

# SCPI URBAN PIERRE

DÉFICIT FONCIER



## NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC

Seconde augmentation de capital approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 04/05/2012



Mise à jour - 1<sup>er</sup> juillet 2012



# SOMMAIRE

AVERTISSEMENT .....	4
PRÉAMBULE .....	5
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>6</b>
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS .....	6
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....	6
PRÉCISIONS SUR LES TRAVAUX ÉLIGIBLES AU DROIT COMMUN DES REVENUS FONCIERS .....	7
SELECTION DES PROGRAMMES .....	8
OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE .....	9
CAPITAL SOCIAL INITIAL .....	10
AUGMENTATION DU CAPITAL .....	11
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS .....	11
<b>I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS .....</b>	<b>12</b>
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR .....	12
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS .....	12
3. PARTS SOCIALES .....	12
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION .....	12
5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE .....	13
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	13
7. JOUISSANCE DES PARTS .....	13
8. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SECONDE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC .....	13
9. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL .....	14
<b>II. MODALITES DE SORTIE .....</b>	<b>15</b>
1. MODALITES DE CESSION DE GRÉ À GRÉ .....	15
2. CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER .....	16
<b>III. FRAIS .....</b>	<b>19</b>
1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE .....	19
GESTION .....	19
2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION .....	20
<b>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE .....</b>	<b>21</b>
1. REGIME DES ASSEMBLEES .....	21
2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX .....	23
3. DISPOSITIONS LEGALES .....	23
4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES .....	24
5. MODALITES D'INFORMATION .....	27
<b>V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>28</b>
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

Vous investissez dans une SCPI fiscale « Déficit foncier », permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit « déficit foncier ». Le régime déficit foncier de droit commun permet au porteur de parts d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global, la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1° et 156 I-3° du Code général des Impôts.

**Lorsque vous investissez dans ce type de SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 9 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 24 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 s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;
- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement ;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société 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, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN PIERRE, 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, 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 ;

La constitution du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE a démarré en fin d'année 2011.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des premiers immeubles acquis fin décembre 2011, qui devrait intervenir durant le 1er semestre 2013. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2nd semestre 2013.

Durant une nouvelle période d'une durée totale de 20 à 22 mois, la SCPI se consacrera à l'acquisition du patrimoine (7 mois environ) et à la réalisation des travaux de rénovation (16 mois environ), soit un total de 20 à 22 mois, les phases d'acquisition et de réalisation des travaux pouvant se chevaucher.

- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI URBAN PIERRE ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seuls avantages fiscaux.

# PRÉAMBULE

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 finances 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).

Conformément aux dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier ci-dessus rappelées, la Société de Gestion URBAN PREMIUM a convoqué les associés de la SCPI en Assemblée Générale Extraordinaire le vendredi 4 mai 2012 pour décider de la transformation éventuelle de la SCPI en OPCI.

Les associés de la SCPI URBAN PIERRE ont approuvé à l'unanimité la 10ème résolution, reprise ci-dessous, décidant de maintenir le statut de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) pour la Société URBAN PIERRE.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance (i) du rapport de la Société de Gestion, reprenant notamment les informations visées à l'article L 214-84-3 alinéa 3 du Code Monétaire et Financier et à l'article 422-46-1 du Règlement Général de l'AMF, (ii) du rapport du Conseil de Surveillance

Et en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier en vertu duquel « Les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier [homologation effectuée par Arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007], pour tenir l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier » ,

Décide de ne pas transformer la Société URBAN PIERRE en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et opte en conséquence pour le maintien du statut de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

# INTRODUCTION

## RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Il a été décidé, en mai 2011, la création de la SCPI URBAN PIERRE dont la vocation est de devenir propriétaire d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens affectés principalement à un usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien de réparation et d'amélioration, et ce conformément au droit commun des revenus fonciers.

La SCPI URBAN PIERRE est administrée par la Société de Gestion URBAN PREMIUM, spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers autorisés à faire offre au public.

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

La SCPI vise l'acquisition d'immeubles bourgeois : immeubles de caractère situés dans les quartiers vivants et commerçants de centre-ville, principalement à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

La SCPI a choisi de privilégier les métropoles régionales françaises, disposant notamment de dessertes TGV, bénéficiant d'un réel dynamisme économique et offrant des perspectives démographiques favorables.

Plus largement, la Société de Gestion mènera une politique d'investissement responsable tenant compte de la préservation de l'environnement.

Le patrimoine social sera composé d'immeubles acquis en vue de réaliser sur ces derniers, des travaux de rénovation afin d'améliorer les conditions de location des biens et droits immobiliers de la SCPI. Les actifs immobiliers seront localisés en centre-ville et à proximité immédiate de métropoles régionales faisant preuve de dynamisme économique.

Lesdits travaux ne devront pas avoir pour conséquence d'augmenter la surface habitable des immeubles et de modifier de façon importante le gros-œuvre.

Occasionnellement, la SCPI pourra également procéder à l'acquisition d'actifs immobiliers de type locaux commerciaux ou professionnels sans habitation, dans une limite de 20% maximum de l'actif total. Sur ce type de locaux, les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers seront ceux précisés et détaillés dans le paragraphe suivant dénommé «Précisions sur les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers».

A compter de l'achèvement des travaux, la SCPI URBAN PIERRE s'engagera à louer pendant une durée de 3 ans (3 exercices fiscaux entiers), les immeubles acquis et rénovés au moyen du produit des souscriptions.

Précision étant ici faite que les produits potentiels de la location devront être taxables dans la catégorie des revenus fonciers.

La SCPI URBAN PIERRE se donne comme objectif de sélectionner des projets d'acquisition d'immeuble et de rénovation immobilière répondant aux caractéristiques précisés au paragraphe « Sélection des programmes ».

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant une période nécessaire à l'acquisition du patrimoine (7 mois environ) et à la réalisation des travaux de rénovation (16 mois environ), d'une durée totale de 20 à 22 mois, ces 2 phases se chevauchant, 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 qu'après achèvement des travaux de rénovation et mise en location des premiers immeubles acquis fin décembre 2011, soit à horizon du 1<sup>er</sup> semestre 2013. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2013.

La durée de vie de la société sera de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Au terme de cette période de 15 ans, sauf décision de prorogation prise par l'AG, la Société de Gestion procédera à la revente de l'ensemble du patrimoine immobilier, durant un délai d'un an. La vente des actifs immobiliers donnera lieu à la répartition du produit entre les associés.

## **Acquisition par les associés d'URBAN PIERRE 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 immobilière 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 formulée (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.

## **PRECISIONS SUR LES TRAVAUX ELIGIBLES AU DROIT COMMUN DES REVENUS FONCIERS**

Les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers sont fixés par le Code général des impôts (art. 29 et 31), étant précisé que les dépenses de construction, reconstruction ou d'agrandissement en sont expressément exclues.

### **Cette liste comprend :**

- les frais de gestion et de garde ;
- les dépenses d'entretien et de réparation ;
- les dépenses d'amélioration ;
- les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge des propriétaires ;
- les provisions pour charges de copropriété ;
- les primes d'assurances ;
- certaines impositions ;
- les intérêts des dettes ;
- les indemnités d'éviction et frais de relogement.

Cette liste n'est pas limitative même si en pratique elle couvre la plupart des dépenses engagées par la société sur son immeuble.

### **Dépenses d'entretien et de réparation :**

Les dépenses d'entretien et de réparation (CGI art. 31, I-1° a) sont en principe déductibles quelle que soit l'affectation de l'immeuble. La déduction peut donc être pratiquée aussi bien pour des locaux commerciaux, des bureaux ou des ateliers que pour des logements.



Par dépenses de réparation et d'entretien, il convient d'entendre, d'une manière générale, tous les travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état, afin d'en permettre un usage normal, sans modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

#### **Dépenses d'amélioration :**

Les travaux d'amélioration s'entendent de ceux qui ont pour objet d'apporter à un local d'habitation un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier pour autant la structure de l'immeuble.

Les seules dépenses d'amélioration dont la déduction est autorisée sont en principe celles qui se rapportent à des locaux d'habitation (ou à leurs dépendances immédiates), sans distinguer suivant qu'il s'agit de locaux anciens ou de constructions récentes (CGI art. 31, I-1° b).

L'affectation à l'habitation s'apprécie lors de l'exécution des travaux.

Toutefois, par exception, les dépenses d'amélioration effectuées dans les locaux professionnels et commerciaux sont admises en déduction lorsqu'elles sont destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à favoriser l'accueil des personnes handicapées (CGI art. 31, I-1° b bis).

#### **Exclusion, pour la détermination du revenu foncier, des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement :**

Alors même qu'elles seraient rendues nécessaires par la modernisation d'un immeuble ancien, les dépenses de construction, reconstruction et agrandissement ne peuvent être déduites pour la détermination du revenu net foncier (CGI art. 31, I-1° b).

## **SELECTION DES PROGRAMMES**

La Société de Gestion URBAN PREMIUM s'engage à identifier un large panel d'opérations de rénovation immobilière (immeubles et projet de rénovation, intervenants, budgets, etc.) conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes.

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

- immeubles de centres villes
- immeubles à proximité immédiate d'une métropole régionale.

Le montant investi unitairement sera inférieur à 10 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.

La SCPI URBAN PIERRE s'appuiera également sur les compétences du cabinet MOYAERT, DUPOURQUE, BARALE & ASSOCIES, sociétés d'avocats, pour assurer :

- l'éligibilité de l'opération de rénovation du droit commun des revenus fonciers.
- le respect du code de l'urbanisme applicable
- la sécurisation des flux financiers relatifs aux paiements des intervenants
- l'accompagnement de la société de gestion dans les déclarations fiscales de la SCPI
- l'accompagnement de chaque associé dans ses déclarations fiscales sur la base des éléments fournis par la Société de Gestion
- l'accompagnement de chaque associé dans toutes demandes d'informations de l'administration fiscale.



## OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE

La SCPI URBAN PIERRE 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 ses parts durant les 16 années correspondant à la durée de vie de la société et à la période de revente des actifs.

Les objectifs de rentabilité à long terme de la SCPI URBAN PIERRE seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 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 prise en compte de l'effet de levier fiscal et non par rapport au montant initialement souscrit.

### a. Déficits Fonciers

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réalisation des divers travaux de rénovation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle.

Le porteur des parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de rénovation.

La quote-part des dépenses de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration portant sur des immeubles ou partie d'immeubles à usage d'habitation, permet de constater un déficit foncier, imputable sur les revenus fonciers du porteur des parts et sur son revenu global dans la limite annuel de 10 700 EUROS.

Le surplus du déficit foncier est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Le mécanisme de déduction de l'assiette peut être illustré de la façon suivante en posant les hypothèses ci-dessous :

- une quote-part cible de travaux, éligibles au droit commun des revenus fonciers, atteignant 54% du prix global de souscription ;
- des revenus fonciers supérieurs ou égaux au déficit foncier annuel généré par sa participation dans la SCPI, imposable à la tranche marginale d'imposition de 41%, à revenus et imposition constante ;
- une période de travaux imputables sur deux années civiles à hauteur de 45% la première année et de 55% la deuxième année ;

Année	Montant de Souscription	Quote-part travaux en %	Quote-part travaux en EUROS	Economie fiscale sur IRPP (41%)	Economie fiscale sur prélèvements sociaux (15,5%)	Economie fiscale totale
N	500,00 €	45%	121,50 €	49,82 €	18,83 €	68,65 €
N+1		55%	148,50 €	60,89 €	23,02 €	83,91 €
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>270 €</b>	<b>110,71 €</b>	<b>41,85 €</b>	<b>152,56 €</b>

Il convient de préciser que l'exemple ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et que les taux annoncés (IRPP et prélèvements sociaux) ne sont nullement garantis et pourraient être modifiés conformément à la réglementation.

Par ailleurs, l'exemple ci-dessus ne tient pas compte des règles spécifiques de plafonnement qui seront exposées au paragraphe « DEFICITS FISCAUX » qui figure à la page 23 de la présente note.

Au cours de la seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de rénovation et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers qui sont également fonction de l'évolution des indices de référence.

Les évolutions possibles citées dans les deux paragraphes ne sont pas garantis.

### b. Recours éventuel à l'emprunt

Au terme de la réhabilitation des immeubles, les logements mis en location devraient générer des revenus locatifs potentiels.

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI du 4 mai 2012 autorise la Société de Gestion URBAN PREMIUM à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes et à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 500 000 euros. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Par conséquent, grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN PIERRE, la Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts dans la limite d'un montant maximal de 500 000 euros.

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.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des premiers immeubles acquis fin décembre 2011, qui devrait intervenir durant le 1<sup>er</sup> semestre 2013. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2013.

Il est prévu une nouvelle période nécessaire à l'acquisition du patrimoine (7 mois environ) et à la réalisation des travaux de rénovation (16 mois environ), d'une durée totale de 20 à 22 mois, les 2 phases se chevauchant. Durant cette période, la rentabilité locative des actifs acquis en 2012 sera négligeable voire nulle, les actifs étant progressivement acquis, rénovés puis mis en location.

L'assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2013.

La périodicité de distribution potentielle est trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer.

### d. Valorisation

L'originalité de la SCPI URBAN PIERRE est d'axer sa politique d'investissement sur la rénovation de bâtiments anciens 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 années 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 et la valeur nette des autres actifs de la société.

## CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI est fixé 760 022 EUROS se décomposant en 1 801 parts de 422 EUROS de valeur nominale détenues par les personnes physiques ci-dessous :

Associés	Parts	Numéros	Capital
M <sup>me</sup> LAOUREUX Roselyne	50	de 1 à 50	21 100 €
M. et M <sup>me</sup> MASSOT Claude	130	de 51 à 180	54 860 €
M. et M <sup>me</sup> DUPONT Philippe	212	de 181 à 392	89 464 €
M. LEHMANN Nicolas	43	de 393 à 435	18 146 €
M. et M <sup>me</sup> DUHOT Jean-François	150	de 436 à 585	63 300 €
M. et M <sup>me</sup> RUMPLER Claude	170	de 586 à 755	71 740 €
M <sup>me</sup> BAROU Catherine	212	de 756 à 967	89 464 €
M. SOULIE Jean-Pierre	106	de 968 à 1 073	44 732 €
M <sup>me</sup> LEPESME Roselyne	212	de 1 074 à 1 285	89 464 €
M. LE GOUSSE Pascal	65	de 1 286 à 1 350	27 430 €
M. BRONSART Jean-Luc	118	de 1 351 à 1 468	49 796 €
M <sup>me</sup> SAVARY Carole	1	de 1 469 à 1 469	422 €
M. POCHARD Clément	1	de 1 470 à 1 470	422 €
URBAN PREMIUM SAS	151	de 1 471 à 1 621	63 722 €
FIT SARL	90	de 1 622 à 1 711	37 980 €
F-L HOLDING SAS	90	de 1 712 à 1 801	37 980 €
<b>TOTAL</b>	<b>1801</b>		<b>760 022 EUROS</b>

Date de souscription par les fondateurs : 29/07/2011

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 48 EUROS sur laquelle sera notamment amortie une commission de souscription de 28,20 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 maximal de 21 146 420 EUROS correspondant à 50 110 parts au montant nominal de 422 EUROS.

Le prix de souscription d'une part sera de 500 EUROS, incluant une prime d'émission d'un montant de 78 EUROS.

## **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 422 EUROS de valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

#### 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 PIERRE au 10, rue du Chevalier Saint-George 75001 PARIS.

## 7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet le dernier jour du mois de la souscription, et au plus tard le jour de la clôture de la souscription.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2013.

## 8. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SECONDE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

La précédente augmentation de capital ouverte le 30 août 2011 et clôturée le 20 décembre 2011 a permis de collecter un montant global de 7 821 500 euros, dont 1 220 154 euros de prime d'émission.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 mai 2012 a constaté le montant du capital social à 7 357 148 euros, après le remboursement d'un associé dans le cadre de la sortie sans frais proposée le 14 février 2012 par la Société n'ayant pas collecté 75% minimum du montant de l'augmentation initialement prévu.

### Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 7 357 148 EUROS à 17 964 540 EUROS, par la souscription continue de 25 136 nouvelles parts.

Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 10 607 392 EUROS, soit 12 568 000 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.

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, le tout dans la limite du montant du capital maximum statutaire fixé par les statuts.

### Prix de souscription d'une part

- Valeur nominale : 422 Euros
- Prime d'émission : 78 Euros
- Prix de souscription d'une part : 500 Euros

Sur la prime d'émission sera, notamment, amortie la commission de souscription de 11,836% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre :

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

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

Ce prix est conforme aux dispositions de l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier qui limite à + ou - 10% l'écart avec la valeur de reconstitution, sauf autorisation de l'AMF. La valeur de reconstitution par part, arrêtée au 31/12/2011 par la Société de Gestion URBAN PREMIUM, approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04/05/12 s'élève à 479,55 euros par part soit un écart de 4,26% par rapport au prix de souscription de 500 euros.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 18 juin 2012

Date de clôture de l'augmentation de capital : 26 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 21 146 420 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 3 171 963 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 214-54 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 4 604 970 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée par la BRED le 09/08/2011, pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs), dans le cas où 15%, au moins, du capital maximum 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 ne peut 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 PIERRE 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 PIERRE 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 PIERRE et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI URBAN PIERRE à la BANQUE :
  - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI URBAN PIERRE,
  - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La garantie bancaire, délivrée par la BRED le 09/08/2011, a été levée en date du 27/01/2012, lorsque les souscriptions recueillies auprès du public ont atteint 15% du capital maximum statutaire de la SCPI URBAN PIERRE.

# 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 PIERRE, 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 ou de retrait, 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.

#### 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 RG AMF, 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](http://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 16h. 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](http://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](http://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](http://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](http://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 PIERRE y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La société URBAN PIERRE supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'entretien, la réparation et l'amélioration des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, frais d'enregistrement, 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, de la recherche d'investissements et de la préparation et réalisation des augmentations de capital.

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, sera perçu par la Société de Gestion.

Durant la période de 20 à 22 mois, nécessaire à l'acquisition du patrimoine (7 mois environ) et à la réalisation des travaux de rénovation (16 mois environ), ces 2 phases se chevauchant, les recettes locatives de la société seront quasi-nulles puis devraient augmenter progressivement jusqu'à 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.

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. Déficit Fiscaux

Compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes, que la répartition de celles-ci entre les associés s'effectuera, lors des trois premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :

- 1-** Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction des pertes sociales lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 53% de la valeur totale de souscription d'une part.
- 2-** La fraction de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.
- 3-** Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de la perte de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes « pertes sociales » les mots « déficits fonciers » et aux termes « date de clôture » les mots « année civile ».

Concernant le résultat fiscal, ce dernier sera réparti conformément aux règles établies à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

A ce titre, pour les associés personnes physiques qui sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, le résultat attribué aux associés dans les conditions prévues au présent article sera traité dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code Général des Impôts.

### C. 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 5ème 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.

## 4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES

### A. Imputation des revenus et déficits fonciers.

Sous réserves des dispositions spécifiques visées au paragraphe « DEFICITS FISCAUX » ci-dessus, 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 du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de déduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

L'associé souscripteur peut imputer :

- le déficit foncier lié à ses intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers
- et le déficit foncier lié à la réalisation des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur ses revenus fonciers et sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 EUROS.

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.

### Parts détenues par des personnes physiques

Les résultats correspondant aux parts détenues par des personnes physiques sont déterminés au niveau de la société selon les règles des revenus fonciers.

Après répartition du résultat de la SCPI entre les associés, les associés personnes physiques sont imposés, à raison de leur quote-part, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

En général, les associés de SCPI de location relèvent du régime réel d'imposition.

Sous certaines conditions, ils peuvent toutefois relever du régime du micro-foncier.

La quote-part de résultat de la société revenant à chaque associé (personne physique) supporte, en plus de l'impôt sur le revenu, 15,5% de prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles sur les revenus fonciers perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012) recouvrés par un rôle distinct.

Le revenu net total des propriétés foncières imposable à l'impôt sur le revenu s'obtient en faisant masse des revenus, déterminés comme nous venons de l'indiquer, afférents aux différentes propriétés appartenant à la SCPI.

Lorsque le résultat d'ensemble est négatif, le déficit global correspondant est réparti entre les associés en proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux.

### Imputation d'un déficit foncier sur les revenus fonciers et sur le revenu global des associés

Chaque associé peut imputer sur ses revenus fonciers et sur son revenu dans la limite annuelle de 10 700 EUROS global, la quote-part du déficit correspondant à ses droits dans la société, qui résulte de dépenses déductibles des revenus fonciers autres que les intérêts d'emprunt,

Ce régime d'imputation limitée des déficits sur le revenu global n'est pas optionnel, il s'applique de plein droit dès lors qu'un déficit foncier est dégagé au cours d'une année.

En d'autres termes, il n'est pas possible de reporter un déficit foncier sur les revenus fonciers des années suivantes si l'imputation sur le revenu global de l'année de sa constatation n'a pas été épuisée.

La partie du déficit qui excède la limite annuelle d'imputation ou qui résulte d'intérêts d'emprunts est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 EUROS, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

### Conditions de l'imputation

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global des associés est subordonnée à la location de l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.

La SCPI propriétaire de l'immeuble doit donc maintenir l'immeuble affecté à la location pendant un délai de trois ans si certains de ses associés ont bénéficié d'une imputation de déficits fonciers sur le revenu global.

En outre, les associés doivent conserver leurs titres pendant la même durée, la cession de parts avant l'expiration du délai de trois ans entraînant en principe la reprise de l'avantage fiscal même si la société continue à louer l'immeuble.

### Assiette du déficit foncier imputable sur le revenu global

Seule est imputable sur le revenu global la fraction du déficit qui résulte de dépenses déductibles des revenus fonciers, à l'exclusion des intérêts d'emprunts qui s'impute exclusivement sur les revenus fonciers.

### Illustration chiffrée

Soit l'associé d'une SCPI qui perçoit en 2012 les revenus fonciers suivants :

Revenu brut	2 000 €
Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)	- 30 000 €
Intérêts d'emprunts	- 4 000 €
Déficit	- 32 000 €

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 EUROS des intérêts d'emprunts et à hauteur de 30 000 EUROS des autres charges.

■ Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 EUROS, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 EUROS) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 EUROS ; l'excédent, soit 19 300 EUROS, s'ajoute aux 2 000 EUROS (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

■ Si le revenu global est inférieur à 10 700 EUROS (par hypothèse : 8 000 EUROS), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 EUROS sur le revenu global des six années suivantes, le reliquat de 21 300 EUROS demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Lorsqu'une SCPI détient des droits dans plusieurs immeubles (ou si un associé possède des titres de plusieurs SCI ou SCPI) dont les résultats sont bénéficiaires pour les uns et déficitaires pour les autres, les déficits sont en premier lieu imputés sur les résultats positifs. Si un déficit subsiste après cette compensation, il y a lieu de totaliser séparément les revenus bruts, les intérêts d'emprunt et les autres charges.

### Appréciation de la limite d'imputation

La limite de 10 700 EUROS est annuelle, sans qu'il y ait lieu à application d'un prorata temporis en cas de location d'une durée inférieure à l'année.

Pour apprécier si la limite est ou non franchie, il convient de se placer au niveau de chaque associé et non au niveau de la déclaration de résultat établie par la société.

La limite est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par l'associé et les membres de son foyer fiscal.

### Remise en cause de l'imputation des déficits

Si la condition de location pendant trois ans n'est pas respectée, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause selon les modalités suivantes.

Le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location par la société (ou de cession des titres de la SCPI par l'associé) sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation du déficit sur le revenu global. Le contribuable est donc replacé dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'ap-

plication du dispositif d'imputation sur le revenu global. Ainsi, le déficit foncier ne peut être déduit que des revenus fonciers des années suivantes dans les conditions de droit commun et jusqu'à la fin de la location. S'ils restent des déficits fonciers à imputer après la cessation de la location, ils ne peuvent plus être déduits et leur report est donc perdu

La remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble (ou de la conservation des titres de la SCPI), même si l'année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est prescrite.

Ainsi, dans l'hypothèse où l'un des associés de la SCPI ayant imputé un déficit foncier en 2013 cède ses titres en 2015, le déficit de l'année 2012 peut être remis en cause jusqu'au 31 décembre 2018.

### Parts détenues par des entreprises ou des sociétés

Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

**a/** L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).

**b/** L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel (réel normal ou simplifié) : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.

**c/** L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.

**d/** Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé au c. ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

La société de Gestion transmettra chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale.

### B. 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, du prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu acquitté par la société.

Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est de 21% pour les dividendes et de 24% pour les produits de placement à revenu fixe, auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux, relevés à 15,5% depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, pour les résidents en France, soit :

- pour les dividendes, 36,5%
- pour les produits de placements, 39,5%.

### C. 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, sont imposées depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, au taux proportionnel de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, de 15,50%, soit en tout 34,50%.

Il convient de préciser que l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finance rectificative pour 2011 réforme le système de taxation des plus-values immobilières pour les cessions qui interviendront à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 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 PIERRE

**Nationalité :** Française

**Date d'immatriculation :** 9 août 2011

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

**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 :** Paris 534 062 823

**Exercice social :** du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

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

**Capital social initial :** 760 022 EUROS

**Capital statuaire maximum :** 21 146 420 EUROS

**Capital social effectif :** 7 357 148 EUROS

### 2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de la SCPI URBAN PIERRE 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,

### 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 29 juillet 2011 :

- **Monsieur Philippe DUPONT**, exerçant la profession d'expert-comptable
- **Madame Roselyne LEPESME**, exerçant la profession de pharmacienne
- **Madame Carole SAVARY**, exerçant la profession de directeur commercial
- **Monsieur Clément POCHARD**, exerçant la profession d'ingénieur financier
- **Monsieur Pascal LE GOUSSE**, exerçant la profession de directeur financier
- **Monsieur Jean-Pierre SOULIE**, exerçant la profession de directeur
- **Monsieur Nicolas LEHMANN**, exerçant la profession de président de société.

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 29 juillet 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 29 juillet 2011 en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années expirant lors 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](http://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

### **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 relative à la seconde augmentation de capital le visa n°12-12 en date du 01/06/2012.*

*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

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

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49

Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)