SCPI URBAN PIERRE N°3

DÉFICIT FONCIER





Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant reçu le visa n°16-07 de l'AMF en date du 28/06/2016

NOTE D'INFORMATION À DISPOSITION DU PUBLIC ET STATUTS

Urban Premium

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George ▪ 75001 PARIS ▪ Tél. : 01 82 28 99 99 ▪ Fax : 01 44 70 91 49 ▪ Mail : infos@urban-premium.com

Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 - RCS Paris : 521 473 017

NOTE D'INFORMATION A DISPOSITION DU PUBLIC

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT 3

INTRODUCTION 3

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 3
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 3
SELECTION DES PROGRAMMES 4
OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE 4
AUGMENTATION DU CAPITAL 5
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 5

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 5

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 6
7.JOUISSANCE DES PARTS 6
8. DETAIL DES CONDITIONS DE PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 6
9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL 6
10. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSON ». 6
11. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA. 6

II. MODALITES DE SORTIE 6

1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS 6
2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT (L. 214-93 du Code Monétaire et Financier) 7

III. FRAIS 8

1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION. 8
2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 8
3. UNE COMMISSION DE CESSION DE PARTS 8

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE. 8

1. REGIME DES ASSEMBLEES 8
2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX 9
3. DISPOSITIONS LEGALES 9
4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES 10
5. MODALITES D'INFORMATION 11

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE. 11

1. LA SOCIETE 11
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

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

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

■ votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 10 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;

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

■ il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 16 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;

■ cet investissement comporte un risque de perte en capital ;

■ la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;

■ La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN PIERRE N°3, dans la limite d'un montant maximal d'un million d'euros qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Au-delà des avantages fiscaux, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

■ des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 4e trimestre 2017, après la mise en location des immeubles acquis au 2ème semestre 2015.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 1er semestre 2018.

Durant une période d'une durée totale de 20 à 24 mois, la SCPI se consacrera à l'acquisition de l'ensemble de son patrimoine et aura initié les travaux de rénovation sur l'ensemble des actifs acquis, les phases d'acquisition et de réalisation des travaux pouvant se chevaucher.

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

■ du régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées (différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble) ou du calcul et de l'imputation des déficits fonciers, susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement au gré des différentes dispositions qui seront adoptées au cours de la vie sociale et au gré de l'évolution éventuelle du droit positif applicable.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI de déficit foncier ne peut donc être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt. Par ailleurs, au regard de la législation actuellement applicable, même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, à savoir : un prix de revente inférieur au montant global de l'investissement (prix d'acquisition et travaux), un impôt sur la plus-value pourrait être prélevé sur le prix de cession des immeubles

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Il a été décidé, en novembre 2014, la création de la SCPI URBAN PIERRE N°3 dont la vocation est de devenir propriétaire d'immeubles ou de parties d'immeubles anciens affectés principalement à un usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, et ce conformément au droit commun des revenus fonciers.

La SCPI URBAN PIERRE N°3 est administrée par la Société de Gestion URBAN PREMIUM, spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers autorisés à faire offre au public.

La gestion de la SCPI URBAN PIERRE N°3 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 PIERRE N°3 est de 789 232 EUROS, divisé en 1 844 parts, chacune d'une valeur nominale de 428 EUROS, augmenté d'une prime d'émission de 22 EUROS par part et réparti entre les associés fondateurs suivants :

Associés	Parts	Capital social	Numéro de parts	
M. ALTMAYER LAURENT	12	5 136 €	1	12
M. BALOUKA JEAN-BERNARD	222	95 016 €	13	234
M. ET MME BAULE ALBERT	112	47 936 €	235	346
M. ET MME BERTHOD JEAN-PAUL	23	9 844 €	347	369
M. BRONSART JEAN-LUC	23	9 844 €	370	392
M. ET MME DE SALVIA MICHEL	112	47 936 €	393	504
M. DELEUZE THIERRY	10	4 280 €	505	514
M. DEVEAUX LAURENT	70	29 960 €	515	584
M. FOUCHERAND NICOLAS	66	28 248 €	585	650
MME GAMAY SANDRINE	22	9 416 €	651	672
M. GINEFRI JEAN-PAUL	155	66 340 €	673	827
M. JARMOSZKO JERRY	33	14 124 €	828	860
M. JAVILLIER JEAN-CLAUDE	666	285 048 €	861	1 526
M. ET MME LANURIEN JOEL	46	19 688 €	1 527	1 572
M. ET MME MONNIER GERARD	98	41 944 €	1 573	1 670
M. ET MME PERREAU ANDRE	32	13 696 €	1 671	1 702
MME SANTI JOSIANE	30	12 840 €	1 703	1 732
MME VAN DEN BOSSCHE GENEVIEVE	112	47 936 €	1 733	1 844
TOTAL	**1 844**	**789 232** €		

Date de souscription par les fondateurs : 10/03/2015

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.

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée, en sus, une prime d'émission de 22 EUROS sur laquelle sera, notamment, amortie la commission de souscription de 1,834% HT soit 2% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) au titre de :

■ des frais de collecte de capitaux à hauteur de 1% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 5 € TTI ;

■ des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 0,834% HT (4,17 € HT) soit 1% TTC (5 € TTC).

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

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La SCPI URBAN PIERRE N°3 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration conformément notamment aux dispositions de l'article 31, I, 1° du Code Général des Impôts.

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

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

Le patrimoine social sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles acquis en vue de réaliser sur ces derniers, des travaux de réhabilitation afin d'améliorer les conditions de location des biens et droits immobiliers de la SCPI.

Les actifs immobiliers seront localisés en centre-ville de métropoles régionales ou à proximité immédiate.

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

Occasionnellement, la SCPI pourra également procéder à l'acquisition d'actifs immobiliers de type locaux commerciaux ou professionnels sans habitation, dans une limite de 30% maximum de l'actif total.

Sur ce type de locaux, les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers seront ceux précisés et détaillés dans le paragraphe suivant dénommé « Précisions sur les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers »;

La SCPI pourra également dans une limite de 10 % maximum de l'actif total, procéder à l'acquisition en vue de leur location de tous biens et 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 notamment. Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

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

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

La SCPI URBAN PIERRE N°3 se donne comme objectif de sélectionner des projets d'acquisition d'immeubles et de rénovations immobilières répondant aux caractéristiques précisées au paragraphe « Sélection des programmes ».

La SCPI URBAN PIERRE N°3 sélectionnera des entreprises détenant un savoir-faire dans le domaine de la réhabilitation du bâti ancien.

Les travaux sur les immeubles bénéficieront d'un suivi permanent : une société d'assistance de maîtrise d'ouvrage assure à chaque étape de la réhabilitation des immeubles, un contrôle sur le bon déroulé des travaux.

La SCPI URBAN PIERRE N°3 s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats, pour assurer :

- l'éligibilité de l'opération de restauration des immeubles au droit commun des revenus fonciers,
- le respect du code de l'urbanisme applicable,
- la validation relative aux paiements des intervenants,
- l'accompagnement de la société de gestion dans les déclarations fiscales de la SCPI,
- l'accompagnement de chaque associé dans ses déclarations fiscales sur la base des éléments fournis par la Société de Gestion,
- l'accompagnement de chaque associé dans toutes demandes éventuelles d'informations de l'administration fiscale.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant une période, d'une durée totale de 20 à 24 mois, la SCPI se consacrera à l'acquisition de l'ensemble de son patrimoine et aura initié les travaux de rénovation sur l'ensemble des actifs acquis, les phases d'acquisition et de réalisation des travaux pouvant se chevaucher, les revenus potentiels de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 4ème trimestre 2017, après la mise en location des immeubles acquis au 2ème semestre 2015.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 1er semestre 2018.

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

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

Acquisition par les associés d'URBAN PIERRE N°3 des actifs immobiliers cédés en période de liquidation : organisation et encadrement des conflits d'intérêts potentiels

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

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

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

Précisions sur les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers :

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

Cette liste comprend :

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

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

Dépenses d'entretien et de réparation :

L'article 31, I-1° a) du Code Général des Impôts pose le principe de déductibilité de dépense d'entretien et de réparation et ce quel que soit l'affectation de l'immeuble. La déduction peut donc être pratiquée aussi bien pour des locaux commerciaux, des bureaux ou des ateliers que pour des logements.

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

Dépenses d'amélioration :

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

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

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

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

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

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

SELECTION DES PROGRAMMES

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

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

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

Le montant investi unitairement sera inférieur à 10 millions d'euros et permettra ainsi une bonne mutualisation des risques et un élargissement de la cible des locataires.

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

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

OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE

La SCPI URBAN PIERRE N°3 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir ses parts durant les 16 années correspondant à la durée de vie de la société et à la période de revente des actifs.

Les objectifs de rentabilité à long terme de la SCPI URBAN PIERRE N°3 seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi prise en compte de l'effet de levier fiscal et non par rapport au montant initialement souscrit.

a. Déficits Fonciers

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réalisation des divers

travaux de rénovation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle.
Le porteur des parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de rénovation.
La quote-part des dépenses de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration portant sur des immeubles ou partie d'immeubles à usage d'habitation, permet de constater un déficit foncier, imputable sur les revenus fonciers du porteur des parts et sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 EUROS.
Le surplus du déficit foncier est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
Le mécanisme de déduction de l'assiette peut être illustré de la façon suivante en posant les hypothèses ci-dessous :
■ une quote-part cible de travaux, éligibles au droit commun des revenus fonciers, atteignant 54% du prix global de souscription ;
■ des revenus fonciers supérieurs ou égaux au déficit foncier annuel généré par sa participation dans la SCPI, imposables à la tranche marginale d'imposition de 45%, à revenus et imposition constants ;
■ des prélèvements sociaux de 15,5% ;
■ une période de travaux imputables sur deux années civiles à hauteur de 45% la première année et de 55% la deuxième année ;

Année	Montant de Souscription	Quote-part travaux en %	Quote-part travaux en EUROS	Economie fiscale sur IRPP (45%)	Economie fiscale sur prélèvements sociaux (15,5%)	Economie fiscale totale
N	500,00 €	45%	121,50 €	54,68 €	18,83 €	73,51 €
N+1		55%	148,50 €	66,83 €	23,02 €	89,85 €
Total		**100%**	**270** €	**121,51** €	**41,85** €	**163,36** €

Il convient de préciser que l'exemple ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et que les taux annoncés (IRPP et prélèvements sociaux) ne sont nullement garantis et pourraient être modifiés conformément à la réglementation.
Par ailleurs, l'exemple ci-dessus ne tient pas compte des règles spécifiques de plafonnement qui seront exposées au paragraphe « DEFICITS FISCAUX » qui figure à la page 10 de la présente note.
Au cours de la seconde période, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de rénovation et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers qui sont également fonction de l'évolution des indices de référence.
Les évolutions possibles citées dans les deux paragraphes ne sont pas garanties.

b. Recours éventuel à l'emprunt

Au terme de la réhabilitation des immeubles, les logements mis en location devraient générer des revenus locatifs potentiels.
Grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN PIERRE N°3, la Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts dans la limite d'un montant maximal d'un million d'euros qui sera approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires.
L'effet de levier de l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement de la société, se traduira directement pour les associés par l'accroissement du rapport entre le montant des travaux déductibles et le montant des fonds souscrits. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

c. Revenus potentiels

L'assemblée générale déterminera le montant des bénéfices potentiels distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.
La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 4ème trimestre 2017, après la mise en location des immeubles acquis au 2ème semestre 2015.
L'assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 1er semestre 2018.
La périodicité de distribution potentielle est trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer.

d. Valorisation

L'originalité de la SCPI URBAN PIERRE N°3 est d'axer sa politique d'investissement sur la rénovation de bâtiments anciens situés en centres villes ou à proximité immédiate, et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.
Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles et la valeur nette des autres actifs de la société.

e. Plus-value Immobilière dans le cas particulier d'une cession de l'immeuble par la SCPI

Lors de la liquidation du patrimoine de la société, le traitement fiscal des plus-values sera soumis au régime de droit commun. Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel de la législation, soumises à l'impôt sur le revenu (19%) et aux prélèvements sociaux (15,5%). En l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values.
Les modalités de calcul de la plus-value et donc de son imposition sont les suivantes :

Hypothèses pour une souscription de 50 000 euros	
Frais de souscription	6 000 €
Souscription nette des frais de collecte	44 000 €
Prix d'acquisition du foncier	17 000 €
Montant des travaux de rénovation	27 000 €
Prix de revente des immeubles	44 000 €
Durée de détention	15 années

Modalités de calcul	
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acte (Forfait 7,5%)	1 275 €
Majoration du prix d'acquisition pour Travaux (Forfait 15%)	2 550 €
Détermination du prix de revient	20 825 €
Détermination de la plus-value Brute (prix de revente-Prix de revient)	**23 175** €
Plus-value nette imposable, après abattement pour durée de détention, au titre de l'impôt sur le revenu	9 270 €
Plus-value nette imposable, après abattement pour durée de détention, au titre des prélèvements sociaux	19 350 €
Droits dus au titre de l'impôt sur le revenu (19 %)	1 761 €
Droits dus au titre des prélèvements sociaux (15,5%)	2 999 €
Total de l'imposition due au titre de la plus-value fiscale prélevée sur le prix de revente des immeubles	**4 760** €

Ainsi dans l'hypothèse d'acquisitions immobilières réalisées exclusivement sous le régime de droit commun et d'une souscription de 50 000 €, le montant de l'impôt sur les plus-values, en l'état actuel du droit applicable, serait de 4 760 € soit 9,52% du montant de la souscription.

AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominales émises en représentation des apports des associés.
L'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2016 a décidé de porter le montant du capital social maximum de 39 309 232 Euros à 65 000 360 Euros.
L'article VII des statuts de la société autorise la Société de Gestion à augmenter le capital social maximum jusqu'à un montant maximal de 65 000 360 euros correspondant à 151 870 parts au montant nominal de 428 euros.
Le prix de souscription d'une part sera de 500 euros, incluant une prime d'émission d'un montant de 72 euros.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.
La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.
Dans leur rapport entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :
■ les statuts de la société,
■ la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
■ un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours,
■ le dernier bulletin trimestriel d'information disponible,
■ le dernier rapport annuel disponible.

2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.
Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.
La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.
En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

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

Forme des parts

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

4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

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

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

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 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.

5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

10 parts sociales.

6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI URBAN PIERRE N°3, au 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS.

7. JOUISSANCE DES PARTS

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

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 1er semestre 2018.

8. SYNTHESE DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

La première augmentation de capital, ouverte le 21 avril 2015 et clôturée par anticipation le 27 juin 2016, d'un montant nominal de 29 630 868 Euros par l'émission de 69 231 parts nouvelles destinée à porter le capital social nominal de 789 232 Euros à 30 420 100 Euros a été souscrite à hauteur de 27 828 988 Euros , soit 93,92 % du montant initialement prévu. Elle a permis de collecter, prime d'émission incluse, un montant de 32 510 500 Euros.

Ainsi, au 27 juin 2016 le capital social de la SCPI s'élève à 28 618 220 Euros et le montant des capitaux collectés (prime d'émission incluse) à 33 340 300 Euros.

9. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SECONDE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

L'Assemblée Générale Mixte réunie en seconde convocation le 30 mai 2016 a décidé de porter le montant du capital maximum de 39 309 232 Euros à 65 000 360 Euros pour permettre à la Société de Gestion de lancer une deuxième augmentation de capital.

Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 28 618 220 Euros à 56 604 712 Euros, par la souscription continue de 65 389 nouvelles parts, plus 4 708 008 Euros de prime d'émission. Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 27 986 492 Euros, soit 32 694 500 Euros, prime d'émission incluse.

Sur la prime d'émission sera, notamment, amortie la commission de souscription de 11,834% HT soit 12% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) au titre :

- des frais de collecte de capitaux à hauteur de 11 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du code Général des Impôts) soit 55 € TTI
- des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,834% HT (4,17 € HT), soit 1% TTC (5€ TTC).

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

- La valeur nominale : . . . . . 428 EUROS
- La prime d'émission : . . . . . 72 EUROS
- **dont une commission de souscription due au titre :** . . . . . **60 EUROS**
  - des frais de collecte de :. . . . . 55 EUROS
  - des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital de :. . . . . 5 EUROS
- **dont des frais d'acquisition des actifs immobiliers de :** . . . . . **12 EUROS**

Soit un prix de souscription de 500 EUROS TTC.

Le prix de souscription s'entend net de tout autre frais.

Ce prix est conforme aux dispositions de l'article L.214-94 du Code Monétaire et Financier qui limite à + ou – 10% l'écart avec la valeur de reconstitution, sauf autorisation de l'AMF. La valeur de reconstitution par part, arrêtée au 31/12/2015 par la Société de gestion URBAN PREMIUM, approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 30/05/2016 s'élève à 510,11 Euros par part soit un écart de 2 % par rapport au prix de souscription de 500 Euros.

Période de souscription

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 12/07/2016

Date de clôture de l'augmentation de capital: 28 décembre 2016, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, l'augmentation de capital pourra être prorogée ou bien sera limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu. Inversement, en cas de souscription intégrale avant la date de clôture prévue, la société de gestion se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu.

10. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL

Le capital social maximal fixé par les statuts à 39 309 232 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 5 896 385 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 L 214-116 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 7 718 100 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée par la Banque Palatine le 06/03/2015 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 PIERRE N°3 tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI URBAN PIERRE N°3 à l'AMF et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI URBAN PIERRE N°3 et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après la remise par la SCPI URBAN PIERRE N°3 à la BANQUE :
- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI URBAN PIERRE N°3,
- 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.

La garantie bancaire, délivrée par la banque PALATINE le 06/03/2015, a été levée en date du 03/11/2015, lorsque les souscriptions recueillies auprès du public ont atteint 15% du capital maximum statutaire de la SCPI URBAN PIERRE N°3.

11. RESTRICTIONS À L'ÉGARD 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 personne physiques, des successions ou des trusts.

12. OBLIGATIONS RELATIVES À 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 œuvre 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.

CHAPITRE II
MODALITES DE SORTIE

1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.
Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI URBAN PIERRE N°3, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.
La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de Gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.
L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :
- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, 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, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.
Il est rappelé que la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement

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

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.

Cession sans agrément de la société de gestion :

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.
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'un bordereau de transfert signé 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.

Cession avec agrément de la société de gestion :

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. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT (L. 214-93 du Code Monétaire et Financier) :

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.
Les ordres de vente sont 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 qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.
Conformément à l'article 422-213 du RG AMF, le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix. Les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la Société de Gestion (www.urban-premium.com).

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.
Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion URBAN PREMIUM portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (www.urban-premium.com).
Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égal, les ordres les plus anciens sont exécutés.
Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.
Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.
Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.
Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.urban-premium.com).

Délai de versement des fonds
En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt et un (21) jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.
Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

Transmission des ordres d'achat et de vente
La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion URBAN PREMIUM ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :
- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.
Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.
Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM (www.urban-premium.com).

Effet de la cession
En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à ne bénéficier à la même date.

Couverture des ordres
La Société de Gestion URBAN PREMIUM pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion URBAN PREMIUM fera connaître sous huit (8) jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion URBAN PREMIUM, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.
Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.
Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de vingt et un jours (21) jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Blocage du marché des parts
1. Disposition particulière relatives au marché des parts
Lorsque la Société de Gestion URBAN PREMIUM constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.
Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion URBAN PREMIUM convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.
2. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre
La Société de Gestion URBAN PREMIUM peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.
La Société de Gestion URBAN PREMIUM assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public (www.urban-premium.com).
3. Annulation des ordres inscrits sur le registre
Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion URBAN PREMIUM procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

CHAPITRE III
FRAIS

1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION
La société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, attestations et certificats de parts, publicité; et elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la société URBAN PIERRE N°3 y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices, ainsi que les frais de gestion locative.
La société URBAN PIERRE N°3 supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'acquisition, la restauration 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. 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.
A ce titre la Société de Gestion percevra un forfait de 12% TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.
La commission de souscription supporte :
- les frais de collecte des capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), soit 55 € TTI.
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital à hauteur de 0,834% HT, soit 1% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur), soit 4,17 € HT et 5 € TTC.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.
2. Une commission de gestion au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, à hauteur de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, sera perçue par la Société de Gestion.
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 4% HT (soit 4,8 % 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 au titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 100 EUROS HT (soit 120 EUROS TTC) quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit.
Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

4. Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
La Société de Gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession 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 0,50 % HT du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis 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.

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 maximum de 0,65% HT, 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.

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 XIII 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 XV 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 six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation.
La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

C. Assemblées Générales Extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.
Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire offre au public.
Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.
L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :
- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

D. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.
La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX

A. Bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.
L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

B. Déficits Fiscaux
Compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes, que la répartition de celles-ci entre les associés s'effectuera, lors des trois premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :
1/ Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction des pertes sociales lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 51% de la valeur totale de souscription d'une part.
2/ La fraction de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.
3/ Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de la perte de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.
Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes «pertes sociales» les mots «déficits fonciers» et aux termes « date de clôture » les mots « année civile ».
Concernant le résultat fiscal, ce dernier sera réparti conformément aux règles établies à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.
A ce titre, pour les associés personnes physiques qui sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, le résultat attribué aux associés dans les conditions prévues au présent article sera traité dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code Général des Impôts.

C. Provisions pour gros travaux
La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée sociale.
Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 8ème année.
Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

3. DISPOSITIONS LEGALES

A. Conventions particulières
Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute autre personne liée à ses organes, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.
Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion conformément aux dispositions du chapitre IV de la présente note d'information.
La Société de Gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de Gestion.

B. Démarchage et publicité
Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1, L341-3 et suivants du Code Monétaire et Financier et par les textes subséquents.
En vertu de ces dispositions, il ne peut être principalement effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, sociétés de gestion, conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).
La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-192 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 ASSOCIÉS

A. Imputation des revenus et déficits fonciers
Sous réserve des dispositions spécifiques visées au paragraphe « DEFICITS FISCAUX » ci-dessus, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.
L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de déduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.
L'associé souscripteur peut imputer :
- le déficit foncier lié à ses intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers
- et le déficit foncier lié à la réalisation des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur ses revenus fonciers et sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 EUROS.

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

Parts détenues par des personnes physiques
Les résultats correspondant aux parts détenues par des personnes physiques sont déterminés au niveau de la société selon les règles des revenus fonciers.
Après répartition du résultat de la SCPI entre les associés, les associés personnes physiques sont imposés, à raison de leur quote-part, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.
En général, les associés de SCPI de location relèvent du régime réel d'imposition.
Sous certaines conditions, ils peuvent toutefois relever du régime du micro-foncier.
La quote-part de résultat de la société revenant à chaque associé (personne physique) supporte en plus de l'impôt sur le revenu, 15,5% de prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles sur les revenus fonciers perçus depuis le 1er janvier 2012) recouvrés par un rôle distinct.
Le revenu net total des propriétés foncières imposable à l'impôt sur le revenu s'obtient en faisant masse des revenus, déterminés comme nous venons de l'indiquer, afférents aux différentes propriétés appartenant à la SCPI.
Lorsque le résultat d'ensemble est négatif, le déficit global correspondant est réparti entre les associés en proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux.

Imputation d'un déficit foncier sur les revenus fonciers et sur le revenu global des associés
Chaque associé peut imputer sur ses revenus fonciers et sur son revenu dans la limite annuelle de 10 700 EUROS global, la quote-part du déficit correspondant à ses droits dans la société, qui résulte de dépenses déductibles des revenus fonciers autres que les intérêts d'emprunt,
Ce régime d'imputation limitée des déficits sur le revenu global n'est pas optionnel, il s'applique de plein droit dès lors qu'un déficit foncier est dégagé au cours d'une année.
En d'autres termes, il n'est pas possible de reporter un déficit foncier sur les revenus fonciers des années suivantes si l'imputation sur le revenu global de l'année de sa constatation n'a pas été épuisée.
La partie du déficit qui excède la limite annuelle d'imputation ou qui résulte d'intérêts d'emprunts est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 EUROS, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

Conditions de l'imputation
L'imputation du déficit foncier sur le revenu global des associés est subordonnée à la location de l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation.
La SCPI propriétaire de l'immeuble doit donc maintenir l'immeuble affecté à la location pendant un délai de trois ans si certains de ses associés ont bénéficié d'une imputation de déficits fonciers sur le revenu global.
En outre, les associés doivent conserver leurs titres pendant la même durée, la cession de parts avant l'expiration du délai de trois ans entraînant en principe la reprise de l'avantage fiscal même si la société continue à louer l'immeuble.

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

Illustration chiffrée
Soit l'associé d'une SCPI qui perçoit en 2015 les revenus fonciers suivants :

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

Le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt. Le déficit provient donc à hauteur de 2 000 EUROS des intérêts d'emprunt et à hauteur de 30 000 EUROS des autres charges.
- Si le revenu global est supérieur ou égal à 10 700 EUROS, le déficit provenant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt (soit 30 000 EUROS) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 EUROS ; l'excédent, soit 19 300 EUROS, s'ajoute aux 2 000 EUROS (fraction relative aux intérêts d'emprunt) imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.
- Si le revenu global est inférieur à 10 700 EUROS (par hypothèse : 8 000 EUROS), le déficit qui n'a pu être imputé est alors imputable à hauteur de 2 700 EUROS sur le revenu global des six années suivantes, le reliquat de 21 300 EUROS demeurant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

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

Appréciation de la limite d'imputation
La limite de 10 700 EUROS est annuelle, sans qu'il y ait lieu à application d'un prorata temporis en cas de location d'une durée inférieure à l'année.
Pour apprécier si la limite est ou non franchie, il convient de se placer au niveau

de chaque associé et non au niveau de la déclaration de résultat établie par la société.
La limite est globale pour tous les immeubles ou parts de sociétés possédés par l'associé et les membres de son foyer fiscal.

Remise en cause de l'imputation des déficits
Si la condition de location pendant trois ans n'est pas respectée, l'imputation du déficit foncier sur le revenu global est remise en cause selon les modalités suivantes.
Le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent l'année de cessation de la location par la société (ou de cession des titres de la SCPI par l'associé) sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation du déficit sur le revenu global. Le contribuable est donc replacé dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'application du dispositif d'imputation sur le revenu global. Ainsi, le déficit foncier ne peut être déduit que des revenus fonciers des années suivantes dans les conditions de droit commun et jusqu'à la fin de la location. S'ils restent des déficits fonciers à imputer après la cessation de la location, ils ne peuvent plus être déduits et leur report est donc perdu.
La remise en cause peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle du non-respect de l'affectation de l'immeuble (ou de la conservation des titres de la SCPI), même si l'année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est prescrite.
Ainsi, dans l'hypothèse où l'un des associés de la SCPI ayant imputé un déficit foncier en 2016 cède ses titres en 2018, le déficit de l'année 2016 peut être remis en cause jusqu'au 31 décembre 2021.

Parts détenues par des entreprises ou des sociétés
Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :
a/ L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).
b/ L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel (réel normal ou simplifié) : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.
c/ L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultat lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.
d/ Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :
- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé au c. ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

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

B. Produits financiers
Imposition des placements à revenus fixes
Les produits de placements à revenus fixes sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sauf certains revenus soumis à un prélèvement forfaitaire (assurance-vie, produits d'épargne solidaire, revenus perçus inférieurs à 2 000 €).
Un prélèvement à la source obligatoire de 24% s'applique aux revenus perçus. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en année N sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N+1 sur ses revenus de l'année N.
Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du Code Général des Impôts, est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).
Dans cette hypothèse, le souscripteur devra remplir et renvoyer à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année précédant le paiement, le formulaire d'attestation sur l'honneur.
Par ailleurs, les souscripteurs appartenant à un foyer fiscal dont le montant des placements à revenus fixes n'excèdent pas, au titre d'une année, 2 000 € peuvent opter pour leur assujettissement à l'impôt sur le revenu, à raison de ces mêmes revenus, à un taux forfaitaire de 24%. L'option est exercée, a posteriori, lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus perçus au titre de la même année.

Imposition des placements à revenus variables
Les produits de placements à revenus variables sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, après application d'un abattement de 40% (sauf certains revenus) et déduction faite de certains frais financiers.
Un prélèvement à la source obligatoire de 21% s'applique aux revenus perçus. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en année N sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N+1 sur ses revenus de l'année N.
Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du Code Général des Impôts, est inférieur à 50 000 € (75 000 € pour un couple).
Dans cette hypothèse, le souscripteur devra remplir et renvoyer à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année précédant le paiement, le formulaire d'attestation sur l'honneur.
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 15,5 %.

C. 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 modification pouvant intervenir par la suite.
S'agissant des taux d'imposition des plus-values, malgré les dernières évolutions législatives, ceux-ci sont restés inchangés (taux proportionnel de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, de 15,5% soit au total, 34,5%).
Premier cas : Cession de parts sociales
De façon générale, la plus-value en cas de revente des parts est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition des parts.
Pour 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.
Pour les plus-values de cession de parts, la plus-value brute 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 inchangé de trente ans.
Par ailleurs, dans certaines conditions, les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2013 peuvent être concernées par la taxe sur certaines plus-values immobilières, instaurée par la loi n°2012-150 du 29/12/2012.
Second cas : Cession d'immeubles par la société
En cas de revente de l'immeuble par la Société, à ce jour et en l'état actuel du droit, conformément à l'article 150 V du Code Général des Impôts, la plus ou moins-value brute qui pourrait être réalisée à l'occasion de la cession d'un actif immobilier est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble.
Relativement au prix d'acquisition, lorsque ce dernier est réalisé à titre onéreux, celui-ci s'entend comme étant le prix effectivement acquitté par le cédant tel que stipulé dans l'acte.
Différents frais afférents à l'acquisition à titre onéreux peuvent venir incrémenter le prix ainsi payé, et il est admis par mesure de simplification, ou si cela s'avère préférentiel, que les frais d'acquisition à titre onéreux des immeubles puissent être fixés forfaitairement à 7,5% du prix d'acquisition, n'impliquant dans cette hypothèse aucune justification à apporter.
Relativement aux dépenses de travaux, les dispositions du 4° du II de l'article 150 VB du CGI disposent que les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration réalisées sur un immeuble viennent en majoration du prix d'acquisition dans les conditions ci-après plus amplement développées.
a- Concernant le point particulier de la prise en compte des travaux de restauration immobilière pour la détermination du prix de revient de l'immeuble et le calcul de plus-value taxable qui en découle, il convient de rappeler que dans le cadre de la réalisation d'une acquisition d'un bien immobilier à restaurer sous l'égide du Droit commun de la vente immobilière suivie de la passation d'un marché de travaux privé pour ce qui concerne la réalisation des travaux de restauration immobilière à entreprendre sur l'immeuble préalablement acquis, le prix d'acquisition de l'immeuble peut, sous certaines conditions, être majoré des dépenses de travaux, soit pour le montant réel de ces travaux, soit pour un montant forfaitaire fixé à 15 % du prix d'acquisition, précision étant ici faite que l'option pour le forfait n'est possible qu'à compter de la cinquième année de détention de l'immeuble.
Cependant, ce principe d'admission est soumis à certaines conditions de telle sorte que sont exclues de la majoration du prix d'acquisition les dépenses qui par hypothèse présentent le caractère de réparation locative, les dépenses qui ne pourraient être justifiées par le cédant, et plus particulièrement les dépenses qui ont été déduites, pour déterminer l'assiette de l'impôt sur le revenu, soit du revenu global, soit des revenus catégoriels, ou celles qui ont été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt.

Concernant l'application des différentes règles ci-dessus énoncées, il est néanmoins rappelé que la revente des actifs sociaux sera assujettie à une taxation des plus-values immobilières dont les modalités sont incertaines à un horizon de 15 ans, délai prévisionnel de revente des immeubles de la SCPI ;

b- En ce qui concerne les modalités de calcul de la plus-value imposable, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux:

■ Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, au taux de 19 %, l'abattement pour durée de détention est de :

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

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.

■ Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, au taux de 15,5 %, l'abattement pour durée de détention est de :

- 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.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

c- L'établissement de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux, en l'état du droit applicable, de 34,5%, 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 réalisées à compter du 1er janvier 2013 peuvent être concernées par la taxe sur certaines plus-values immobilières, instaurée par la loi n°2012-1510 du 29/12/2012.

5. MODALITÉS 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 évènements 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 PIERRE N°3
Nationalité : Française
Date d'immatriculation : 19/03/2015
Siège social : 10, rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
Forme : la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 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 et 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 : 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
Numéro de RCS : Paris 810 338 079
Exercice social : du 1er 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 2015.
Capital initial : 789 232 Euros
Capital social effectif : 28 618 220 Euros
Capital maximal statutaire : 65 000 360 Euros

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de la SCPI URBAN PIERRE N°3 est assurée statutairement par la société de gestion URBAN PREMIUM.
Date d'immatriculation : 12 Avril 2010
Nationalité : Française
Siège social : 10, rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
Forme juridique : Société par Actions Simplifiée (SAS)
Capital : 1 500 000 Euros
Numéro de RCS : 521 473 017 (PARIS)
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : agrément n°GP10-000021 délivré le 8 juin 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers
Objet social
La société a pour objet à titre principal tant en France qu'à l'étranger :

■ l'exercice du service d'investissement de gestion pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers, notamment, la conception, la création et la gestion de SCPI, OPCI, SCI, mandats de gestions individuels ou autres formes de société ou de structure, ayant pour objet principal de procéder à des investissements d'actifs immobiliers, de procéder à des acquisitions foncières, d'aménager, lotir, construire, rénover, réhabiliter, louer des biens ou droits immobiliers ;
■ la commercialisation, la distribution, la réalisation et la facilitation de transactions sur les produits financiers gérés ou sur d'autres titres financiers liés à l'immobilier, ces activités pouvant notamment prendre la forme d'un service d'investissement de réception transmission d'ordres pour compte de tiers, dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers ;
■ dans le cadre de l'objet social susvisé, la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils en investissements et conseils dans le domaine de l'immobilier et autres placements financiers liés à l'immobilier ;
■ le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;

Direction de la société
■ **Président :** Monsieur Franck TEMIM,
■ **Directeur Général :** Monsieur Laurent ASSAYAG,
Administration
■ **Président du Conseil d'Administration :**
Monsieur Franck TEMIM,
■ **Membre du Conseil d'Administration :**
Monsieur Laurent ASSAYAG,
■ **Membre du Conseil d'Administration :**
Monsieur François LARRERE.

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé d'au moins 7 membres associés et au plus de 12 membres associés, est chargé d'assister la Société de Gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée maximale de 3 ans. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale constitutive du 10/03/2015 :

■ Monsieur Jean-Luc BRONSART, Retraité
■ Monsieur Nicolas FOUCHERAND, exerçant la profession de Notaire
■ Madame Sandrine GAMAY, exerçant la profession de Comptable
■ Monsieur Jerry JARMOSZKO, exerçant la profession de Gérant de patrimoine
■ Monsieur Joël LANURIEN, exerçant la profession d'Ingénieur
■ Monsieur Gérard MONNIER, exerçant la profession de Gérant de société
■ Monsieur André PERREAU, Retraité

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 10/03/2015 :
En tant que titulaire : KPMG SA représentée par Monsieur Pascal LAGAND SA au capital de 5 497 100 EUROS, immatriculée au RCS de Nanterre 775 726 417, domicilié Immeuble le Palatin – 3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

En tant que suppléant : KPMG Audit FS I représentée par Monsieur Fabrice ODENT, SAS de 200 000 EUROS, immatriculée au RCS de Nanterre 512 802 539 domicilié Immeuble le Palatin – 3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX.
Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'assemblée générale des associés qui sera réunie au premier semestre 2021 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, soit de l'exercice 2020.

5. EXPERT IMMOBILIER
La société VIF EXPERTISE, S.A.S. au capital de 38 125 € immatriculé sous le numéro 412 534 026 RCS Paris, dont le siège social est sis 120 avenue du Général Leclerc 75014 Paris, représentée par Claude Galpin président a été nommé par la société de gestion en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

6. DEPOSITAIRE
La société CACEIS BANK France, Société Anonyme au capital de 350 000 000 €, dont le siège est situé 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS et immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 a été nommé par l'Assemblée Générale Constitutive de la SCPI sur proposition de la Société de Gestion, en qualité de dépositaire de la SCPI.

7. INFORMATIONS
Adresse : URBAN PREMIUM
10, rue du Chevalier Saint-George - 75001 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 Directeur Général de la Société de Gestion URBAN PREMIUM, Laurent ASSAYAG, 10, rue du Chevalier Saint-George – 75001 PARIS

8. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION
Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataires de cette note d'information sont :
Société : URBAN PREMIUM
Représentée par Franck TEMIM, Président et Laurent ASSAYAG, Directeur Général

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 16-07 en date du 28/06/2016.
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.

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 L. 214-86 et suivants, R. 214-130 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 exclusif, dans le cadre de l'application du droit commun des revenus fonciers, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles anciens principalement à usage d'habitation situés dans le cœur des villes et la réalisation de travaux de réhabilitation ayant pour vocation d'améliorer ou de conserver la rentabilité locative des immeubles.
Pour les besoins de cette gestion, la société pourra, conformément aux dispositions de l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier :

- Dans la phase première consistant à la réhabilitation des immeubles en vue de leur mise ou remise en location: procéder à des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration ;
- Par la suite et une fois réalisés les travaux de réhabilitation visés ci-dessus : procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- Céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les conditions et limites prévues par le code Monétaire et Financier.

La SCPI pourra également procéder à l'acquisition d'actifs immobiliers de type locaux commerciaux ou professionnels sans habitation, dans une limite de 30% maximum de l'actif total.
Sur ce type de locaux, les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers seront ceux précisés et détaillés dans le paragraphe suivant dénommé «Précisions sur les travaux éligibles au droit commun des revenus fonciers» ;
La SCPI pourra également procéder à l'acquisition en vue de leur location de tous biens et 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 notamment.

Article III – Dénomination
La société a pour dénomination : « URBAN PIERRE N°3 »

Article IV – Siège social
Le siège social est fixé au : 10, rue du Chevalier Saint-George - 75001 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 QUINZE (15) 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 789 232 EUROS (hors prime d'émission), entièrement libéré.
Il est divisé en 1 844 parts nominatives de 428 EUROS chacune, numérotées de 1 à 1 844, attribuées aux fondateurs associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés	Parts	Capital	Numéros de parts	
M. ALTMAYER LAURENT	12	5 136 €	1	12
M. BALOUKA JEAN-BERNARD	222	95 016 €	13	234
M. ET M^ME BAULE ALBERT	112	47 936 €	235	346
M. ET M^ME BERTHOD JEAN-PAUL	23	9 844 €	347	369
M. BRONSART JEAN-LUC	23	9 844 €	370	392
M. ET M^ME DE SALVIA MICHEL	112	47 936 €	393	504
M. DELEUZE THIERRY	10	4 280 €	505	514
M. DEVEAUX LAURENT	70	29 960 €	515	584
M. FOUCHERAND NICOLAS	66	28 248 €	585	650
M^ME GAMAY SANDRINE	22	9 416 €	651	672
M. GINEFRI JEAN-PAUL	155	66 340 €	673	827
M. JARMOSZKO JERRY	33	14 124 €	828	860
M. JAVILLIER JEAN-CLAUDE	666	285 048 €	861	1 526
M. ET M^ME LANURIEN JOEL	46	19 688 €	1 527	1 572
M. ET M^ME MONNIER GERARD	98	41 944 €	1 573	1 670
M. ET M^ME PERREAU ANDRE	32	13 696 €	1 671	1 702
M^ME SANTI JOSIANE	30	12 840 €	1 703	1 732
M^ME VAN DEN BOSSCHE GENEVIEVE	112	47 936 €	1 733	1 844
TOTAL	**1 844**	**789 232** €		

Soit, au total (hors prime d'émission) : 1 844 parts de 428 EUROS de valeur nominale chacune pour un capital de constitution de 789 232 EUROS.
Les associés fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 22 EUROS sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine prime d'émission incluse s'élevant à 829 800 EUROS, dont 40 568 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 – Augmentation du capital
Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital social maximal à 39 309 232 EUROS (hors prime d'émission).
Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30/05/2016, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 39 309 232 Euros à 65 000 360 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 65 000 360 EUROS par la création de nouvelles parts, sans qu'il y'ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.
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.

Article VIII –Modalités des augmentations de capital
Conformément à l'article L. 214-96 al. 3 du Code Monétaire et Financier, « Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ».
Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.
Les associés donnent, par les présents statuts, mandat à la Société de Gestion pour :
- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera, à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription,
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera,
- clore chaque augmentation de capital par anticipation et sans préavis, dès que le montant maximum aura été intégralement souscrit,
- arrêter, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où les souscriptions recueillies représentent un pourcentage significatif du montant prévu,
- majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30% du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture d'une période de souscription. Il est précisé que la majoration de ce montant s'inscrit dans la limite du capital social maximum décidé par les associés et sera portée à la connaissance des associés par avis publiés au BALO,
- constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives notamment auprès des services du greffe du tribunal de commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission, les conditions de libération, le nombre minimum de parts à souscrire, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que le cas échéant, le montant de droit d'entrée.

Si le mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article XXIII-3 ci-après.
Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital et ne détiennent aucun droit préférentiel de souscription.
La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.
Les souscriptions ne pourront être reçues que pour un nombre égal ou supérieur à 10 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum.

Article IX – 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'investissement, la préparation et la réalisation des augmentations de capital ainsi que les frais d'acquisition de l'immeuble,
- 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 libérées 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 XXV des statuts.

Article X – 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 XI – 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 L. 214-89 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 XII – 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 XIII – 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 VIII 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 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-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

Article XIV – 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, 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 les 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 L. 214-93 du Code monétaire et financier :

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. 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.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93du Code monétaire et financier représente au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

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 1er) 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 XV – Société de Gestion et nomination

La société est administrée par une Société de Gestion, qui conformément à l'article L. 214-98 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 (75001), 10, rue du Chevalier Saint-George, 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 judiciaires, 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 nommé 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 XVI. – 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, à 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 ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite fixée par l'assemblée générale ordinaire et dans les conditions fixées à l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

Article XVII – 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 XVIII – 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 PIERRE N°3 y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices, ainsi que les frais de gestion locative.

La société URBAN PIERRE N°3 supporte et paie tous les autres frais néces-

saires à l'acquisition, la restauration 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
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.

a. Une commission de souscription au titre de la collecte des capitaux et de la recherche d'investissements.
A ce titre la Société de Gestion percevra un forfait de 12% TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.
La commission de souscription supporte :
■ les frais de collecte des capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), soit 55 € TTI.
■ les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital à hauteur de 0,834% HT, soit 1% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur), soit 4,17 € HT et 5 € TTC.
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 au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, à hauteur de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, sera perçue par la Société de Gestion.
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 résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 4% HT (soit 4,8 % 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 au titre de frais de dossier une somme forfaitaire de 100 EUROS HT (soit 120 EUROS TTC) quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit.
Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

d. Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
La Société de Gestion perçoit une commission d'acquisition ou de cession 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 0,50 % HT du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis 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.

e. 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 maximum de 0,65% HT, 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.

Article XIX – 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 XX – Conseil de surveillance
Le Conseil de surveillance assiste la Société de Gestion.
Il opère, 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 présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.
Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

1. Nomination
Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de douze 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 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 plus 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 six exercices.
Par dérogation à tout ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

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.
Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.
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.
En outre, le conseil de surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire.
Le conseil de surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

Article XXI – Commissaires aux comptes
L'assemblée générale désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants 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 XXII – 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 la société de gestion pour cinq ans.

Article XXII bis - 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 Financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

TITRE V
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article XXIII – 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 R. 214-138 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 XIII, 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 accuser 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 XV 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 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 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 L. 214-107 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 règlementaires 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 ci-dessous 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 XXIV – 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 2015.

Article XXV – 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 XXVI – 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 L.123-13 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 XI-1° des statuts.
Toutefois, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes, que la répartition de celles-ci entre les associés s'effectuera, lors des trois premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :
1- Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction du déficit foncier lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 51% de la valeur totale de souscription d'une part.
2- La fraction de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.
3- Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de la perte de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.
Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes «pertes sociales» les mots «déficits fonciers» et aux termes « date de clôture » les mots « année civile ».
Concernant le résultat fiscal, ce dernier sera réparti conformément aux règles établies à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.
A ce titre, pour les associés personnes physiques qui sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, le résultat attribué aux associés dans les conditions prévues au présent article sera traité dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code Général des Impôts.
En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il sera fait application des règles suivantes :

■ L'usufruitier a droit aux distributions de bénéfices.
■ Le nu-propriétaire a droit aux distributions prélevées sur les réserves
■ En cas de distributions de bénéfices et/ou réserves provenant du produit de cession de tout ou partie des actifs de la société, la distribution profite au nu-propriétaire
Au plan fiscal, c'est l'usufruitier qui se verra affecter le résultat, positif ou négatif, dans les conditions du droit commun des revenus fonciers».

TITRE VII
DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article XXVII - 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 XXVIII - 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.
Dans le cadre de sa mission, le liquidateur pourra proposer les logements occupés composant le patrimoine social prioritairement aux locataires puis, dans l'hypothèse d'un refus, aux associés dans le strict respect de la politique de gestion des conflits d'intérêts établie par la Société de Gestion.

Acquisition par les associés d'URBAN PIERRE N°3 des actifs immobiliers cédés en période de liquidation : organisation et encadrement des conflits d'intérêts potentiels
Dans le cadre de la cession des actifs, la Société de Gestion Urban Premium devrait privilégier la cession immeuble par immeuble pour faciliter le processus de cessions et accélérer le calendrier de liquidation de la SCPI. Toutefois, dans certains cas, et notamment lorsque l'intérêt des associés le dictera, la Société de Gestion pourrait décider de vendre les actifs de la SCPI à la découpe.
Au regard de ce qui précède, sauf décision de prorogation prise par l'AGE, la Société de Gestion assure la mise en place du dispositif suivant permettant d'encadrer les conflits d'intérêts potentiels :
■ l'exercice du droit de préférence n'est pas garanti car il est rattaché à la meilleure offre formulé (cf. point suivant) et subordonné ensuite à la purge des droits de préemption prioritaire,
■ le traitement des offres d'acquisition des actifs immobiliers se fera selon le meilleur prix proposé. A offre équivalente, le critère chronologique de réception des offres sera privilégié. La Société de Gestion retiendra alors la meilleure proposition reçue ou, en cas d'égalité, l'associé ayant adressé sa réponse le plus rapidement possible sera prioritaire pour réaliser l'opération,
■ la dissolution de la SCPI devra nécessairement avoir été votée avant le lancement du processus de cession des actifs détenus. La Société de Gestion proposera par lettre envoyée aux associés, après avoir fait voter la dissolution de la SCPI, l'actif immobilier à un prix au moins équivalent à celui proposé au locataire, sinon à un prix rehaussé au prix du marché, et dans le respect des obligations en matière de préemption. La Société de Gestion fixera alors une date limite de réponse,
■ la détermination des prix sera réalisée sur la base de la dernière évaluation immobilière connue, si celle-ci ne date pas de plus de 3 mois. Une contre-expertise sera systématiquement réalisée par un second expert immobilier indépendant accepté. Une grille de prix de marché sera établie et contresignée par le second expert immobilier indépendant de celui de la SCPI,
■ la Société de Gestion vérifiera en outre, par la méthode des comparables, le niveau du marché immobilier et les exemples de cession, y compris dans le même immeuble, pour vérifier que le prix envisagé correspond bien à une réalité et qu'il est bien dans l'intérêt des associés. A l'issue de cette étape, un prix plancher pourra être déterminé,
■ les porteurs de parts seront systématiquement informés sur le fait qu'ils devront prévoir le financement de leur acquisition, qu'ils ne peuvent envisager une quelconque compensation avec le capital que représente les parts dont ils percevront le remboursement comme tout autre associé par acomptes successifs tout au long des opérations de liquidation. Il est précisé que les associés ne pourront en aucun cas échanger leurs parts de SCPI contre un actif immobilier, la dissolution de la SCPI étant postérieure à l'acquisition d'un actif de la SCPI qu'ils pourraient réaliser,
■ seuls les associés titulaires de leurs parts de SCPI pourront transmettre au liquidateur leurs offres d'acquisition des actifs cédés.
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 XXIX – 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 XXX – Élection de domicile
Pour l'exécution des présentes, les parties font Élection de domicile au siège social.

Article XXXI – 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 XXXII – 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

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George ▪ 75001 PARIS
Tél. : 01 82 28 99 99 ▪ Fax : 01 44 70 91 49
Mail : infos@urban-premium.com