



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

juillet 2022

## Note d'Information et Statuts à disposition du public

### SCPI CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
ayant reçu le visa n°18-30 de l'AMF en date du 14/11/2018

### URBAN PREMIUM

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49 • Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521473 017

# NOTE D'INFORMATION A DISPOSITION DU PUBLIC

## SOMMAIRE

AVERTISSEMENT.....	3
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI.....	3
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....	3
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.....	3
PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT.....	4
CAPITAL.....	4
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS.....	4
PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES.....	4
PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI.....	4
CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT.....	4
TRANSPARENCE EN VERTU DU REGLEMENT DISCLOSURE ((REGLEMENT UE 2019/2088) ET TAXONOMIE (REGLEMENT 2020/852)).....	4
<b>I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS.....</b>	<b>5</b>
1.COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR.....	5
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS.....	5
3. PARTS SOCIALES.....	5
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	5
5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE.....	5
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....	5
7.JOUISSANCE DES PARTS.....	5
8. DETAIL DES CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC.....	5
9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL.....	5
10. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSON ».....	6
11. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA.....	6
12. GARANTIE DE TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS.....	6
<b>II. MODALITES DE SORTIE.....</b>	<b>6</b>
1. RETRAIT DES ASSOCIES.....	6
2. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS.....	7
<b>III. FRAIS.....</b>	<b>8</b>
1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION.....	8
2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION.....	9
<b>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....</b>	<b>9</b>
1. REGIME DES ASSEMBLEES.....	9
2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX.....	10
3. DISPOSITIONS LEGALES.....	10
4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES.....	10
5. MODALITES D'INFORMATION.....	11
<b>V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE.....</b>	<b>12</b>
1. LA SOCIETE.....	12
2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE.....	12
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	12
4. COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	12
5. EXPERT IMMOBILIER.....	12
6. DÉPOSITAIRE.....	12
7. INFORMATIONS.....	12
8. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION.....	12

## AVERTISSEMENT

### FACTEURS DE RISQUES

#### La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :

- des dividendes potentiels 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 et de la conjoncture économique et immobilière sur la durée du placement.
- du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

#### Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de placement recommandée est de 10 ans ;
- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie (délai, prix) pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;
- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts).
- l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE pourra contracter des emprunts sous condition de l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixera le montant maximum de l'emprunt, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 30 % de la valeur comptable des actifs. L'Assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. 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. 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.

## INTRODUCTION

### NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est une SCPI à capital variable.

### RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La gestion de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est statutairement confiée à URBAN PREMIUM, Société de Gestion de Portefeuille, qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP10000021 en date du 8 juin 2010.

Le capital social initial de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est de 765 700 EUROS, divisé en 3 100 parts, chacune d'une valeur nominale de 247 EUROS, augmenté d'une prime d'émission de 35 EUROS par part et réparti entre les associés fondateurs suivants :

Associés	Parts	Capital	Numéros de parts	
M <sup>me</sup> Brigitte DUTRUC	43	10621	1	43
M. Luc JOTTREAU	89	21983	44	132
M <sup>me</sup> Buu-Chau JOTTREAU	89	21983	133	221
M. & M <sup>me</sup> Antonio DE ALMEIDA LOPES	50	12350	222	271
M. & M <sup>me</sup> Diamantino DE ALMEIDA LOPES	20	4940	272	291
M. & M <sup>me</sup> Christian MAUBOUSSIN	50	12350	292	341
M. Etienne ARETS	70	17290	342	411
M. André FOURNIER	142	35074	412	553
M <sup>me</sup> Marie-Paule DECARNE	178	43966	554	731

M. Jean-Luc BRONSART	35	8645	732	766
M. & M <sup>me</sup> Gérard MONNIER	100	24700	767	866
M. Laurent SCHNEIDER	40	9880	867	906
M. & M <sup>me</sup> Roland ESPECEL	71	17537	907	977
M <sup>me</sup> Dominique BURKI	71	17537	978	1048
M <sup>me</sup> Caroline BURKI	71	17537	1049	1119
M. François GALLIC	35	8645	1120	1154
M. & M <sup>me</sup> Brendan DUNNE	36	8892	1155	1190
M. Christian LAINE	36	8892	1191	1226
M <sup>me</sup> Paola LOPES	35	8645	1227	1261
M <sup>me</sup> Carine AUCHER	177	43719	1262	1438
M. & M <sup>me</sup> Michel LASNIER	140	34580	1439	1578
M. & M <sup>me</sup> Michel BUCHON	18	4446	1579	1596
M <sup>me</sup> Chou LIM	178	43966	1597	1774
M. Serge CARSENTI	392	96824	1775	2166
M. Laurent ZINSCH	70	17290	2167	2236
M. Adrien SCOLE	80	19760	2237	2316
M. Stéphane SARRAZIN	54	13338	2317	2370
M. & M <sup>me</sup> Michel LIEUTAUD	70	17290	2371	2440
M. Patrick COULOMBEAU	36	8892	2441	2476
M. & M <sup>me</sup> Jacky LE TARTAISE	22	5434	2477	2498
M <sup>me</sup> Catherine AZAÏS	177	43719	2499	2675
M. & M <sup>me</sup> François BEAUDE	36	8892	2676	2711
SCI GP ALPI-SENS	60	14820	2712	2771
M. Adrien SCOLE	40	9880	2772	2811
M. & M <sup>me</sup> Jérémie HAZAN	36	8892	2812	2847
M. & M <sup>me</sup> Gérard MONNIER	14	3458	2848	2861
M. Stéphane SARRAZIN	54	13338	2862	2915
M. Matthieu SAUNOIS	185	45695	2916	3100
<b>TOTAL</b>	<b>3 100</b>	<b>765 700 €</b>		

Date de souscription par les fondateurs : 07/09/2018

### POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, composé majoritairement d'actifs de commerces de centre-ville, mutualisés sur le plan locatif et géographique par l'acquisition directe ou indirecte de biens ou droits immobiliers, y compris en l'état futur d'achèvement.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE mettra en œuvre une politique d'investissement visant à sélectionner :

- principalement des actifs de commerce, tels que les commerces en pied d'immeubles, situés dans des quartiers commerçants, en centre-ville de métropoles régionales et de villes de Province, ainsi qu'en Ile-de-France.

- des actifs de bureaux et locaux professionnels situés en centre-ville de métropoles régionales et de villes de Province, ainsi qu'en Ile-de-France.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE pourra également investir, de façon opportuniste et dans la limite de 25 % de la valeur comptable de son patrimoine :

- dans des locaux commerciaux de type parcs d'activités commerciales, galeries marchandes, centre-commerciaux, actifs tertiaires, de logements, d'activités, de logistique, d'entrepôts ou de parc de stationnement.

- dans une limite de 10% maximum de la valeur comptable du patrimoine, en vue de leur location dans tous biens et droits immobiliers, en ce notamment compris :

- l'usufruit portant sur ces biens ou ces droits,

- la nue-propriété portant également sur ces biens ou ces droits sous réserve d'une détention de l'usufruit par un bailleur social,

Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

Les immeubles acquis disposeront en règle générale de locataires en place afin de délivrer un rendement immédiat ; néanmoins, en fonction des opportunités, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE pourra acquérir des biens en l'état futur d'achèvement.

Les investissements seront réalisés exclusivement en France.

Des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE pourra également procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt sous condition de l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixera le montant maximum de l'emprunt, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 30% de la valeur comptable des actifs. L'Assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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 de biens immobiliers.

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

La Société Urban Premium porte à la connaissance des souscripteurs potentiels que son actionnaire unique, Financière Bacalan est par ailleurs actionnaire de la Société France Pierre Patrimoine, et de la Société AGARIM, Sociétés susceptibles de proposer à la vente des immeubles à URBAN COEUR COMMERCE.

Conformément à la réglementation, cette situation est encadrée par les procédures en vigueur au sein de la société Urban Premium. Plus précisément, l'actionnaire concerné n'intervient dans aucune décision exécutive ou opérationnelle de la Société de Gestion.

## PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Toutes modifications de la politique d'investissement décrite ci-dessus, devra faire l'objet d'une autorisation par l'Assemblée Générale des Associés.

## CAPITAL

### Capital initial

Le capital social initial de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE est de 765 700 EUROS, divisé en 3 100 parts, chacune d'une valeur nominale de 247 EUROS, qui ont été souscrites par les associés fondateurs en date du 07/09/2018. Les associés fondateurs ont en outre versé en sus une prime d'émission de 35 EUROS par part.

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée, en sus, une prime d'émission de 35 EUROS sur laquelle sera, notamment, amortie la commission de souscription de 6,21 % HT soit 6,38 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur et sur la base du prix de souscription fondateur) au titre de :

- des frais de collecte de capitaux à hauteur de 5,32 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts) soit 15 EUROS TTI;
- des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 0,89 % HT (2,50 EUROS HT) soit 1,06 % TTC (3 EUROS TTC).

Le solde de la prime d'émission sert à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier.

### Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social maximum statutaire est fixé à 83 510 700 EUROS (hors prime d'émission), divisé en 338 100 parts de 247 EUROS de valeur nominal chacune.

### Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés. Le capital social effectif est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre, de chaque exercice.

### Variabilité du capital

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Tout associé peut en effet se retirer de la société, conformément à la clause de variabilité du capital des statuts, sous réserve que ce retrait n'entraîne pas une diminution du capital en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente
- 760 000 EUROS (capital social minimum d'une SCPI)

## 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.

## PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

### La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :

- des dividendes potentiels 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 et de la conjoncture économique et immobilière sur la durée du placement.
- du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

### Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de placement recommandée est de 10 ans;
- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier;
- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie (délai, prix) pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse;
- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts).
- l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra contracter des emprunts sous condition de l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI.

## PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI

Chaque immeuble détenu par la SCPI fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert immobilier désigné en Assemblée générale. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert immobilier procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées pour l'établissement de ces expertises sont les suivantes :-

- la méthode par comparaison directe
- la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

La Société Urban Premium s'assure de la pertinence des méthodes d'évaluation employées telles que définies dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

L'ensemble des valeurs fournies par l'expert immobilier fait l'objet d'un contrôle par la Société Urban Premium.

Les valeurs retenues sont arrêtées en comité de valorisation de la SCPI.

## CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné au préambule de la présente note d'information.

La note d'information sera régie et interprétée conformément au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la Note d'information

## TRANSPARENCE EN VERTU DU REGLEMENT DISCLOSURE ((REGLEMENT UE 2019/2088) ET TAXONOMIE (REGLEMENT 2020/852))

### 1. Intégration des risques de durabilité

Un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance (« ESG ») qui, s'il survenait, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Urban Premium a fait le choix de concentrer ses investissements principalement sur le territoire du centre-ville. Les investissements réalisés par Urban Premium se situent au cœur des villes françaises, s'inscrivant notamment dans la dynamique profonde de reconquête des centres-villes.

Dans le cadre de la politique d'investissement du fonds, Urban Premium a l'obligation de respecter un certain nombre de normes qui s'imposent au secteur de l'immobilier et du bâtiment. Ainsi, Urban Premium inclut de facto la prise en compte de certains risques environnementaux dans le cadre de son processus d'investissement (DPE, amiante, termite, etc.). En cas de réalisation de travaux importants de rénovation, Urban Premium contribue à limiter les risques de durabilité sur le plan environnemental.

Conformément aux dispositions du règlement Disclosure, Urban Premium évalue les incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement de ses SCPI. Compte tenu du processus d'investissement et de la diversification des risques, aucun effet négatif important sur le portefeuille du fonds dans son ensemble n'est attendu.

## 2. Principales incidences négatives

Les incidences négatives sont définies comme les conséquences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »).

Compte tenu du manque d'informations disponibles à ce stade, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les incidences négatives pour ce fonds. Les incidences négatives ne sont donc pas prises en compte par cette SCPI.

## 3. Avertissement Taxonomie

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

# 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 document d'informations clés (DIC)
- 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. 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 247 EUROS de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 53 EUROS.

#### Forme des parts

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

#### Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

### 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 L214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus de 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 CŒUR COMMERCE au 38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS.

### 7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

### 8. DETAIL DES CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

#### Offre au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 765 700 EUROS à 83 510 700 EUROS, par la souscription continue de 338 100 nouvelles parts. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 83 510 700 EUROS hors prime d'émission.

Sur la prime d'émission sera, notamment, amortie la commission de souscription de 11,833% TTI 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>e</sup>-e du code Général des Impôts) soit 33 EUROS TTI

■ des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 0,833% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>e</sup>-f du Code Général des Impôts) soit 2,5 EUROS TTI.

#### Ainsi, le prix de souscription d'une part se compose de :

■ La valeur nominale : ..... 247 EUROS

■ La prime d'émission : ..... 53 EUROS

• dont une commission de souscription due au titre : ..... 35,5 EUROS

- des frais de collecte : ..... 33 EUROS

- des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital : ..... 2,5 EUROS

• dont des frais d'acquisition des actifs immobilier : ..... 17,5 EUROS

Soit un prix de souscription de 300 EUROS TTC.

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

Date d'ouverture de la souscription : 30/11/2018

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

Le capital social maximum statutaire fixé par les statuts à 19 290 700 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 893 605 EUROS, dans le délai d'une année après 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 L214-116 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 4 388 700 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 24/10/2018 par la banque Palatine pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs), dans le cas où 15%, au moins, du capital maximal statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :

■ que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date,

n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE 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 CŒUR COMMERCE 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 qui doit être réunie dans le délai de deux mois à compter de l'expiration du délai légal d'un an, devant statuer sur la dissolution de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

■ qu'après la remise par la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE à la BANQUE :

- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE,
- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RG AMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six mois, à compter de la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire mentionnée ci-dessus.

La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six mois.

Elle sera donc valable au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public, date à laquelle elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

Les souscriptions recueillies auprès du public ayant atteint 15 % du capital maximum statutaire de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, la garantie bancaire délivrée par la PALATINE le 24/10/2018, a été levée en date du 25/10/2019.

## 10. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S.Person", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission "SEC".

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S.Persons". Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une "U.S.Person".

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S.Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une "U.S.Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S.Person" s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S.Person" ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S.Person" ; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ;

(f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une "U.S.Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S.Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501 (a) " de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

## 11. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 ("l'Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

## 12. GARANTIE DE TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

La Société Urban Premium garantit un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI. Ainsi, en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, elle fait le nécessaire aux fins de préserver le traitement équitable des associés de la SCPI et ne fait bénéficier aucun porteur de part d'un traitement préférentiel.

À cet égard, la Société Urban Premium a formalisé une politique de gestion des conflits d'intérêts et mis en place des dispositions spécifiques en termes d'organisation (moyens et procédures) et de contrôle afin de prévenir, identifier et gérer les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts de ses clients.

Cette politique est disponible auprès la Société Urban Premium sur simple demande.

## CHAPITRE II MODALITÉS DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite céder tout ou partie de ses parts dispose des moyens suivants :

■ le retrait demandé à la Société de Gestion. Le retrait n'est possible que s'il existe une contrepartie. Dans le cas où il n'existerait pas de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où la société déciderait de le créer et de le doter.

■ Se substituant au retrait, dans le cas du blocage des retraits dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente.

Il est précisé que ces deux premiers moyens de cession ci-dessus sont distincts et non cumulatifs. En aucun cas, des parts peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une inscription sur le registre des ordres de vente.

■ la cession de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La société ne garantit pas le rachat des parts.

### 1. RETRAIT DES ASSOCIES

#### Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

#### Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de Gestion.

Les demandes de retrait sont dès réception inscrites sur un registre et satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande.

#### Fonds de remboursement

Dans le but de la mise en place d'outils de liquidité, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux Associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

■ rappelant à l'Associé la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,

■ informant l'Associé du « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'Associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

#### Prix de retrait

Demande de retrait compensée par des demandes de souscription :

Si des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal + prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 11,833% TTI

Prix de retrait à date de l'ouverture au public :

L'Associé se retirant perçoit sur la base d'un prix de souscription de 300 EUROS, une somme de 264,5 EUROS par part se décomposant de la façon suivante :

Prix de souscription : 300 EUROS

Commission de souscription TTC TTI déduite : 35,5 EUROS (11,833% TTI du prix de souscription)

Prix de retrait : 264,5 EUROS

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

#### Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription :

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des Associés concernés par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen d'un courrier recommandé tel que précisé ci-dessus au paragraphe « Fonds de remboursement ».

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informera les Associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réponse de la part des Associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### **Effet du retrait**

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> janvier.

#### **Suspension de la variabilité du capital et Blocage des retraits**

■ En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier :

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L214-93 du code monétaire et financier, en informerai sans délai l'AMF et convoquerai une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

■ En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues aux statuts :

En application des Statuts, la Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Il est important de noter que le marché des cessions de parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé). Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché il sera exécuté.

## **2. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS**

### **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'une déclaration de transfert signée par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;

- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

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

### **Jouissance des parts**

En cas de cession de gré à gré, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois suivant le 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.

### **Dispositions relatives à l'agrément**

En cas de cession de parts, 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, 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.

### **2.1 CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession ou d'une déclaration de transfert signée par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%) ;
- des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le client ;

La cession n'est transcrite par la Société de Gestion, sur le registre des transferts, qu'après justificatif par l'acquéreur du paiement des droits d'enregistrement.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur les registres des transferts.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, ou encore les donations sont constatées selon les formes habituelles.

■ La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

■ La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux 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.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est 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 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.

### **2.2 REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT (L214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER) :**

L'inscription d'ordres sur le registre des ordres d'achat et de vente d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

## Registre des ordres

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L214-93-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10% des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article X des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

Les ordres de vente sont assortis d'une durée de validité d'un an, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé. 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. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Conformément à l'article 422-213 du RG AMF, le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

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.

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)).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

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

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent, sachant que conformément à l'article 422-229 du Règlement Général de l'AMF, cette périodicité ne peut être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. 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)).

Conformément à l'article 422-214 du RG AMF, 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 égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés sans délai. 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 suivant le trimestre 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)).

## Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession a eu lieu. La jouissance des parts est transférée à l'acheteur, à compter du premier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession a eu lieu.

## 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 partielle 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 (21) jours à compter du dernier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession sera intervenue.

## Exemple :

Ordre d'achat (frais de transaction inclus) : 30 000 EUROS

Couverture de l'ordre à 100 % : 30 000 EUROS

Date d'exécution de l'ordre : 23/03/2018

Montant d'exécution de l'ordre (frais de transaction inclus) : 20 000 EUROS

Restitution du solde de la couverture au donneur d'ordre : 10 000 EUROS au plus tard le 21<sup>er</sup> 2018

# CHAPITRE III

## FRAIS

### 1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ 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, attestations et certificats de parts, publicité ; et elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la société URBAN CŒUR COMMERCE y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices, ainsi que les frais de gestion locative.

La société URBAN CŒUR COMMERCE supporte et paie tous les autres frais nécessaires

à l'acquisition, la rénovation complète et l'entretien des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, TVA immobilière, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les honoraires de maître d'œuvre ou de bureau d'études, les frais d'expertise, les frais d'expert-comptable, les frais de dépositaire, les frais de tenue des registres associés, les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception des frais de personnel), des frais de contentieux, de la rémunération et des frais des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins 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 422-224 du règlement général de l'AMF, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme de commissions de cinq sortes pour assurer ses missions.

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

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,833% TTI du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription se décompose de la manière suivante :

- les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>e</sup> du Code Général des Impôts), soit 33 € TTI.

- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,833% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>e</sup> du Code Général des Impôts), soit 2,5 € TTI.

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

Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>e</sup> et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (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.

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

**3- Une commission de cession de parts** pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % HT (soit 6 % 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 % (taux de TVA en vigueur), 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 des frais de dossier une somme forfaitaire de 100 EUROS HT (soit 120 EUROS TTC) quel que soit le nombre de parts cédées et par ayants droit.

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

### 4- Une commission d'arbitrage sur les cessions et acquisitions d'actifs immobiliers.

Une commission d'arbitrage sur les cessions et acquisitions d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière perçue par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, égale à 1,25% HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé.

Cette commission sera facturée à la Société, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou à la date de la cession de l'immeuble.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à

de nouvelles souscriptions.

**5- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**, perçue par la Société de Gestion, d'un montant de 2.5 % HT (soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur), calculée sur le montant des travaux réalisés.

La Société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues au titre des commissions, directement sur les fonds sociaux de la SCPI.

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.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

## 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 214-138 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.

Conformément aux dispositions prévues par la loi et sous réserve que la SCPI obtienne au préalable et par écrit l'accord des associés intéressés, la transmission de l'avis de convocation par lettre ordinaire peut être effectuée par recours à la télécommunication électronique.

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 XVI des statuts, 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, statue sur la candidature de l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVIII des statuts.

Elle décide de 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 ENTRETIEN

### A. Bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement

au nombre de parts, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

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

### B. Provisions pour gros entretiens

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation immeuble par immeuble, à l'horizon des cinq prochaines années, des dépenses de gros entretiens qui permettront le maintien en état de l'immeuble.

## 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 422-192 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui stipule que pour procéder au placement de parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

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

## 4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Les informations communiquées ci-après sont applicables au 1er Janvier 2018. Toute modification résultant notamment d'une réforme législative sera, le cas échéant, communiquée aux associés au moyen du bulletin trimestriel d'information ou par le biais d'une note qui pourra être mise en ligne sur le site internet de la Société de Gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

La SCPI n'entre pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (CGI, art. 239 septies). Les associés des SCPI, qu'ils soient, personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

En l'état du droit positif actuel, les dispositions suivantes s'appliquent aux associés de la SCPI.

### A. Associés personnes physiques et morales non passibles de l'impôt sur les sociétés

#### 1 - 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.

Dès lors que le résultat comptable est, quant à lui, déterminé selon des règles qui diffèrent de celles de la détermination des revenus fonciers, le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

#### 2 – Revenus fonciers

Les revenus fonciers de chaque associé qui correspondent à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de la propriété (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc.) sont soumis au régime de l'impôt sur le revenu.

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

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

Si l'associé remplit les conditions imposées à l'article 32 du Code général des impôts, il peut bénéficier du régime du micro-foncier qui lui permet d'appliquer un abattement sur le revenu imposable.

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.

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 EUROS.

Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 EUROS, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

### 3 – Revenus financiers

Concernant l'imposition des produits financiers, l'article 28, I-3° et 10° de la loi de finances pour 2018 maintient une imposition des revenus mobiliers en deux temps. L'année de leur versement, les revenus sont soumis, sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les dividendes et distributions assimilées ainsi que les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 EUROS (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 EUROS (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 EUROS et 50 000 EUROS pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

Avant versement des revenus financiers, la société de gestion prélèvera les contributions et prélèvements sociaux au taux en vigueur.

### 4 – Plus-values

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 et sous réserve de la loi validant le nouveau dispositif et ses modalités d'application dans le temps.

#### a- Plus-values sur cession de parts sociales

Les plus-values dégagées lors de la vente des parts de la SCPI, sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition retenus pour leur montant réel.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition des parts cédées est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel. Par ailleurs, le prix d'acquisition peut faire l'objet de certains ajustements et corrections.

Les plus-values immobilières sont soumises à une imposition au taux forfaitaire de 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux.

Les plus-values sont diminuées d'un abattement pour la durée de détention, lorsque la cession porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, qui s'établit de la manière suivante :

Pour l'impôt sur le revenu :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention ;

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

Pour les prélèvements sociaux :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans.

Par ailleurs, dans certaines conditions, les cessions peuvent être concernées par la taxe additionnelle sur certaines plus-values immobilières, instaurée par la loi n°2012-150 du 29/12/2012.

Le paiement des impôts dus au titre des cessions de parts est réalisé par la société de gestion à la recette des impôts du siège social de la SCPI sauf lorsque la cession est effectuée sans l'intervention de la société de gestion. Dans ce cas, le cédant règle directement l'impôt sur les plus-values à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il justifie de ce paiement à la société de gestion.

#### b- Plus-values sur cession d'immeubles

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 favorable, ainsi que d'un montant forfaitaire de 15%, pour les travaux effectués sur le bien à la condition que le bien cédé soit détenu depuis plus de cinq ans par le contribuable.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement progressif qui s'établit de la manière suivante :

Pour l'impôt sur le revenu :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

Pour les prélèvements sociaux :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

L'établissement de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux, en l'état du droit applicable, de 36,2%, 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.

Par ailleurs, sous certaines conditions, les cessions immobilières peuvent être concernées par la taxe additionnelle sur certaines plus-values immobilières, instaurée par la loi n°2012-1510 du 29/12/2012.

#### 4 - Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'article 31 de la loi de Finances pour 2018 abroge l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et lui substitue un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier. Ce nouvel impôt, qui est codifié sous les articles 964 à 983 du CGI, entre en vigueur le 1er janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

Aux termes de l'article 965,1° du CGI, l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

Dès lors, les parts de SCPI constituent un actif taxable au sens de l'IFI.

Pour les SCPI à capital variable et en l'absence de déclenchement du fonds de remboursement, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, à partir de la valeur de retrait.

#### B. – Associés personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

##### 1. – Revenus

Le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux BIC. La quote-part de résultat et de produits financiers est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

En effet, si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts.

##### 2. – Plus-values

Les plus-values réalisées par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés sont comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions

de droit commun.

### C – Fiscalité applicable aux non-résidents et aux expatriés

En principe, les conventions fiscales attribuent généralement à la France le droit d'imposer les revenus et les plus-values immobilières.

#### 1 – Revenus Fonciers

Les revenus des SCPI étant des revenus provenant de biens immobiliers, ils sont taxés à l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. En tant que non résident ne payant pas d'impôt sur le revenu en France, l'administration fiscale a recours à un taux fixe qui ne peut, en principe, être inférieur à 20% du revenu net imposable.

Néanmoins, ce taux minimum d'imposition n'est toutefois pas applicable aux personnes qui peuvent justifier que l'impôt français sur leur revenu global serait inférieur à celui résultant de l'application de ce taux minimum. Le taux de l'impôt français sur l'ensemble de ses revenus de source française ou étrangère qui est inférieur à ce minimum sera applicable à ses revenus de source française.

Les contributions sociales sur les revenus de parts de SCPI (17,2%) s'appliquent aux personnes dont le domicile fiscal se situe à l'étranger.

#### 2-La fiscalité sur les plus-values

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière supportent un prélèvement spécifique de 19% ou 33,3% selon le cas, libératoire de l'impôt sur le revenu ou imputable sur l'impôt sur les sociétés.

Le taux du prélèvement est fixé à 19% :

- pour les personnes physiques, les associés personnes physiques de sociétés de personnes et les porteurs de parts d'un FPI, quel que soit leur lieu de résidence (Espace économique européen ou Etat tiers) ;

- pour les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace économique européen pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France

Il est fixé à 33,3% dans les autres cas.

Outre le prélèvement, les plus-values réalisées par les non-résidents personnes physiques supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2%.

### 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.

Conformément aux dispositions prévues par la loi et sous réserve que la SCPI obtienne au préalable et par écrit l'accord des associés intéressés, la transmission des éléments suivants :

- L'avis de convocation aux Assemblées Générales ;
- Le Rapport de la Société de Gestion ;
- Le bulletin d'information ;
- Le ou les Rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les Rapports des Commissaires aux comptes ;
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

Pourra être effectuée par recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal.

## CHAPITRE V

### ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

#### 1. LA SOCIETE

**Dénomination sociale :** URBAN CŒUR COMMERCE

**Nationalité :** Française

**Date d'immatriculation :** 15/10/2018

**Siège social :** 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

**Forme :** la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 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 R. 214-130 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 :** 99 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 :** 843 119 322

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

Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2018.

**Capital social initial :** 765 700 EUROS

**Capital social effectif :** 765 700 EUROS

**Capital maximal statutaire :** 83 510 700 EUROS

#### 2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est assurée statutairement par la Société de Gestion URBAN PREMIUM.

**Date d'immatriculation :** 12 Avril 2010

**Nationalité :** Française

**Siège social :** 38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS

**Forme juridique :** Société par Actions Simplifiée (SAS)

**Capital :** 1 500 000 Euros

**Numéro de RCS :** Paris 521 473 017

**Nationalité :** Française

**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°GP10-000021 délivré le 8 juin 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers

#### Objet social

La Société exerce ses activités dans la limite de son agrément et sur la base de son programme d'activité. Elle a ainsi pour objet :

- la conception, la création et la gestion de fonds d'investissement alternatifs (« FIA ») de type SCPI ou OPCI ainsi que d'autres formes de sociétés ou de structures, ayant pour objet principal de procéder à des investissements sur des actifs immobiliers ou financiers, de procéder à des acquisitions foncières, d'aménager, de lotir, de construire, de rénover, de réhabiliter, de louer des biens ou droits immobiliers ;

- de commercialiser, de distribuer, de réaliser et de faciliter la réalisation de transactions sur les produits financiers gérés, promus ou conseillés, ou sur d'autres titres financiers liés à l'immobilier ;

- 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 Laurent ASSAYAG,

- **Président du Conseil de Surveillance :** Monsieur Franck TEMIM,

#### 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé d'au moins 7 membres associés et au plus de 8 membres associés, est chargé d'assister la Société de Gestion.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'Assemblée Générale des associés. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Ils sont rééligibles. 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 08/10/2018 :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART

- Monsieur Gérard MONNIER

- Monsieur Luc JOTTREAU

- Monsieur Christian MAUBOUSSIN

- Monsieur Stéphane SARRAZIN

- Monsieur Adrien SCOPE

- Monsieur Laurent ZINSCH

Monsieur Jean-Luc BRONSART a été désigné Président du Conseil de Surveillance lors du Conseil de Surveillance qui s'est tenu en date du 08/10/2018.

Conformément à l'article 422-200 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 08/10/2018 : KPMG SA représentée par Monsieur Pascal LAGAND SA au capital de 5 497 100 EUROS, immatriculée au RCS de Nanterre 775 726 417, domicilié Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 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 2024 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, soit de l'exercice 2023.

#### 5. EXPERT IMMOBILIER

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE au capital de 58 978,80 EUROS immatriculé sous le numéro 327 657 169 RCS Nanterre, dont le siège social est sis 167 QUAI DE LA BATAILLE DE STALINGRAD, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX, représentée par Monsieur Jean-Claude DUBOIS Président, a été nommée par l'assemblée générale extraordinaire des associés du 12/11/2018, en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

#### 6. DEPOSITAIRE

##### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 18-30 en date du 14/11/2018.

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.

La société CACEIS France, Société Anonyme au capital de 1 273 376 994,56 EUROS, dont le siège est situé 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS et immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692024 722 a été nommée par l'Assemblée Générale Constitutive des associés en date du 08/10/2018 sur proposition de la Société de Gestion, en qualité de dépositaire de la SCPI.

#### 7. INFORMATIONS

**Adresse :** URBAN PREMIUM

38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS

Tél. : 01 82 28 99 90

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

La personne chargée de l'information est le Président de la Société de Gestion URBAN PREMIUM, Laurent ASSAYAG – 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS.

#### 8. 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 Laurent ASSAYAG, Président

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

## STATUTS

### TITRE I

#### FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

##### Article I – Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile faisant offre au public, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-86 et suivants, R214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

##### Article II – Objet

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte de biens ou droits immobiliers, en ce notamment compris : l'usufruit portant sur ces biens ou ces droits mais aussi l'acquisition de droits sociaux, tels que des parts de SCI, les biens en état futur d'achèvement ; et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la société pourra procéder aux opérations prévues aux dispositions de l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

##### Article III – Dénomination

La société a pour dénomination : « URBAN CŒUR COMMERCE »

##### Article IV – Siège social

Le siège social est fixé au :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Il pourra être transféré :

- dans la même ville ou dans le même département, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence ;
- et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

##### Article V – Durée

La durée de la société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

#### Article VI – Capital de constitution

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à 765 700 EUROS, entièrement libéré.

Il est divisé en 3 100 parts nominatives de 247 EUROS chacune, numérotées de 1 à 3 100, attribuées aux fondateurs associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés	Parts	Capital	Numéros de parts	
M <sup>me</sup> Brigitte DUTRUC	43	10621	1	43
M. Luc JOTTREAU	89	21 983	44	132
M <sup>me</sup> Buu-Chau JOTTREAU	89	21 983	133	221
M. & M <sup>me</sup> Antonio DE ALMEIDA LOPES	50	12 350	222	271
M. & M <sup>me</sup> Diamantino DE ALMEIDA LOPES	20	4 940	272	291
M. & M <sup>me</sup> Christian MAUBOUSSIN	50	12 350	292	341
M. Etienne ARETS	70	17 290	342	411
M. André FOURNIER	142	35 074	412	553
M <sup>me</sup> Marie-Paule DECARNE	178	43 966	554	731
M. Jean-Luc BRONSART	35	8 645	732	766
M. & M <sup>me</sup> Gérard MONNIER	100	24 700	767	866
M. Laurent SCHNEIDER	40	9 880	867	906
M. & M <sup>me</sup> Roland ESPECEL	71	17 537	907	977
M <sup>me</sup> Dominique BURKI	71	17 537	978	1 048
M <sup>me</sup> Caroline BURKI	71	17 537	1 049	1 119
M. François GALLIC	35	8 645	1 120	1 154
M. & M <sup>me</sup> Brendan DUNNE	36	8 892	1 155	1 190
M. Christian LAINE	36	8 892	1 191	1 226
M <sup>me</sup> Paola LOPES	35	8 645	1 227	1 261
M <sup>me</sup> Carine AUCHER	177	43 719	1 262	1 438
M. & M <sup>me</sup> Michel LASNIER	140	34 580	1 439	1 578
M. & M <sup>me</sup> Michel BUCHON	18	4 446	1 579	1 596
M <sup>me</sup> Chou LIM	178	43 966	1 597	1 774
M. Serge CARSENTI	392	96 824	1 775	2 166
M. Laurent ZINSCH	70	17 290	2 167	2 236
M. Adrien SCOLE	80	19 760	2 237	2 316
M. Stéphane SARRAZIN	54	13 338	2 317	2 370
M. & M <sup>me</sup> Michel LIEUTAUD	70	17 290	2 371	2 440
M. Patrick COULOMBEAU	36	8 892	2 441	2 476
M. & M <sup>me</sup> Jacky LE TARTAISE	22	5 434	2 477	2 498
M <sup>me</sup> Catherine AZAÏS	177	43 719	2 499	2 675
M. & M <sup>me</sup> François BEAUDE	36	8 892	2 676	2 711
SCI GP ALPI-SENS	60	14 820	2 712	2 771

M. Adrien SCOLE	40	9880	2772	2811
M. & M <sup>me</sup> Jérémie HAZAN	36	8892	2812	2847
M. & M <sup>me</sup> Gérard MONNIER	14	3458	2848	2861
M. Stéphane SARRAZIN	54	13338	2862	2915
M. Matthieu SAUNOIS	185	45695	2916	3100
<b>TOTAL</b>	<b>3100</b>	<b>765700 €</b>		

Soit, au total (hors prime d'émission) : 3100 parts de 247 EUROS de valeur nominale chacune pour un capital de constitution de 765 700 EUROS.

Les associés fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 35 EUROS sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine prime d'émission incluse s'élevant à 874 200 EUROS, dont 108 500 EUROS de prime d'émission.

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la banque Palatine.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément à l'application de l'article L 214-86 al. 2 du Code Monétaire et Financier.

#### Article VII - Variabilité du capital

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut en effet se retirer de la société, sous réserve que ce retrait n'entraîne pas une diminution du capital en dessous du plus élevé des trois seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente
- 760 000 EUROS (capital social minimum d'une SCPI)

#### Article VIII – Augmentation et réduction du capital

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 83 510 700 Euros (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 40 285 700 EUROS à 83 510 700 Euros.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 83 510 700 Euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à moins de 760 000 EUROS.

L'émission de parts nouvelles 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.

La Société de Gestion fixe le montant de la prime d'émission. Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L214-109 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. Toute personne étrangère à la Société est tenue de souscrire un minimum de 10 parts, et ce, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la Société de Gestion, ledit agrément n'ayant pas à être motivé.

L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

#### Article IX – Retrait des associés

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en janvier, perd la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

■ Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation, de 10 jours ouvrés. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

■ Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

- S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L214-93 du code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

L'inscription notamment d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) constitue une mesure appropriée au sens de l'article L214-93 précité. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

#### Article X – Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

#### Article XI – Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

#### Article XII – Prime d'émission-Libération des Parts

Il est demandé aux souscripteurs en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche d'investissements, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles.
- préserver les droits des associés anciens en sauvegardant par son évolution les intérêts des associés anciens.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérés de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article XXIX des statuts.

#### Article XIII – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

#### Article XIV – Responsabilité

##### 1. Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales

dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

## 2. Responsabilité civile de la Société

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### Article XV – Décès – Incapacité

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

### Article XVI – Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXX pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du premier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-proprétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

## Article XVII – Transmission des parts – Nantissements

### 1. Cession entre vifs

#### a. Cession Directe

■ La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique ;

■ La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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, soit à un acquéreur déjà associé de la SCPI, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant son nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle 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, directement par la société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un 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.

### b. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier :

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en application de l'article L214-93-II du Code Monétaire et Financier, en cas de blocage des retraits (des demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois et représentant au moins 10% des parts) prend une telle décision ou lorsque la Société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée à l'article X des statuts (en cas de demandes de retrait non satisfaites depuis six mois), les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

### 2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

### 3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non à un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion au moins un mois avant la cession.

## TITRE III

## ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### Article XVIII – Société de Gestion et nomination

La société est administrée par une Société de Gestion, qui conformément à l'article L214-98 du Code monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés financiers.

La société URBAN PREMIUM au capital de 1 500 000 EUROS, dont le siège social est à PARIS (75008), 38, rue Jean Mermoz, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 521 473 017, titulaire de l'agrément n° GP10-000021 délivré le 8 juin 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société Civile serait administrée par une Société de Gestion nommée en assemblée générale extraordinaire statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance, par un commissaire aux comptes ; par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ; par les liquidateurs.

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

## Article XIX – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements.

La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ;
- elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait acquitter les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières ;
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, de tout compte de dépôts comptes courants,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes les assurances nécessaires,
- elle signe toutes les polices,
- elle élit domicile selon les besoins,
- elle passe et signe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement.

La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite fixée par l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 30% de la valeur comptable des actifs et dans les conditions fixées à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société. La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

## Article XX – Délégation de pouvoirs

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion ; elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

## Article XXI – Rémunération de la Société de Gestion

### 1. Répartition des frais entre la société et la Société 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, attestations et certificats de parts, publicité ; et elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la société URBAN CŒUR COMMERCE y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices, ainsi que les frais de gestion locative.

La société URBAN CŒUR COMMERCE supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'acquisition, la rénovation complète et l'entretien des immeubles en ce compris

les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, TVA immobilière, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les frais d'expertise, les frais d'expert-comptable, les frais de dépositaire, les frais de tenue des registres associés, les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception des frais de personnel), des frais de contentieux, de la rémunération et des frais des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins 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. Commissions de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

#### a. Commission de souscription :

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,833% TTI du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription se décompose de la manière suivante :

- les 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 33 € TTI.
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,833% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-f du Code Général des Impôts), soit 2,5 € TTI.

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

#### b. Commission de Gestion :

Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;
- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (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.

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

#### c. Commission de cession de parts

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion des honoraires :

- lorsque la cession n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait de 100 EUROS HT, soit 120 EUROS TTC au taux actuel de TVA.

Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, et pour la 1<sup>er</sup> fois le 1<sup>er</sup> janvier 2019, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation)

- lorsque la cession des parts intervient dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra une commission de 5 % HT (soit 6 % TTC au taux actuel de TVA).

Ces frais de cession, en ce compris les droits d'enregistrement, seront à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

#### d. Commission d'arbitrage sur les cessions et acquisitions d'actifs immobiliers.

Une commission d'arbitrage sur les cessions et acquisitions d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière perçue par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, égale à 1,25 % HT (soit 1,5 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé.

Cette commission sera facturée à la Société, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

#### e. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 2,5% HT (soit 3% TTC au taux de TVA en vigueur), calculée sur le montant des travaux réalisés.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances, juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

Toutes 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.

#### Article XXII – Conventions

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou toute personne y appartenant.

## TITRE IV

### CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

#### Article XXIII – Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'Assemblée Générale des associés, et émet un avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

Le Conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de Gestion.

#### 1. Nomination

Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, faisant suite à leur nomination, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ils sont toujours rééligibles.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou représentés et les votes par correspondance.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommé pour trois exercices.

Si le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommé pour trois exercices.

#### 2. Organisation – Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation soit du président ou de deux autres de ses membres, soit de la Société de Gestion, les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit du même département désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent donner des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance, un même membre du conseil

ne peut représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le Président de la séance et au moins un autre membre du conseil. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion.

A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquels la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

#### 3. Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

#### 4. Indemnisation

Les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil. Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense.

En outre, le conseil de surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire sur proposition de la Société de Gestion

La somme allouée est répartie par la Société de Gestion entre les membres du Conseil de surveillance au prorata de leur participation physique effective aux réunions.

#### Article XXIV – Commissaires aux comptes

L'assemblée générale désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exerceront leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

#### Article XXV – Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtés par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait au moins l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### Article XXVI – Dépositaire

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code Monétaire et Finan-

cier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financier.

## TITRE V

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### Article XXVII – Assemblées générales

##### 1. 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 R214-138 II du Code monétaire et financier.

Les associés sont réunis 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 XVI, 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.

Conformément à l'article R. 214-138 II du Code Monétaire et Financier, la Société est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 EUROS, les associés doivent représenter une fraction du capital calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4% pour les 760 000 premiers EUROS ;
- 2,5% pour la tranche du capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 EUROS ;
- 1% pour la tranche du capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 EUROS ;
- 0,5% pour le surplus du capital

Les projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'assemblée générale, et la Société de Gestion devra en accu-

ser réception dans les 5 jours suivant la réception.

A cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans le courant du trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de 8 jours, s'ils souhaitent recevoir le texte des résolutions.

Les associés, qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaiteraient voir présenter à l'assemblée générale.

Après avoir consulté le Conseil de surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont reçu ou non son agrément.

##### 2. 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 et accepte la candidature de l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVIII des 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 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.

##### 3. Assemblées Générales Extraordinaire

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 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.

##### 4. 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, sous réserve des dispositions de l'article L214-107 du Code Monétaire et Financier.

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.

## 5. Communication des documents

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

Dans les conditions légales et réglementaires existantes, tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents concernant les trois derniers exercices.

Conformément aux dispositions prévues par la loi et sous réserve que la SCPI obtienne au préalable et par écrit l'accord des associés intéressés, la transmission des éléments suivants :

- L'avis de convocation aux Assemblées Générales ;
- Le Rapport de la Société de Gestion ;
- Le bulletin d'information ;
- Le ou les Rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les Rapports des Commissaires aux comptes ;
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

Pourra être effectuée par recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal.

## TITRE VI

### DISPOSITIONS COMPTABLES

#### Article XXVIII – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2018.

#### Article XXIX – Établissement des comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, soit au 31 décembre de chaque année, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

#### Article XXX – Affectation et Répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la

répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article XIV-1° des statuts.

## TITRE VII

### DISSOLUTION – LIQUIDATION

#### Article XXXI - Dissolution

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société.

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

#### Article XXXII - Liquidation

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Pour l'exercice de leurs missions, le ou les liquidateurs percevront des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE VIII

### DISPOSITIONS FINALES

#### Article XXXIII – Contestations

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

#### Article XXXIV – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font Élection de domicile au siège social.

#### Article XXXV – Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la société.

#### Article XXXVI – Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des sociétés de gestion pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.



Urban Premium