnel), des frais de contentieux, de la rémunération des membres du Conseil de surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la société et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article 422-1 du règlement général de l'AMF, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme de commissions de trois sortes pour assurer ses missions.

1- Une commission de souscription au titre de la collecte des capitaux et de la recherche d'investissements.

A ce titre la Société de Gestion percevra un forfait de 12% TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte des capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisations des augmentations de capital à hauteur de 0,836% HT, soit 1% TTC au taux de TVA en vigueur.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

2- Une commission de gestion au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, à hauteur de 10,033% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI, sera perçu par la Société de Gestion.

Durant la période, de constitution du patrimoine, de livraison et de mise en locations des immeubles, estimée à 2 ans et 10 mois, les recettes locatives de la société seront quasi-nulles puis devraient augmenter progressivement au fur et à mesure de la location complète du patrimoine immobilier.

Au cours de cette période, 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.

La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

La SCPI supporte et paie tous les frais et allocations du Conseil de Surveillance, d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés.

Lors de la phase de liquidation, la Société de Gestion pourra être rémunérée pour sa mission de Liquidateur. Le montant de frais occasionnés une fois estimé devra être soumis à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale.

3- Une commission de cession pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 2% HT (soit 2,39% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5 %, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.

En cas de transmission de parts, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 100 EUROS HT (soit 119,60 EUROS TTC) quel que soit le nombre de parts cédées.

Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

La Société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues à titre de commissions, directement sur les fonds sociaux.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES

A. Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées «d'ordinaires» lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et «d'extraordinaires» lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-125 II du Code monétaire et financier.

Les associés se réunissent au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XIII des statuts de la société, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

B. Assemblées Générales Ordinaires

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

C. Assemblées Générales Extraordinaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

D. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX

A. Bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

B. Provisions pour gros travaux

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5^e année.

Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

3. DISPOSITIONS LEGALES

A. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute autre personne liée à ses organes, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion conformément aux dispositions du chapitre IV de la présente note d'information.

La Société de Gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de Gestion.

B. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1, L341-3 et suivants du Code Monétaire et Financier et par les textes subséquents.

En vertu de ces dispositions, il ne peut être principalement effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, sociétés de gestion, conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-4 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui stipule que pour procéder au placement de parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la société,
- la référence du BALO dans lequel la notice a été publiée,
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité,
- le n° d'agrément de la Société de Gestion.

4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Avertissement : la période de collecte concerne des souscriptions réalisées en 2011 et en 2012. Les informations qui suivent sont établies conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables au 16 Mars 2012, sous réserve de modifications ultérieures.

A. Réduction d'impôt « Scellier BBC intermédiaire »

LA SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » a pour objectif de réaliser des opérations d'acquisitions immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement du régime de réduction d'impôt « Scellier BBC intermédiaire » prévu par l'article 199 septuiesimes du CGI.

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 et les dépenses payées en 2011
- 18 000 EUROS plus 4% du revenu imposable pour les investissements réalisés et les dépenses payées en 2012, en l'état actuel du droit applicable.

Souscriptions réalisées en 2011 :

Sous certaines conditions, le dispositif « Scellier BBC intermédiaire » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 27% répartie sur 12 années ; soit un avantage maximal de 81 000 EUROS de réduction d'impôt, se décomposant en un avantage maximal de 66 000 EUROS soit environ 7 333 EUROS pendant 9 ans, auquel s'ajoute un avantage maximal de 15 000 EUROS soit 5 000 EUROS par an pendant 3 ans.

Souscriptions réalisées en 2012 : (en l'état du droit applicable)

Sous certaines conditions, le dispositif « Scellier BBC intermédiaire » permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 17% répartie sur 12 années ; soit un avantage maximal de 51 000 EUROS de réduction d'impôt, se décomposant en un avantage maximal de 39 000 EUROS soit environ 4 333,33 EUROS par an pendant 9 ans, auquel s'ajoute un avantage maximal de 12 000 EUROS soit 4 000 EUROS par an pendant 3 ans.

Le dispositif fiscal « Scellier BBC intermédiaire », consistant en un régime de réduction d'impôt, destiné à favoriser l'investissement locatif a été instauré par l'article 31 de la loi de Finance rectificative pour 2008. La réduction d'impôt est calculée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI.

Cette réduction d'impôt peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier (SCPI) sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts. Toutefois, l'avantage fiscal n'est pas applicable aux parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Le bénéfice de la réduction est subordonné à la condition que 95% de la souscription, apprécié, diminué des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement éligible à la réduction d'impôt « Scellier » dans les conditions posées à l'Article 199 septuiesimes du CGI.

Pour l'appréciation de cette condition des 95%, la partie de la rémunération de la Société de Gestion destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissements ne doit pas être soustraite du montant de la souscription (Rescrit n°2009/64 publiée sur le portail fiscal le 17 novembre 2009).

De plus :

- le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- la SCPI doit s'engager à louer, non meublé et à usage de résidence principale du locataire, les immeubles pendant une période minimale de 12 ans dans la limite des plafonds de loyer et des plafonds de ressources du locataire (cf. Scellier intermédiaire) fixés par décret ;
- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société.

La réduction d'impôt, à répartir sur la période initiale de 9 ans et avant application de la réduction d'impôt complémentaire lié à l'option Scellier intermédiaire, est calculée sur le montant total de la souscription dans la limite annuelle de 300 000 EUROS. Elle prend effet à la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants.

Dans le cadre du dispositif « Scellier BBC », son taux est fixé :

- à 22% pour les souscriptions réalisées en 2011
- à 13 % pour les souscriptions réalisées en 2012 (en l'état du droit applicable)

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

Lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire (Scellier BBC intermédiaire) pendant toute la durée de la location du bien :

- les loyers perçus bénéficient d'une réduction spécifique de 30% ;
- s'ajoute à la réduction d'impôt de 22% (souscriptions réalisées en 2011) et de 13% (souscriptions réalisées en 2012) du montant de la souscription qui s'étale sur 9 ans, la possibilité d'une réduction supplémentaire de :
 - 1,67% (5% par période triennale à répartir sur chaque année de ladite période) par an entre la dixième année et la quinzième année à raison de deux tranches de 3 ans pour les souscriptions 2011
 - 1,33% (4% par période triennale à répartir sur chaque année de ladite période) par an entre la dixième année et la quinzième année à raison de deux tranches de 3 ans pour les souscriptions 2012.

En cas de non-respect des conditions de location, de vente d'appartements ou encore de cession des parts, avant la fin de la période d'engagement de location de la SCPI (minimum de neuf ans à compter de la location du dernier appartement acquis ou livré au moyen de chaque tranche de souscription), les réductions d'impôts font l'objet d'une reprise.

La Société de Gestion a pour mission de veiller au respect de ces conditions d'application telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment elle s'engage à donner à bail à usage de résidence principale du locataire dans l'année d'achèvement des travaux pour une durée minimum de 12 années sauf à faire perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi aux associés.

B. Revenus et déficits fonciers

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finance en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

L'associé souscripteur peut imputer le déficit foncier lié à ses intérêts d'emprunt de ses revenus fonciers.

La SCPI calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

C. Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet, sur option de l'associé, d'un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu acquitté par la société.

Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est actuellement de 21% (dividendes) et 24 % (produits de placement à revenu fixe) auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux pour les résidents en France actuellement établis à 13,5 % (relevés à 15,5% à compter du 1^{er} juillet 2012), soit en tout 34,5% (36,5% à compter du 1^{er} juillet 2012) et 37,5% (39,5% à compter du 1^{er} juillet 2012).

D. Plus-values

Suite à la loi de finance rectificative pour 2012 n°2012-354, publiée au Journal Officiel du 15 mars 2012, les plus-values immobilières, actuellement imposées au taux global de 32,5 %, seront, à compter du 1^{er} juillet 2012, imposées au taux proportionnel de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, de 15,5%, soit en tout 34,5%.

Il convient de préciser que l'article 1^{er} de la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011 réforme le système de taxation des plus-values immobilières pour les cessions qui interviendront à compter du 1^{er} février 2012.

En SCPI, 2 cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant bien précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

Premier cas : Cession de parts sociales

De façon générale, la plus-value en cas de revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition des parts.

Pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012, la plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement progressif, de la manière suivante :

- de 2% pour chaque année de détention au-delà la cinquième;
- de 4 % pour chaque année de détention au-delà la dix-septième;
- de 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième

Les plus-values sont ainsi totalement exonérées lorsque la revente des parts sociales intervient au bout de 30 ans de détention.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

En cas de revente de l'immeuble par la société, le montant de la plus-value correspondra à la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel ou du montant forfaitaire de 7,5% si celui-ci est profitable.

Pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012, la plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement progressif, de la manière suivante :

- de 2% pour chaque année de détention au-delà la cinquième;
- de 4 % pour chaque année de détention au-delà la dix-septième;
- de 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième

Les plus-values sont ainsi totalement exonérées lorsque la revente des immeubles intervient au bout de 30 ans de détention.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux, en l'état du droit applicable, de 32,5% (34,5% à compter du 1^{er} juillet 2012), sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

5. MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

A. Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

B. Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIETE

Dénomination sociale : URBAN PATRIMOINE 2

Nationalité : Française

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

Date d'immatriculation : 24/10/2011

Forme : la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214- 50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-119 et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Statuts : Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la société : 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Numéro de RCS : 537 468 779 (PARIS)

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice a débuté lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'est achevé le 31 décembre 2011.

Capital initial : 770 828 EUROS

Capital statutaire maximum : 17 166 652 EUROS

Capital effectif : 770 828 EUROS

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de la SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » est assurée statutairement par la Société de Gestion URBAN PREMIUM.

Date d'immatriculation : 12 Avril 2010

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

Forme juridique : Société par actions simplifiée (SAS)

Capital : 1 500 000 EUROS

Numéro de RCS : 521 473 017 (PARIS)

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : agrément n°GP10000021 délivré le 8 juin 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers

Objet social

La société a pour objet à titre principal tant en France qu'à l'étranger :

- l'exercice du service d'investissement de gestion pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers, notamment, la conception, la création et la gestion de SCPI, OPCI, SCI, mandats de gestions individuels ou autres formes de société ou de structure, ayant pour objet principal de procéder à des investissements d'actifs immobiliers, de procéder à des acquisitions foncières, d'aménager, lotir, construire, rénover, réhabiliter, louer des biens ou droits immobiliers ;
- la commercialisation, la distribution, la réalisation et la facilitation de transactions sur les produits financiers gérés ou sur d'autres titres financiers liés à l'immobilier, ces activités pouvant notamment prendre la forme d'un service d'investissement de réception transmission d'ordres pour compte de tiers, dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers ;

- dans le cadre de l'objet social susvisé, la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils en investissements et conseils dans le domaine de l'immobilier et autres placements financiers liés à l'immobilier ;
- le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;

Direction de la société

- **Président** : Monsieur Franck TEMIM,
- **Directeur Général** : Monsieur Laurent ASSAYAG,

Administration

- **Président du Conseil d'Administration** : Monsieur Franck TEMIM,
- **Membre du Conseil d'Administration** : Monsieur Laurent ASSAYAG,
- **Membre du Conseil d'Administration** : FL Holding représentée par Monsieur François LARRERE,
- **Membre du Conseil d'Administration** : Monsieur Philippe BROSSE

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé d'au moins 7 membres associés, est chargé d'assister la Société de Gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale constitutive du 12/10/2011 :

- **M. Jean-Luc BRONSART**, retraité
- **M. Pawel WALEKI** exerçant la profession de médecin
- **M. Christophe PELISSIE DU RAUSAS** exerçant la profession de directeur de la Société VINCI CONCESSIONS
- **M. Laurent MARECHAL** responsable de département de la banque Société Générale
- **M^{me} Odile OLLIER**, retraitée
- **M^{me} Carole SAVARY** exerçant la profession de directrice générale de la société EXCLUSIVE PARTNERS
- **M^{me} Fabienne CRAYSSAC** exerçant la profession de Présidente de la société EXCLUSIVE PARTNERS

Conformément à l'article 422-13 du RG AMF, Le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale constitutive des associés du 12/10/2011.

En tant que titulaire : KPMG Audit représentée par Monsieur Pascal LAGAND SA au capital de 5 497 100 EUROS, immatriculée au RCS de Nanterre 775 726 417, domicilié Immeuble le Palatin - 3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE

En tant que suppléant : KPMG Audit FS II représentée par Monsieur Malcolm MAC LARTY, SAS de 200 000 EUROS, immatriculée au RCS de Nanterre 512 802 539 domicilié Immeuble le Palatin - 3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE

Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'Assemblée Générale des associés qui sera réunie au premier semestre 2017 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, soit de l'exercice 2016.

5. EXPERT IMMOBILIER

La société VIF EXPERTISE, société par actions simplifiée au capital de 38 125 EUROS, immatriculée au RCS de Paris B 412 534 026, dont le siège social est situé 120, avenue du Général Leclerc 75014 PARIS, représentée par Monsieur Claude GALPIN, a été nommé par l'Assemblée Générale constitutive des associés du 12/10/2011 en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

6. INFORMATIONS

Adresse : URBAN PREMIUM
10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
Tel : 01 82 28 99 90

Site Internet de la Société de Gestion : www.urban-premium.com

La personne chargée de l'information est le Directeur Général de la Société de Gestion « Urban Premium », Laurent ASSAYAG, 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS.

7. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

Société : URBAN PREMIUM

Représentée par Franck TEMIM, Président et Laurent ASSAYAG, Directeur Général

Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information :

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°11-37 en date du 18/10/2011.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



Urban Premium

10 rue du Chevalier Saint-George
75001 Paris
Tél. : 01 82 28 99 99
Mail : infos@urban-premium.com