Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°7

août 2026

Projet de Note d'Information et Statuts à disposition du public

SCPI DÉFICIT FONCIER
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant reçu le visa n°26-21 de l'AMF en date du 31/07/2026

URBAN PREMIUM
Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • 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

PROJET DE NOTE D'INFORMATION A DISPOSITION DU PUBLIC

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION **2**
AVERTISSEMENT **3**
INTRODUCTION **3**
NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI 3
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 3
OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 3
OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE 4
PROCEDURES PERMETTANT LA MODIFICATION DE LA STRATEGIE OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 5
AUGMENTATION DU CAPITAL 5
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 5
PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS 5
PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI 6
CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT 6
TRANSPARENCE EN VERTU DU REGLEMENT DISCLOSURE (REGLEMENT UE 2019/2088) ET TAXONOMIE (REGLEMENT 2020/852) DANS LE CADRE D'UNE CLASSIFICATION ARTICLE 8 7
I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS **7**
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR 7
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 7
3. PARTS SOCIALES 8
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 8
5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 8
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 8
7. JOUISSANCE DES PARTS 8
8. DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 8
9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL 8
10. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSON » 9
11. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA 9
12. GARANTIE DE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS 9
II. MODALITES DE SORTIE **9**
1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS 9
2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT (L. 214-93 du Code Monétaire et Financier) 9
III. FRAIS **10**
1. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 10
2. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION 11
IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE **11**
1. REGIME DES ASSEMBLEES 11
2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX 12
3. DISPOSITIONS LEGALES 12
4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES 12
5. MODALITES D'INFORMATION 14
V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE **14**
1. LA SOCIETE 14
2. CONSEIL DE SURVEILLANCE 14
3. AUTRES ACTEURS 14
3.1. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE : SOCIETE DE GESTION 14
3.2. DEPOSITAIRE 14
3.3. COMMISSAIRE AUX COMPTES 15
3.4. EXPERT IMMOBILIER 15
4. INFORMATIONS 15
5. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 15
STATUTS **15**

AVERTISSEMENT

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.

INTRODUCTION

NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI

La SCPI URBAN PIERRE N°7 est une SCPI à capital fixe.

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Il a été décidé, en janvier 2026, la création de la SCPI URBAN PIERRE N°7 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°7 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°7est 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°7 est de 760 325 EUROS, divisé en 1 789 parts, chacune d'une valeur nominale de 425 EUROS, augmentée d'une prime d'émission de 40 EUROS par part et réparti entre les associés fondateurs suivants :

Associés	Parts	Capital social	Numéro de parts	
M. BRONSART Jean-Luc	43	18 275 €	1	43
M. VASSANT Cyrille	44	18 700 €	44	87
M. GABAUDE Renaud	33	14 025 €	88	120
M. & Mme TELLARINI Franco	110	46 750 €	121	230
M. BIZETTE Bertrand	54	22 950 €	231	284
Mme POSTEL-VINAY Eliane	42	17 850 €	285	326
Mme GERMOND Caroline	46	19 550 €	327	372
Mme RAULT-COPPIN Astrid	198	84 150 €	373	570
M. DU PLESSIS D'ARGENTRE Thierry	22	9 350 €	571	592
Mme PATON Katrina	44	18 700 €	593	636
M. & Mme THIERY Yves & Pascale	120	51 000 €	637	756
M. & Mme LAVAUX Michel & Marianne	24	10 200 €	757	780
M. & Mme GERMOND Philippe & Dominique	48	20 400 €	781	828
M. & Mme DERKX François & Annie	60	25 500 €	829	888
M. & Mme DELEPO Hervé & Paulette	28	11 900 €	889	916
M. BUBLOT Etienne	44	18 700 €	917	960
M. PONSARD Cédric	22	9 350 €	961	982
M. & Mme ELIXANDER Bruno	42	17 850 €	983	1024
M. HIARD Hervé	40	17 000 €	1025	1064
Mme PRIMAT Marie	60	25 500 €	1065	1124
M. OZIL Philippe	32	13 600 €	1125	1156
Mme BOIS Isabelle	65	27 625 €	1157	1221
M. NARO Philippe	44	18 700 €	1222	1265
M. & Mme LE ROUX Olivier	22	9 350 €	1266	1287
Mme NARO Evelyne	44	18 700 €	1288	1331
Mme HAVERLET Jocelyne	150	63 750 €	1332	1481
M. PARISOT Daniel	47	19 975 €	1482	1528
M. CARSENTI Serge	146	62 050 €	1529	1674
SCI PLACE DE L'ETAPE représenté par M. DEGUINET Jacques	64	27 200 €	1675	1738
M. REVERDI Hervé	51	21 675 €	1739	1789
TOTAL				

Date de souscription par les fondateurs : 30/06/2026

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 40 EUROS sur laquelle sera, notamment, amortie la commission de souscription de 5,19% HT soit 5,38% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur et sur la base du prix de souscription fondateur) au titre de :

■ des frais de collecte de capitaux à hauteur de 4,30% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 20 € TTI ;

■ des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 0,89% HT (4,17 € HT) soit 1,08% TTC (5 € TTC).

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

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

a. Politique d'investissement

La SCPI URBAN PIERRE N°7 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'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 :

■ les données économiques basées sur les données INSEE (recensement en nombre d'habitant, taux d'actifs, taux de chômage, part des résidences principales, part des locataires, part de la vacance locative, revenus médians, etc.)

■ Analyse du tissus économiques existants

■ Projet de développements en cours,

■ Politique local en faveur du dynamisme des centres-villes

■ La profondeur du marché locatif local

■ L'historique de l'évolution du marché immobilier local

URBAN PREMIUM s'appuiera également sur l'expérience de son équipe de gérants et sur ses propres connaissances des marchés locaux engrangées aux travers des différents projets immobiliers déjà réalisés.

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,

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

■ 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°7 s'engagera à louer pendant une durée minimale 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°7 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°7 sélectionnera des entreprises détenant un savoir-faire dans le domaine de la réhabilitation du bâti ancien.

La Société Urban Premium porte à la connaissance des souscripteurs potentiels que son actionnaire – Financière Bacalan - est par ailleurs actionnaire de la Société CIR SAS, entreprise susceptible d'être sollicitée par appel d'offres et sélectionnée dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation.

Conformément à la réglementation, cette situation est encadrée par les procédures en vigueur au sein de la société Urban Premium.

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.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant une période, d'une durée totale de 36 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, 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 second semestre 2028, après la mise en location des immeubles acquis au second semestre 2026.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du second semestre 2029.

La durée de vie de la société sera de 16 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, y compris la période de liquidation du patrimoine immobilier.

Au terme de cette période de 16 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.

Toutes modifications de la politique d'investissement décrite ci-dessus non induites par une évolution des règles fiscales en matière de déficits fonciers, devra faire l'objet d'une autorisation par l'Assemblée Générale des Associés.

Acquisition par les associés de la SCPI URBAN PIERRE N°7 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).

b. Sélection des programmes

La Société de Gestion URBAN PREMIUM s'engage à identifier un large panel d'opérations immobilières (immeubles, projets de restauration, intervenants, budgets, etc.) conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes pour répondre à l'objectif de la SCPI.

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 généralement inférieur à 10 000 000 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.

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

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

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

La SCPI URBAN PIERRE N°7 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.

OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE

La SCPI URBAN PIERRE N°7 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 16 années correspondant à la durée de vie de la société et à sa période de liquidation.

Les objectifs de rentabilité potentielle à long terme de la SCPI URBAN PIERRE N°7 seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 16 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

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

La phase de mise en exploitation progressive des actifs de la SCPI est estimée à 3 ans à compter de l'ouverture de la période de souscription et se décompose en deux périodes :

■ Dans un premier temps, la SCPI constitue son patrimoine et restaure ses immeubles pendant une période estimée entre 30 et 36 mois à compter du début de la période de souscription. Les principaux revenus de la SCPI sont constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement sur des supports sans risque. Pendant cette période, le porteur de part ne percevra aucune distribution, il trouvera son intérêt dans la réduction d'impôt sur le revenu accordée au titre de l'année de la réalisation de la souscription et répartie sur l'impôt dû au titre de cette même année, qui réduira d'autant le coût de l'investissement.

■ Dans un second temps, la SCPI commence à percevoir des revenus provenant des loyers issus des premières mises en location des immeubles constituant son patrimoine. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. Ceux-ci augmenteront progressivement au rythme de l'exploitation des biens immobiliers.

Une fois la totalité des immeubles livrée et louée, la SCPI pourrait être en mesure d'avoir atteint son potentiel maximum de distribution.

Compte tenu du profil de distribution ci-dessus, l'attention des souscripteurs qui financeraient l'acquisition de leurs parts par emprunt est attirée sur le fait que leurs premières échéances de remboursement ne seront pas compensées par les revenus de la SCPI.

Les objectifs de rentabilité potentielle à long terme de la SCPI URBAN PIERRE N°7 seront atteints par paliers successifs, la valeur des immeubles sur un horizon de

16 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

Enfin, il convient d'apprécier la rentabilité de cet investissement par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale, et non seulement, 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 30% (exemple 1) et 45% (exemple 2), à revenus et imposition constants ;
- des prélèvements sociaux de 17,2% ;
- une période de travaux imputables sur deux années civiles à hauteur de 50% la première année et de 50% la deuxième année ;

Exemple 1 : Tranche marginale d'imposition de 30%

Année	Montant de Souscription	Quote-part travaux en %	Quote-part travaux en EUROS	Economie fiscale sur IRPP (30%)	Economie fiscale sur prélèvements sociaux (17,2%)	Economie fiscale totale
N	500,00 €	27%	135,00 €	40,50 €	23,22 €	63,72 €
N+1		27%	135,00 €	40,50 €	23,22 €	63,72 €
Total		**54%**	**270,00 €**	**81 000 €**	**46,44 €**	**127,44 €**

Exemple 2 : Tranche marginale d'imposition de 45 %

Année	Montant de Souscription	Quote-part travaux en %	Quote-part travaux en EUROS	Economie fiscale sur IRPP (45%)	Economie fiscale sur prélèvements sociaux (17,2%)	Economie fiscale totale
N	500,00 €	27%	135,00 €	60,75 €	23,22 €	83,97 €
N+1		27%	135,00 €	60,75 €	23,22 €	83,97 €
Total		**54%**	**270,00 €**	**121,50 €**	**46,44 €**	**167,94 €**

Il convient de préciser que l'exemple ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et que les montants annoncés 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 qui seront exposées au paragraphe « Déficits fiscaux » qui figure à la page 12 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 aux subventions

Urban PIERRE N°7 s'autorise à recourir, le cas échéant, à des demandes de subventions de toute nature et/ou à des demandes de prêts afin de financer partie de ses investissements immobiliers.

c. Recours éventuel à l'emprunt

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

Grâce aux revenus potentiels perçus par la SCPI URBAN PIERRE N°7, la Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts dans la limite d'un montant qui sera approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10% de la valeur comptable des actifs. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. La capacité de la SCPI à contracter à contracter des emprunts a fait l'objet d'une résolution lors de l'Assemblée Générale constitutive.

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.

d. 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 second semestre 2028, après la mise en location des immeubles acquis au second semestre 2026.

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 second semestre 2029.

La périodicité de distribution potentielle est trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer. Il est précisé que durant la phase de constitution du patrimoine, la SCPI percevra essentiellement des revenus financiers potentiels issus des placements opérés, en attente d'investissements immobiliers.

e. Valorisation

L'originalité de la SCPI URBAN PIERRE N°7 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 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.

f. 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 (17,2%). 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	19 351 €
Droits dus au titre de l'impôt sur le revenu (19 %)	1 761 €
Droits dus au titre des prélèvements sociaux (17,2 %)	3 328 €
Total de l'imposition due au titre de la plus-value fiscale prélevée sur le prix de revente des immeubles	**5 089 €**

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 5 089 € soit 10,18% du montant de la souscription.

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

Toute modification de la politique d'investissement décrite ci-dessus non induites par une évolution des règles fiscales relatives à l'imposition des revenus fonciers, devra faire l'objet d'une autorisation par l'Assemblée Générale des Associés et obtenir le Visa de l'AMF sur la modification envisagée.

AUGMENTATION DU CAPITAL

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

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 13 510 325 EUROS correspondant à 31 789 parts au nominal de 425 EUROS. Le capital maximum pourra être atteint par tranches successives d'augmentation de capital sur décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription d'une part sera de 500 EUROS, incluant une prime d'émission d'un montant de 75 EUROS.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société Civile de Placement Immobilier a été préalablement et vainement poursuivie.

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

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

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

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 exposes en page 4 au paragraphe « objectifs de rentabilité potentielle » et page 12 au paragraphe « régime fiscal des associes » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond a 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 marche secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'a la dissolution de la société. 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 ;

Risque de perte en capital :

■ Le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse. Cet investissement comporte un risque de perte en capital.

Risque de liquidité :

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

Risque d'endettement :

■ La Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par URBAN PIERRE N°7, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire ou extraordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10% de la valeur comptable des actifs. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette faculté d'emprunt ne pourra être soumise qu'à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes annuels du premier exercice de la SCPI. 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.

■ 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.

Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

Risque de durabilité :

Le risque de durabilité se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

■ une baisse des revenus ;

■ des coûts plus élevés ;

■ des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;

■ des amendes ou des risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :

■ le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;

■ les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;

■ le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;

■ le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). L'avantage fiscal ne pouvant être transmis à un tiers, le marché secondaire sera très limité sauf à des prix très décotés, voire inexistant.

Au-delà des avantages fiscaux et risques décrits ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :

■ des éventuels dividendes 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, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

Pendant une période estimée de 30 à 36 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de restauration de l'ensemble des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds travaux. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du second semestre 2028. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2029.

■ du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation et de commerces détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession

■ 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, 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.

PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI ET METHODOLOGIE DE DETERMINATION DU PRIX EMPLOYEE POUR EVALUER LA VALEUR DES ACTIFS

Conformément aux dispositions de l'instruction AMF DOC-2019-04 et à l'article 422-198 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion a mis en place une procédure rigoureuse d'évaluation des actifs détenus par la SCPI.

La valeur des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI est déterminée sur la base de leur valeur vénale, entendue comme le montant estimé auquel un bien pourrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur disposé à vendre, dans le cadre d'une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et dans des conditions normales de marché.

L'évaluation des actifs immobiliers est confiée à un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, agréés, sélectionnés pour leur compétence et leur expérience. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise complète au moins une fois par an. Par exception, pendant les périodes d'augmentation de capital, chaque immeuble sera expertisé deux fois par an.

Les méthodes retenues par les experts incluent notamment :

■ L'approche par comparaison directe, reposant sur les prix observés lors de transactions récentes sur des biens comparables, ajustés en fonction des caractéristiques propres à l'actif considéré.

■ L'approche par capitalisation des revenus, consistant à actualiser ou capitaliser les flux futurs de loyers attendus selon un taux reflétant les conditions de marché et le profil de risque du bien.

Sur la base des valeurs vénales déterminées par les experts, la Société de Gestion calcule la valeur de reconstitution de la SCPI, laquelle correspond à la valeur nette des actifs, augmentée des frais et droits nécessaires à une reconstitution à l'identique du patrimoine.

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

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

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

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

La SCPI acquiert des immeubles ou des droits immobiliers qui résultent des dispositions qui résultent notamment des articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après étude technique, locative et juridique. Ces études seront effectuées par la société de gestion avec le concours des conseils externes de la Société. L'acquisition de ces immeubles sont formalisés par un acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur. Ces actes sont signés par la société de gestion en sa qualité de représentant légal de la SCPI, la Société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriété et de bailleur, la Société supporte la responsabilité contractuelle attachée à une telle qualité.

Si l'acquisition d'un immeuble est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la SCPI. Si le crédit ou le prêt bancaire est assorti d'une sûreté réelle, notamment inscription hypothécaire, il est établi par acte notarié, dont les dispositions sont définies par la réglementation en vigueur.

TRANSPARENCE EN VERTU DU REGLEMENT DISCLOSURE (REGLEMENT UE 2019/2088) ET TAXONOMIE (REGLEMENT 2020/852) DANS LE CADRE D'UNE CLASSIFICATION ARTICLE 8

La SCPI URBAN PIERRE N°7 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure.

1. Caractéristiques environnementales et sociales promues et comment elles sont respectées :

Du fait de sa nature énergivore, le secteur immobilier est particulièrement concerné par l'objectif d'atténuation du changement climatique. La mise en place d'une politique énergétique aux niveaux français et européen vise à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. Cela se traduit notamment par l'obligation d'élaborer un diagnostic de performance énergétique (DPE), dont les caractéristiques ont été récemment renforcées pour intégrer une nouvelle dimension énergétique. Ainsi, la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre exprimées respectivement en kilowattheure d'énergie primaire et kilogramme équivalent de dioxyde de carbone (CO2).

La performance énergétique est notée de A à G, A étant la meilleure note.

Au-delà de cette obligation d'affichage, la SCPI URBAN PIERRE N°7 vise une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu. Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°7 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux de réhabilitation, d'amélioration ou de transformation.

L'ensemble des immeubles acquis par la SCPI URBAN PIERRE N°7, fera l'objet, dans un premier temps d'un état des lieux (DPE) portant sur l'immeuble existant, et ensuite d'un DPE projeté permettant d'établir les travaux de de mise en conformité, avec les étiquettes DPE requises pour leur mise en location.

Ces travaux seront pris en compte dans le projet global de rénovation et bénéficieront d'un suivi par un bureau d'études spécifiques.

L'objectif des notes DPE pour le patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°7 est à minima D après travaux de réhabilitation, d'amélioration ou de transformation, avec une médiane à C.

L'amélioration de la performance est prise en compte dans le programme de travaux de l'immeuble et constatée à l'occasion de sa livraison. Cette amélioration se réalisera pendant la période de travaux telle que prévue dans la politique d'investissement.

Cet objectif s'applique systématiquement au patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°7, à l'exception des commerces situés en pied d'immeuble, cette dernière catégorie d'actifs n'étant pas compatible avec cette approche.

La SCPI URBAN PIERRE N°7 rendra compte de la mise en œuvre et du respect de cet objectif environnemental de façon régulière via le suivi de la note de performance énergétique de son patrimoine immobilier.

2. Intégration des risques de durabilité

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

Urban Premium a fait le choix de concentrer ses investissements principalement sur le territoire du centre-ville. Les investissements réalisés par Urban Premium se situent au cœur des villes françaises, s'inscrivant notamment dans la dynamique profonde de reconquête des centres-villes. En rénovant des immeubles situés en centres-villes, Urban Premium souhaite prioriser l'amélioration de la performance énergétique et l'entretien du parc existant, tout contribuant à la limitation de l'artificialisation des sols.

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

Dans le cadre du processus d'investissement d'URBAN PREMIUM, les actifs immobiliers sélectionnés, font l'objet de différentes analyses, de type environnemental, juridique et technique. Ces analyses permettent d'identifier les risques de durabilité inhérents à ces immeubles. En fonction de la nature de ses risques, et au travers du projet de travaux de réhabilitation des immeubles sélectionnés, des mesures de remédiation, sont identifiées et intégrées dans le projet global d'investissement.

La SCPI URBAN PIERRE N°7 a pour vocation d'investir principalement dans des immeubles de type résidentiel, nécessitant une réhabilitation. La prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, nécessite une mesure d'indicateurs objectifs, notamment la mesure de consommation des immeubles acquis par la SCPI. S'agissant d'immeubles résidentiels, il est compliqué de récupérer la donnée de consommation de chacun des appartements composant les immeubles, sans avoir l'accord des futurs locataires.

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

3. Principales incidences négatives

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

La SCPI URBAN PIERRE N°7 a pour vocation d'investir principalement dans des immeubles de type résidentiel, nécessitant une réhabilitation. La prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, nécessite une mesure d'indicateurs objectifs, notamment la mesure de consommation des immeubles acquis par la SCPI. S'agissant d'immeubles résidentiels, il est compliqué de récupérer la donnée de consommation de chacun des appartements composant les immeubles, sans avoir l'accord des futurs locataires.

La SCPI s'engage à prendre en considération les indicateurs obligatoires et les indicateurs supplémentaires pertinents des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

La SCPI prend en considération les deux indicateurs obligatoires du tableau 1 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- Les expositions à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Les expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

La SCPI a également choisi de prendre en considération un indicateur parmi la liste des indicateurs supplémentaires listés dans les tableaux 2 et 3 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- L'intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

Ces indicateurs pourront être mesurés et suivis une fois que les actifs rénovés seront livrés.

4. Activités durables sur le plan environnemental

Les six objectifs environnementaux couverts par le règlement Taxinomie comprennent

- deux objectifs climatiques concernant l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique.
- Les quatre autres objectifs environnementaux portent sur l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et le contrôle de la pollution, et la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

A ce stade, seul le cahier des charges concernant la Taxonomie sociale n'en est qu'à l'état de projet ou de réflexion.

Par ailleurs, l'adoption tardive du cahier des charges concernant les deux premiers objectifs et sa complexité ont rendu difficile leur mise en œuvre opérationnelle par les acteurs des marchés financiers (adoption des actes délégués définitifs le 9/12/2021 pour une entrée en application le 01/01/2022).

Dans ce cadre, Urban Premium n'est pas encore en mesure de définir ex ante l'allocation attendue de la SCPI URBAN PIERRE N°7 dans des activités durables sur le plan environnemental alignées aux critères du règlement Taxonomie (soit un objectif d'alignement à la Taxonomie de 0% à ce stade).

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

CHAPITRE I
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

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

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 425 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 75 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 10% ou plus 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°7, au 160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS.

7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix et au plus tard le 31 décembre de l'année de la souscription.

8. DETAIL DES CONDITIONS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Montant de l'augmentation du capital

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 325 EUROS à 13 510 325 EUROS, par la souscription continue de 30 000 nouvelles parts, plus 2 250 000 EUROS de prime d'émission. Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal 12 750 000 EUROS, soit 15 000 000 EUROS, prime d'émission incluse.

Sur la prime d'émission sera, notamment, amortie la commission de souscription de 12% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du code Général des Impôts) au titre :

■ des frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI, soit 55€ TTI.

■ des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 1 % TTI (5€ TTI).

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

■ La valeur nominale : ..... 425 EUROS

■ La prime d'émission : .....75 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 : .....15 EUROS**

Soit un prix de souscription de 500 EUROS TTI (Toutes Taxes Incluses).
Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Parts sponsors :

À compter de la date d'ouverture de l'augmentation de capital, le prix de souscription est fixé à 475 € TTI pour les souscripteurs sponsors. Ce prix se décompose comme suit :

■ Valeur nominale : 425 € TTI

■ Prime d'émission : 50 € TTI

- dont une commission de souscription due au titre : 35 €
  - des frais de collecte de : 30 €
  - des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital de : 5 €
- dont des frais d'acquisition des actifs immobiliers de : 15 €

Les conditions préférentielles de souscription résultent d'une réduction des frais de souscription non acquis à la SCPI Urban Pierre n°7, se traduisant par une diminution de la prime d'émission applicable aux parts concernées. Nous précisons que cette diminution n'impacte uniquement la commission de souscription, le nominal reste inchangé.

Cette offre de souscription à prix réduit est limitée à une enveloppe globale de 2 400 000 € (deux millions quatre cent mille euros) prime d'émission incluse. Les souscriptions seront enregistrées dans l'ordre de leur réception jusqu'à épuisement de cette enveloppe, sans préjudice de la date de clôture anticipée prévue ci-après.

Terme de l'enveloppe des parts sponsors :

Les conditions préférentielles de souscription prendront fin :

■ soit le 16 novembre 2026, y compris dans l'hypothèse où l'enveloppe maximale de souscriptions n'aurait pas été intégralement souscrite à cette date,

■ soit dès l'épuisement de l'enveloppe de 2 400 000 €, prime d'émission incluse, si celui-ci intervient antérieurement.

À compter du 16 novembre 2026, le prix de souscription applicable à l'ensemble des souscripteurs sera de nouveau fixé à 500 € TTI, dans les conditions prévues au présent article.

Les investisseurs seront informés de la fin de cette période de collecte et de l'entrée en vigueur de ce prix de souscription par un avis publié au BALO.

Il est rappelé que l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier dispose que le prix des parts déterminé par la Société de Gestion doit être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution d'Urban Pierre n°7, sauf justification notifiée à l'AMF.

Période de souscription :

■ **Date d'ouverture de la souscription : 1er septembre 2026**

■ **Date de clôture de la souscription : 30 juin 2027,** 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.

9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE À 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL

Conformément aux termes de l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximal fixé par les statuts à 13 510 325 EUROS doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 026 549 EUROS, hors prime d'émission, 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 3 216 385 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée par la banque ARKEA BANQUE Entreprises et Institutionnels le 24/07/2026 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°7 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°7 à l'AMF et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire qui doit être réunie dans le délai de deux mois à compter de l'expiration du délai légal d'un an, devant statuer sur la dissolution de la SCPI URBAN PIERRE N°7 et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

■ qu'après la remise par la SCPI URBAN PIERRE N°7 à la BANQUE :

■ du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI URBAN PIERRE N°7,

■ 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 par le public aura atteint 15% du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

10. 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.

11. 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.

12. GARANTIE DE TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

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

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

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

CHAPITRE II
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°7, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

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 de gré à gré, 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'agréée 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.

Délai de versement des fonds

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

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

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. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 422-214 du RG AMF, les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

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

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

Délai de versement des fonds

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

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

Périodicité

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, sachant que conformément à l'article 422-229 du Règlement Général de l'AMF, cette périodicité ne peut être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. En ce cas, la Société de Gestion URBAN PREMIUM portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel et du site Internet (www.urban-premium.com).

Mode de transmission des ordres

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 trimestre au cours duquel la cession a eu lieu. La jouissance des parts est transférée à l'acheteur, à compter du premier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession a eu lieu.

Couverture des ordres

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

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

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

Exemple :

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

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

Date d'exécution de l'ordre : 17/11/2026

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

Restitution du solde de la couverture au donneur d'ordre : 10 000 € au plus tard le 21/01/2027

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. 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% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) 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, soit 55 € TTI.

■ les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 1% TTI, soit 5 € TTI.

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

2- Une commission de gestion de :

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

■ 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard,

paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

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

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 4,8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1° -e et -f du Code Général des Impôts) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

En cas de transmission de parts, la Société de Gestion percevra à titre des frais de dossier une somme forfaitaire de 120 EUROS TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1° -e et -f du Code Général des Impôts)) quel que soit le nombre de parts cédées et par ayants droit.

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

4- Une commission de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de la cession immobilière perçue par la Société de gestion au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, égale à 0,60% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier cédé.

Cette commission sera facturée à la Société, et prélevée par la Société de Gestion 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 de 2,88% TTC (soit 2,40% 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.

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

2. 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, document d'informations clés, 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°7 y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices, ainsi que les frais de gestion locative.

La société URBAN PIERRE N°7 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.

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.

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 autorise les cessions, aliénations des immeubles en bloc, à l'exclusion de toute cession à la découpe qui relève du pouvoir discrétionnaire de la Société de Gestion.

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

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

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.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

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, 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 majorité définies ci-dessus.

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 53% de la valeur totale de souscription d'une part.

2- La fraction de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

3- Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de la perte de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

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

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 entretiens

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

3. DISPOSITIONS LEGALES

A. Conventions particulières

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

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

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

B. Démarchage et publicité

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

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

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

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

4. REGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

A. Imputation des revenus et déficits fonciers

Sous réserve des dispositions spécifiques visées au paragraphe « Déficits 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.

Mise en Place du Prélèvement à la Source (PAS)

L'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016, de finances pour 2017 modifié instaure, à compter du 1er janvier 2019, un prélèvement afférent à l'impôt sur le revenu, contemporain de la perception des revenus, appelé « prélèvement à la source ». Ce prélèvement, qui ne modifie pas les règles de calcul de l'impôt sur le revenu, supprime le décalage d'une année existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur le revenu correspondant.

Aux termes de l'article 204 A du code général des impôts (CGI), de l'article 204 B du CGI et de l'article 204 C du CGI, le prélèvement à la source prend la forme d'une retenue à la source ou d'un acompte, selon la nature des revenus, leur origine et la domiciliation fiscale du contribuable qui les perçoit.

Dans le cadre de l'imposition des revenus fonciers perçus à compter du 1er Janvier 2019, le prélèvement à la source prend la forme d'un acompte contemporain qui est directement acquitté auprès de l'administration fiscale par le contribuable. En application de l'article 204 I du CGI à l'article 204 N du CGI, le prélèvement peut être actualisé pour tenir compte, notamment des variations, à la hausse comme à la baisse, des revenus fonciers.

Par ailleurs, le prélèvement à la source concerne également les contributions et prélèvements sociaux supportés sur les revenus fonciers.

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, 17,2 % 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 au titre d'une année 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 2026 cède ses titres la même année, le déficit de l'année 2024 peut être remis en cause jusqu'au 31 décembre 2029.

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.

Statut du Bailleur Privé

Dans le cadre du projet de Loi de Finances pour 2026 (PLF 2026), l'article 12 Octies du PLF, prévoit, sous réserve de son adoption en l'état, la création du Statut du Bailleur Privé (dit « Dispositif JEANBRUN).

Ce dispositif permet, notamment, en ce qui concerne les projets de réhabilitation de biens immobiliers existants, de pouvoir pratiquer et constater, sous diverses conditions, un amortissement annuel fixé entre 3 et 4 % de la base amortissable formée par 80 % du prix d'acquisition net de frais, majoré du montant des travaux.

Cet amortissement annuel plafonné entre 8 000 € et 12 000 € par an et par foyer fiscal, sur option du contribuable, peut venir en déduction des revenus fonciers et du revenu global du contribuable dans la limite annuelle de 10 700€ par an (21 400 € si travaux énergétique).

A date, le dispositif prévoit que ce dernier a vocation à s'appliquer dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés ce qui laisse entendre une éligibilité du dispositif « Jeanbrun » au SCPI.

Ainsi et au regard de ce qui précède, la SCPI s'autorise, après analyse de la possibilité et de l'opportunité de l'applicabilité du dispositif « Jeanbrun », à tout mettre en en œuvre pour rendre éligible le statut du bailleur privé à tout souscripteur qui souhaiterait en exerçait l'option irrévocable.

B. Produits financiers

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

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

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

Pour rappel, les produits financiers sont désormais assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 18,6%.

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

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 17,2% soit au total, 36,2%).

1- Plus-values sur cession de parts sociales

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

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

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

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

■ Pour l'impôt sur le revenu :

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

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

■ Pour les prélèvements sociaux :

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

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

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

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

2- Plus-values sur cession d'immeubles

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

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel ou du montant forfaitaire de 7,5% si celui-ci est favorable, ainsi que d'un montant forfaitaire de 15%, pour les travaux effectués sur le bien à la condition que le bien cédé soit détenu depuis plus de cinq ans par le contribuable.

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

■ Pour l'impôt sur le revenu :
- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

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

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

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

3- L'établissement de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux, en l'état du droit applicable, de 36,2%, sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

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

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

D. Impôt sur la fortune immobilière

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

La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

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

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

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

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, par la dernière valeur de marché s'il y a eu des transactions pertinentes et à défaut par la valeur de réalisation.

5. MODALITÉS D'INFORMATION

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

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

Le bulletin d'information destiné aux associés, et émis dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre, est mis à la disposition des associés sur le site internet de la Société de Gestion (www.urban-premium.com). Il fait ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice pour qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Un exemplaire papier du bulletin d'information pourra être transmis gratuitement sur simple demande par courrier de l'associé auprès de la Société de Gestion.

C. Modalités de communication des informations

Conformément aux dispositions prévues par la loi, 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 formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;

sera effectuée par recours à la télécommunication électronique, étant précisé qu'un exemplaire papier des documents cités ci-dessus pourra être transmis gratuitement sur simple demande par courrier de l'associé auprès de la Société de Gestion.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIETE

Dénomination sociale : URBAN PIERRE N°7
Nationalité : Française
Date d'immatriculation : 13/07/2026
Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Forme : la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles 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 : 16 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 : 107 092 132 (Paris)
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 2026.
Capital initial : 760 325 EUROS
Capital social effectif : 760 325 EUROS
Capital maximal statutaire : 13 510 325 EUROS

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé d'au moins 3 membres associés et d'au plus 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 rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'Assemblée Générale des associés. Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

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

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale constitutive du 30/06/2026 :
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Cyrille VASSANT
- Monsieur Renaud GABAUDE
- Monsieur Franco TELLARINI
- Monsieur Hervé HIARD

Monsieur Jean-Luc BRONSART été désigné Président du Conseil de Surveillance lors du Conseil de Surveillance qui s'est tenu en date du 30/06/2026.

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.

3. AUTRES ACTEURS

A. Administration de la société : société de gestion

La gestion de la SCPI URBAN PIERRE N°7 est assurée statutairement par la société de gestion URBAN PREMIUM.
Date d'immatriculation : 12 avril 2010
Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Forme juridique : Société par actions simplifiée (SAS)
Capital : 1 500 000 EUR
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 exerce ses activités dans la limite de son agrément et sur la base de son programme d'activité. Elle a ainsi pour objet :

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

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

■ dans le cadre de l'objet social susvisé, la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils en investissements et conseils dans le domaine de l'immobilier et autres placements financiers liés à l'immobilier ;

■ le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;

Direction de la société

■ Président : Monsieur Laurent ASSAYAG,
■ Responsable de la Gestion : Monsieur Guillaume GRAFTIAUX,
■ Président du Conseil de Surveillance : Monsieur Jean-Luc GUITARD.

Il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couvertes par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée à ces risques.

B. Dépositaire

La société CACEIS BANK, Société Anonyme au capital de 1 280 677 691,03 €, dont le siège est situé 89-91, rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge - Adresse postale : 12 place des Etats-Unis CS 40083 92549 Montrouge CEDEX 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.
Les missions confiées au dépositaire en tant que dépositaire sont, notamment : la tenue de position et la tenue de conservation des actifs autres qu'immobiliers ; le contrôle de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion, ces missions sont par délégation de la Société de Gestion.
Le dépositaire sera informé préalablement pour toutes modifications des documents.

C. Commissaire aux comptes

Commissaire aux Comptes nommés par l'assemblée générale constitutive des associés du 30/06/2026 :
En tant que titulaire : KPMG S.A représentée par Monsieur Pascal LAGAND au capital de 5 497 100,00 €, immatriculée au RCS de Nanterre 775 726 417, domicilié Tour Eqho, 2, avenue Gambetta 92066 PARIS LA DEFENSE
Le mandat de Commissaire aux Comptes sus-désigné expirera le jour de l'assemblée générale des associés qui sera réunie au premier semestre 2032 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, soit de l'exercice 2031.
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.

D. Expert immobilier

La société VIF EXPERTISE S.A.S. au capital de 38 125 € immatriculé sous le numéro 412 534 026, dont le siège social est sis 49, rue de Châteaudun 75009 Paris, représentée par Monsieur SAUVAL François président, a été nommé par l'assemblée générale constitutive des associés du 30/06/2026, en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.

4. INFORMATIONS

Adresse : URBAN PREMIUM
160 boulevard Haussmann – 75008 PARIS
Tél. : 01 82 28 99 99
Site Internet de la Société de Gestion : www.urban-premium.com
La personne chargée de l'information est le Président de la Société de Gestion URBAN PREMIUM, Laurent ASSAYAG, 160, Boulevard Haussmann – 75008 PARIS

5. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :
Société : URBAN PREMIUM
Représentée par Laurent ASSAYAG, Président
Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS
Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 26-21 en date du 31/07/2026.
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°7 »

Article IV – Siège social

Le siège social est fixé au :
160 boulevard Haussmann - 75008 Paris
Il pourra être transféré :
■ dans la même ville ou dans le même département, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence ;
■ et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

Article V – Durée

La durée de la société est fixée à 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 760 325 EUROS, entièrement libéré.
Il est divisé en 1 789 parts nominatives de 425 EUROS chacune, numérotées de 1 à 1 789, attribuées aux fondateurs associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés	Parts	Capital social	Numéro de parts	
M. BRONSART Jean-Luc	43	18 275 €	1	43
M. VASSANT Cyrille	44	18 700 €	44	87
M. GABAUDE Renaud	33	14 025 €	88	120
M. & Mme TELLARINI Franco	110	46 750 €	121	230
M. BIZETTE Bertrand	54	22 950 €	231	284
Mme POSTEL-VINAY Eliane	42	17 850 €	285	326
Mme GERMOND Caroline	46	19 550 €	327	372
Mme RAULT-COPPIN Astrid	198	84 150 €	373	570
M. DU PLESSIS D'ARGENTRE Thierry	22	9 350 €	571	592
Mme PATON Katrina	44	18 700 €	593	636
M. & Mme THIERY Yves & Pascale	120	51 000 €	637	756
M. & Mme LAVAUX Michel & Marianne	24	10 200 €	757	780
M. & Mme GERMOND Philippe & Dominique	48	20 400 €	781	828
M. & Mme DERKX Francois & Annie	60	25 500 €	829	888
M. & Mme DELEPO Hervé & Paulette	28	11 900 €	889	916
M. BUBLOT Etienne	44	18 700 €	917	960
M. PONSARD Cédric	22	9 350 €	961	982
M. & Mme ELIXANDER Bruno	42	17 850 €	983	1024
M. HIARD Hervé	40	17 000 €	1025	1064
Mme PRIMAT Marie	60	25 500 €	1065	1124
M. OZIL Philippe	32	13 600 €	1125	1156
Mme BOIS Isabelle	65	27 625 €	1157	1221
M. NARO Philippe	44	18 700 €	1222	1265
M. & Mme LE ROUX Olivier	22	9 350 €	1266	1287
Mme NARO Evelyne	44	18 700 €	1288	1331
Mme HAVERLET Jocelyne	150	63 750 €	1332	1481
M. PARISOT Daniel	47	19 975 €	1482	1528
M. CARSENTI Serge	146	62 050 €	1529	1674
SCI PLACE DE L'ETAPE représenté par M. DEGUINET Jacques	64	27 200 €	1675	1738
M. REVERDI Hervé	51	21 675 €	1739	1789

Soit, au total (hors prime d'émission) : 1 789 parts de 425 EUROS de valeur nominale chacune pour un capital de constitution de 760 325 EUROS.

Les associés fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 40 EUROS sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine, prime d'émission incluse, s'élevant à 831 885 EUROS, dont 71 560 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 ARKEA.

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 13 510 325 EUROS, en une ou plusieurs fois, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois conformément à l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximum de 13 510 325 EUROS ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 026 549 EUROS hors prime d'émission dans un délai d'une année à partir de la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les associés seront remboursés du montant de leur souscription.

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

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à moins de 760 325 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 XXIV-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'investissements, la préparation et la réalisation augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles,

■ préserver les droits des associés anciens en sauvegardant par son évolution les intérêts des associés anciens.

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

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article XXVI 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 (75008), 160, boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 521 473 017, titulaire de l'agrément n° GP10-000021 délivré le 8 juin 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.
Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.
Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société Civile serait administrée par une Société de Gestion nommée en assemblée générale extraordinaire statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance, par un commissaire aux comptes ; par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ; par les liquidateurs.
La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

Article 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 décide de la cession des actifs immobiliers de la SCPI uniquement à la découpe aux meilleurs conditions et selon les modalités qu'elle jugera le plus favorable pour la SCPI en ce compris notamment vendre, soit de gré à gré, aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, les divers éléments composant l'actif de la Société, céder ou résilier tous baux ou locations, tous traités ou marchés, avec ou sans indemnité en lien avec les actifs à céder et plus généralement faire tous actes d'administration, représenter la Société vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la cession des actifs sélectionnés par la Société de Gestion, et cela pour l'ensemble de son patrimoine de la SCPI et ce, sans limitation de montant autre que réglementaire,
- 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,
- 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 exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

L'Assemblée Générale des associés est la 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°7 y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices, ainsi que les frais de gestion locative.

La société URBAN PIERRE N°7supporte 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. 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. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 12% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription se décompose de la manière suivante :

■ les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-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 1% TTI, soit 5 € TTI.

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

b. Commission de gestion

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

■ 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

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

c. Commission de cession de parts

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 4,8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

En cas de transmission de parts, la Société de Gestion percevra à titre des frais de dossier une somme forfaitaire de 120 EUROS TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) quel que soit le nombre de parts cédées et par ayants droit.

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

d- Une commission de cession d'actifs immobiliers

Une commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, égale à 0,60 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier cédé.

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

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

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 2,40 % HT (soit 2,88% TTC au taux de TVA en vigueur), calculée sur le montant des travaux réalisés.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances, juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

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

Article XIX – Conventions

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

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

1. Nomination

Ce conseil est composé de 3 à 12 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 prochaine assemblée générale ordinaire.

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

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

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.

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 présentation des justificatifs originaux, 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 sur proposition de la Société de Gestion.
La somme allouée est répartie par la Société de Gestion entre les membres du Conseil de surveillance au prorata de leur participation physique effective aux réunions.

Article 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 arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait au moins l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.
L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

Article XXIII – 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 Financier.

TITRE V
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
Article XXIV – 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.
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 autorise les cessions, aliénations des immeubles en bloc, à l'exclusion de toute cession à la découpe qui relève du pouvoir discrétionnaire de la Société de Gestion.
Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
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.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

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 majorité définie ci-dessus.
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 concernant les trois derniers exercices.
Conformément aux dispositions prévues par la loi, 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 formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;

Pourra être effectuée par recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal, étant précisé qu'un exemplaire papier des documents cités ci-dessus pourra être transmis gratuitement sur simple demande par courrier de l'associé auprès de la Société de Gestion.

TITRE VI
DISPOSITIONS COMPTABLES

Article XXV – 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 2026.

Article XXVI – 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 XXVII – 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.

TITRE VII
DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article XXVIII - 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 XXIX - 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 de la SCPI URBAN PIERRE N°7 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 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 XXX – 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 XXXI – Élection de domicile

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

Article XXXII – 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 XXXIII – 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

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
160 boulevard Haussmann - 75008 Paris
01 82 28 99 99