Urban Premium

SCPI URBAN PREMIUM

Société par Actions Simplifiée au capital de 1500 000 €
Immatriculée au RCS de Paris sous le n°521 473 021
Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
Agréé par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010

Mode d'emploi SCPI de type rendement

Dans le cadre de la commercialisation de parts de SCPI, vous trouverez ci-dessous les modalités de souscription ainsi que la liste des documents à fournir. Nous vous remercions de votre confiance.
Toute notre équipe reste à votre disposition pour tout complément d'information.

1- Bulletin de souscription - 3 exemplaires : pour le(s) souscripteur(s), pour le conseiller, pour URBAN PREMIUM

- A compléter, dater et signer par le(s) souscripteur(s).
- La / les signature(s) doit/vent être précédée(s) de la mention manuscrite « Bon pour souscription de …. parts ».
- Préciser la situation de famille et le régime matrimonial le cas échéant.
- Dans le cas d'un souscripteur marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts ou universelle :
  - soit le conjoint doit établir une attestation l'autorisant à souscrire seul au nom et pour le compte de la communauté
  - soit le souscripteur doit fournir une déclaration de remploi de fonds (modèles disponibles sur l'espace partenaire http://www.urban-premium.com/professionnels/).

  Dans les deux cas, le conjoint doit également contresigner le bulletin de souscription et fournir une copie de sa pièce d'identité.
- En cas de démembrement, le nu-propriétaire et l'usufruitier devront chacun compléter le bulletin adéquat et remplir la convention de démembrement.
  Un modèle de convention est disponible sur l'espace partenaire : http://www.urban-premium.com/professionnels/.

2- Questionnaire d'entrée en relation

- À compléter, dater et signer par le(s) souscripteur(s) (le questionnaire Personne Morale est disponible sur l'espace partenaire http://www.urban-premium.com/professionnels/).
- Fournir un justificatif de provenance des fonds pour tout montant investi supérieur à 30.000 € ou dès le premier euro en présence de personne politiquement exposée, résidence fiscale ou transfert de fonds en provenance d'un pays étranger.

3- Pièces à fournir

VOUS ÊTES UNE PERSONNE PHYSIQUE

- Copie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Pour les souscriptions à crédit : copie de l'offre de prêt et de l'ordre de virement
- Attestation de remploi des fonds propres, le cas échéant, pour le souscripteur marié sous le régime de la communauté légale
- Attestation pour les souscripteurs de + 75 ans le cas échéant
- La convention complétée en cas de démembrement
- Relevé d'identité bancaire pour le versement des revenus (IBAN)

VOUS ÊTES UNE PERSONNE MORALE

- Copie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité du/des gérant(s)
- K-bis de moins de 3 mois
- Statuts à jour
- Déclaration des bénéficiaires effectifs
- La convention complétée en cas de démembrement
- Relevé d'identité bancaire pour le versement des revenus (IBAN)

4- Modalité de règlement

- Par chèque à l'ordre de la SCPI concernée.
- Par Prélèvement SEPA (dans ce cas joindre le RIB du compte à prélever).
- Par virement bancaire sur le compte de la SCPI à l'aide de l'IBAN indiqué sur le bulletin de souscription.

Au moment de la souscription, vous devrez remettre à votre client : une copie du bulletin de souscription, la note d'information et les statuts de la SCPI, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information ainsi que le dernier rapport annuel.

Envoyer le dossier à **URBAN PREMIUM - 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS**

Pour toute question, nous vous invitons à adresser un mail à office@urban-premium.com

Urban Premium

SCPI URBAN PREMIUM

Société par Actions Simplifiée au capital de 1500 000 €
Immatriculée au RCS de Paris sous le n°521 473 021
Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
Agréé par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010

Questionnaire d'entrée en relation

PERSONNE PHYSIQUE

(Entrée en relation intermédiée)

Le présent questionnaire permet à Urban Premium de collecter les informations réglementaires indispensables à la validation de toute nouvelle souscription. Dans ce cadre, Urban Premium ne fournit aucun service de conseil en investissement et n'est donc pas soumise à l'obligation de contrôler l'adéquation du produit à votre profil. La responsabilité et la mise en œuvre de cette obligation incombe à votre conseiller en investissements.

En effet, la Directive MIF2 prévoit l'obligation pour votre conseiller en investissements de collecter les informations nécessaires afin de s'assurer que :

- vous possédez l'expérience et les connaissances pour comprendre les risques encourus,
- vous êtes financièrement en mesure de faire face aux risques encourus,
- le produit proposé répond à vos objectifs d'investissement et à votre tolérance au risque.

Ce document a également pour objet d'assurer la conformité de l'entrée en relation au regard :

- de la bonne présentation par votre conseiller du produit conseillé,
- de l'obligation de catégoriser les clients
- des obligations de vigilance prévue par les lois et règlements relatifs à la lutte contre le financement du terrorisme et le blanchiment de capitaux provenant de tout crime et délit et notamment du trafic de stupéfiants ou d'activités criminelles organisées.

Confidentialité : Les renseignements sollicités et enregistrés sur ce formulaire seront traités confidentiellement. Ces informations sont couvertes par le secret professionnel dans les conditions prévues par l'article L.511-33 du Code Monétaire et Financier et ne pourront être communiquées à des tiers que dans les cas limitativement prévus par la loi (notamment aux autorités judiciaires et autorités de tutelle). Ces données ne seront pas utilisés à d'autres fins que les objectifs mentionnés ci-après et ne seront pas cédées à des tiers.

Ces données sont susceptibles d'évoluer et vous devez nous signaler tout changement éventuel en vue de les actualiser. Il vous est rappelé que toutes les informations que vous nous avez communiquées ou que vous nous communiquerez relèvent de votre responsabilité et qu'elles peuvent orienter les prestations qui vous seront fournies.

Conformément au réglement général sur la protection des données et à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données à caractères personnel vous concernant.

L'analyse de l'ensemble des informations fournies vous concernant peut aboutir à la validation ou à l'invalidation de la souscription.

A défaut d'informations suffisantes, Urban Premium pourrait ne pas être en mesure d'accepter votre souscription. Ces informations sont strictement confidentielles et ce questionnaire est exclusivement conservé par Urban Premium ainsi que votre conseiller en investissements.

1. IDENTIFICATION DU CLIENT

État civil

☐ Madame ☐ Monsieur

Nom : .....

Nom de naissance .....

Prénoms : .....

Nationalité(s) : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : .....

Profession précise (ou ancienne profession si retraité) : .....

.....

Exercée depuis (année, société et lieu d'exercice) : .....

.....

Domicile (adresse correspondant au justificatif de domicile fourni)

.....

Contact

Adresse courriel : .....

Téléphone principal : .....

A renseigner en cas de co-souscripteur

☐ Madame ☐ Monsieur

Nom : .....

Nom de naissance .....

Prénoms : .....

Nationalité(s) : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : .....

Profession précise (ou ancienne profession si retraité) : .....

.....

Exercée depuis (année, société et lieu d'exercice) : .....

.....

Domicile (adresse correspondant au justificatif de domicile fourni)

.....

Contact

Adresse courriel : .....

Téléphone principal : .....

Paraphes

Urban Premium

2. SITUATION PERSONNELLE DU CLIENT

Situation de famille

☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Veuf/Veuve ☐ Divorcé(e)

Régime matrimonial

☐ Communauté légale réduite aux acquêts ☐ Séparation de biens ☐ Communauté universelle ☐ Autre : .....

Nom et prénom du conjoint si différent du co-souscripteur : .....

Nombre d'enfants : .....

Cas particuliers (remplir l'annexe « régime de protection juridique »)

☐ Mineur non émancipé ☐ Tutelle ☐ Curatelle ☐ Sauvegarde de justice ☐ Mandat de protection future

☐ Mineur émancipé, date du jugement et juridiction ayant prononcé l'émancipation :

.....

Situation fiscale

Résidence fiscale : ☐ France ☐ Autre pays .....

Êtes-vous imposé(e)(s) au titre de ?

☐ L'impôt sur le revenu ☐ L'impôt sur la fortune immobilière

Dernier montant d'IR* : ..... Dernier montant d'IFI*: ..... Tranche marginale d'IR* : ..... %

Commentaires éventuels (ex : changement à venir, moins-values reportables…)

.....

.....

**facultatif*

Le Client déclare :

☐ Ne pas avoir le statut d'"US person"

☐ Avoir le statut d'"US person". **Nous vous informons dans ce cas-ci qu'Urban Premium ne peut pas répondre favorablement à votre demande de souscription.**

3. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Personnes politiquement exposées

Exercez-vous, avez-vous exercé ou êtes-vous en relation proche[1] avec une personne exerçant ou ayant exercé une fonction publique, juridictionnelle ou administrative[2] ?

☐ Non ☐ Oui

Le cas échéant, lister les noms, la nature des fonctions et la période, le pays d'exercice :

.....

.....

Origine des fonds

Quelle est l'origine générale des fonds utilisés pour votre investissement ?
(ex : épargne, cession d'entreprise, donation, héritage, emprunt bancaire ou autre (précisez))

.....

.....

Quelle est la provenance de ces fonds (Nom et lieu de l'établissement bancaire…) ?

.....

Précisions en cas de transfert de fonds en provenance d'un pays étranger :

.....

.....

☐ Je certifie que les capitaux sont bien ma propriété et que je n'agis pas en tant que prête-nom pour le compte d'un tiers

☐ Je certifie que les capitaux n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux

Pour tout montant investi supérieur à 30 000 €, ou dès le premier euros en présence d'une personne politiquement exposée, ou bien ayant une résidence fiscale à l'étranger, ou bien un transfert de fonds en provenance d'un pays étranger, veuillez joindre un justificatif de provenance des fonds investis.
À la suite de l'examen du dossier, Urban Premium se réserve le droit de demander tout justificatif complémentaire (et d'origine des fonds) pour valider la demande de souscription.

[1] ***Un membre de la famille :*** *le conjoint, le concubin notoire, le partenaire d'un PACS ou autre contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; les enfants, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ; les ascendants au premier degré*
Une personne connue pour être étroitement associée : *personne physique connue pour être le bénéficiaire effectif d'une entité ou construction juridique conjointement avec une personne politiquement exposée, ou pour entretenir toute autre relation d'affaires étroite avec une telle personne ou qui sont les seuls bénéficiaires effectifs d'une entité ou construction juridique connue pour avoir été établie au profit de facto d'une personne politiquement exposée*

[2] *Chef d'État, membre d'un gouvernement ou de la Commission européenne / Membre d'un parlement ou du Parlement européen / Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction / Membre d'une cour des comptes / Dirigeant ou membre de la direction d'une banque centrale / Ambassadeur, haut diplomate, consul / Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée / Membre de la Direction d'une entreprise publique / Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité (ex: OTAN, ONU, BCE...).*

Paraphes

4. SITUATION PATRIMONIALE DE LA PERSONNE PHYSIQUE

Ces questions ont notamment pour but d'apprécier votre capacité à assumer financièrement les risques d'un investissement en parts d'organismes de placement immobilier.

Estimation de votre patrimoine brut :

☐ inférieur à 100 000 € ☐ 100 000 € - 500 000 € ☐ 500 000 € - 1 000 000 € ☐ supérieur à 1 000 000 €

Répartition du Patrimoine brut	Client		Foyer [1]	
	Montant (indicatif)	%	Montant (indicatif)	%
Placements financiers				
- Dépôts bancaires				
- Contrats d'assurance vie ou de capitalisation				
- Compte(s)-titre(s) (PEA…)				
Produits immobiliers (SCPI, OPCI …)				
- Autre (précisez)				
Immobilier				
- Résidence principale / secondaire				
- Autres actifs immobiliers (location…)				

(1) Facultatif mais recommandé, en particulier si vous êtes marié sous un régime de communauté.

Estimation de vos emprunts et dettes avant investissement (capital restant dû) :

☐ aucun ☐ < à 100 000 € ☐ entre 100 000 € et 250 0000 € ☐ entre 250 000 € et 500 000 € ☐ > à 500 000 €

Montant estimé de votre revenu total annuel (récurrent et non récurrent) :

☐ < à 30 000 € ☐ entre 30 000 € et 50 000 € ☐ entre 50 000 € et 70 000 € ☐ 70 000 € et 100 000 € ☐ > à 100 000 €

Sur la base de vos revenus annuels, quelle est votre part moyenne d'épargne habituelle (hors investissement non liquide) :

☐ 0% ☐ 1% à 10% ☐ 10 à 30% ☐ > 30%

Avez-vous eu besoin, ces trois dernières années de faire appel à vos disponibilités (incluant les investissements liquides) afin de faire face à vos charges annuelles ?

☐ Oui ☐ Non

Anticipez-vous des évènements majeurs qui nécessiteraient d'utiliser une partie de votre patrimoine et pouvant modifier les réponses aux questions ci-dessus ?

☐ Oui ☐ Non Si, Oui Précisez : .....

.....

Nous vous rappelons que les parts de SCPI présentent une liquidité très limitée et que la Société de Gestion ne garantit par la revente des parts de SCPI

5. CONNAISSANCES ET EXPÉRIENCE FINANCIÈRES ET EN IMMOBILIER DU CLIENT

Cette section est réservée aux clients non professionnels.

Afin d'évaluer au mieux vos connaissances des SCPI, nous vous proposons de répondre au test suivant.

1. Votre degré de connaissance des produits[3] immobiliers est :

☐ Bonne[4] ☐ Moyenne[5] ☐ Faible ou Nulle[6]

2. Une SCPI est composée :

☐ À 100% d'immobilier

☐ D'au moins 60% d'actifs immobiliers, de 5% d'actifs liquides et le solde en actifs financiers

☐ Il n'y a pas de règle d'allocation

☐ Je ne sais pas

3. La valeur du capital et le niveau de revenu distribué par une SCPI sont-ils garantis ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

4. La valeur et les revenus d'une SCPI sont corrélés à ceux des marchés immobiliers et sont donc susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse.

☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

5. Ne pas conserver ses parts de SCPI fiscales sur la durée de détention prévue par le dispositif fiscal concerné, peut induire la perte de l'avantage fiscal attaché à la SCPI

☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

[3] OPCI, OPPCI, SCPI, SCCPI et autres FIA immobiliers
[4] Une «bonne » connaissance : vous n'auriez pas besoin de conseil pour investir dans cet instrument financier, vous connaissez parfaitement ses risques
[5] Une connaissance « moyenne » : vous auriez besoin de conseil avant d'investir dans cet instrument financier
[6] Une connaissance « faible ou nulle » : en plus d'un conseil, vous auriez besoin d'informations précises sur cet instrument financier car vous ne connaissez pas ses caractéristiques ni les risques associés

Paraphes

6. La liquidité du marché des SCPI étant non garantie, acceptez-vous de prendre ce risque ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

7. Etes-vous ou avez-vous déjà été investi sur des produits immobiliers ?

☐ Oui, en direct ☐ Oui, via des fonds ☐ Non

8. Si oui, à quelle fréquence ?

☐ Régulièrement[7] ☐ De temps en temps[8] ☐ Jamais

9. Si oui, à quelle date le dernier investissement a-t-il-eu lieu ?

☐ < 1 an ☐ 1 à 3 ans ☐ > 3 ans

6. OBJECTIFS DU CLIENT ET HORIZON D'INVESTISSEMENT

Capitaux que vous entendez investir en SCPI gérées par Urban Premium

Montant : ..... €, soit..... % de votre patrimoine financier

Objectifs et horizon d'investissement	Vos actifs financiers totaux	SCPI Urban Premium
Quels sont vos objectifs ?		
- Constitution d'un capital	☐	☐
- Préservation d'un capital	☐	☐
- Valorisation d'un capital existant	☐	☐
- Recherche de revenus complémentaires	☐	☐
- Diversification du capital	☐	☐
- Transmission du capital	☐	☐
Quel est votre horizon d'investissement ?		
- Moins de 2 ans	☐	☐
- Entre 2 et 5 ans	☐	☐
- Entre 5 et 8 ans	☐	☐
- Plus de 8 ans	☐	☐

Cadre réservé à l'intermédiaire

Nom du conseiller : BOURSE DIRECT

Fait à : ..... ,

le .....

Signature :

Commentaires du client (le cas échéant) :

Cadre réservé à Urban Premium

En application de la réglementation en vigueur, Urban Premium doit catégoriser ses clients au sens de la Directive MIF2

Nous vous avons catégorisé par défaut en tant que :

☐ Client non-professionnel ☐ Client professionnel *

Si vous êtes catégorisé en client non professionnel, vous bénéficiez à ce titre du régime de protection le plus favorable, notamment en ce qui concerne l'information qui vous sera délivrée.

** Si vous souhaitez obtenir un régime de protection plus favorable, notamment en ce qui concerne l'information qui vous sera délivrée, vous pouvez demander à changer de catégorie et opter pour la classification « client non professionnel » (cf. annexe 1). Cette demande devra être adressée à Urban Premium par courrier recommandé avec avis de réception. Ce changement de catégorie ne pourra intervenir qu'après l'évaluation de votre compétence, expérience et connaissance des marchés.*

☐ J'atteste l'exactitude des informations ci-dessus et je reconnais avoir été informé que celles-ci sont obligatoires pour la conclusion et l'exécution de mon investissement. Je m'engage à informer mon conseiller en investissements, dans les meilleurs délais, de toute modification susceptible d'affecter ou de modifier le résultat de son analyse.

☐ Je déclare avoir pris connaissance et compris les risques liés à l'investissement dans des SCPI.

Fait à : ....., le.....

Signature(s) du (des) client(s) :

[7] *Régulièrement désigne des transactions dont la fréquence est a minima trimestrielle.*
[8] *De temps en temps désigne des transactions dont la fréquence est ponctuelle*

Paraphes

Urban Premium

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à faire offre au public
Capital social : 765 700 euros – Date d'expiration : 14/10/2117
Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS - Tel : 01 82 28 99 99 – Fax : 01 44 70 91 49
RCS PARIS n° 843 119 322
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Bulletin de souscription de parts de SCPI

Je (nous) soussigné(es) ☐ Mme ☐ M. ☐ M. et Mme ☐ M. et M. ☐ Mme et Mme
☐ Indivision ☐ Autre : .....

Nom et prénom : .....
Nom de naissance : .....
Adresse : .....
Code Postal : ..... Ville : .....
Date et lieu de naissance : .....
Nom et prénom du conjoint : .....
Date et lieu de naissance : .....
Téléphone : ..... Portable : .....
Profession : .....(précisez si non salarié)

☐ Société
Forme juridique : .....
Fiscalité : ☐ Impôt sur le revenu ☐ Impôt sur les sociétés
Dénomination sociale : .....
N° SIRET : .....
Représentant légal : .....

Nationalité : .....
Nom de naissance : .....
Nationalité : .....
E-mail : .....

Situation de famille : ☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Veuf(ve) ☐ Divorcé(e) ☐ Pacsé(e)
Régime matrimonial : ☐ Séparation de bien ☐ Communauté réduite aux acquêts* ☐ Communauté universelle* ☐ Autre
Résidence Fiscale : ☐ Résident ☐ Non résident Pays de résidence si non résident : .....

***Si les parts de SCPI Urban Cœur Commerce constituent des biens communs, le conjoint de l'acquéreur doit donner son consentement, et faire précéder sa signature de la mention « Bon pour souscription de...parts »**

Qualité du donneur d'ordre

☐ En nom propre ☐ Représentant légal ☐ Mandataire ☐ Nu-propriétaire[1] ☐ Usufruitier [1]

Je (nous) déclare(ons) souscrire[2] ..... parts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE au prix unitaire de 300 Euros, soit un investissement total d'un montant de ..... Euros.

Règlement

☐ Recours à l'emprunt : Organisme prêteur : ..... Montant du prêt : .....
☐ Par virement sur le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE (IBAN ci-dessous) :

IBAN	BIC
FR76 4097 8000 0614 9921 5170 277	BSPFFRPPXXX

☐ Par chèque à l'ordre de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE
☐ Par prélèvement - Mandat SEPA

Versements des revenus

☐ IBAN du souscripteur à fournir

Fait à .....
le .....
en trois exemplaires, dont un est resté en ma (notre) possession.
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
« Bon pour souscription de.....parts »
(le nombre de parts doit figurer en toutes lettres).

Cadre réservé au souscripteur

Cadre réservé à l'intermédiaire

Référence client .....
BOURSE DIRECT
374 rue Saint Honore
75001 PARIS

Je (nous) déclare(ons) :

- avoir reçu et pris connaissance de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, des statuts de la société, du présent bulletin recto et verso, des derniers bulletins trimestriels, rapport annuel disponibles et le document d'informations clés ;
- être informé(s) que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts ;
- avoir pris connaissance que la jouissance des parts sera effective le premier jour du 4e mois qui suit la souscription;
- être informé(s) que la Société de Gestion demande le dépôt immédiat des fonds correspondant à la présente souscription.
- que ma (notre) résidence principale est située en dehors des Etats-Unis et ne pas être désigné(s) comme « U.S. Person » (telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission).
- être informé (s) que dans le cas où je (nous) utilise(ons) les services d'un conseiller en gestion de patrimoine et/ou d'un teneur de compte conservateur et/ou d'un prestataire régulé, mes (nos) opérations sont susceptibles de donner lieu à rémunération de ces différents intervenants . Conformément à la règlementation, notamment à l'article 24 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 et à la Position-recommandation AMF 2013-10, les informations relatives à cette rémunération sont disponibles sur simple demande auprès de chaque prestataire.

Je (nous) autorise (ons) la Société de Gestion URBAN PREMIUM à me (nous) transmettre tous supports d'information[3] relatifs à ma (notre) souscription à la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE par le biais de l'adresse électronique mentionnée ci-dessus : ☐ OUI ☐ NON

Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice relative à l'offre au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 21/11/2018.
La note d'information a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°18-30 en date du 14/11/2018.
La note d'information est adressée sur simple demande écrite du porteur auprès d'URBAN PREMIUM – 10 rue du Chevalier Saint-George – 75001 PARIS, ou consultable sur le site Internet : **www.urban-premium.com**.

Documents à joindre obligatoirement :

- Relevé d'Identité Bancaire (pour le versement des revenus)
- Copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité ou du passeport du ou des souscripteurs ou du représentant légal
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Déclaration sur l'origine des fonds le cas échéant (cf. au verso)
- Pour les personnes morales, K-bis (de moins de 3 mois), statuts certifiés conformes et pièce(s) d'identité du/des gérant(s), déclaration des bénéficiaires effectifs, pièce(s) d'identité du/des bénéficiaire(s) effectifs

[1] En cas de souscription en démembrement, remplir un bulletin distinct pour l'usufruitier et le nu-propriétaire. Les deux bulletins doivent être adressés conjointement à la Société de Gestion.
[2] Minimum de souscription de 10 parts
[3] Liste des documents concernés : les bulletins d'information trimestriels, les rapports annuels de la SCPI, les avis de convocation aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, les formulaires de vote par correspondance

Exemplaire destiné à la Société de Gestion

Urban Premium

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à faire offre au public
Capital social : 765 700 euros – Date d'expiration : 14/10/2117
Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS - Tel : 01 82 28 99 99 – Fax : 01 44 70 91 49
RCS PARIS n° 843 119 322
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Bulletin de souscription de parts de SCPI

Je (nous) soussigné(es) ☐ Mme ☐ M. ☐ M. et Mme ☐ M. et M. ☐ Mme et Mme
☐ Indivision ☐ Autre : .....

☐ Société
Forme juridique : .....
Fiscalité : ☐ Impôt sur le revenu ☐ Impôt sur les sociétés
Dénomination sociale : .....
N° SIRET : .....
Représentant légal : .....

Nom et prénom : .....
Nom de naissance : .....
Adresse : .....
Code Postal : ..... Ville : .....
Date et lieu de naissance : ..... Nationalité : .....
Nom et prénom du conjoint : ..... Nom de naissance : .....
Date et lieu de naissance : ..... Nationalité : .....
Téléphone : ..... Portable : ..... E-mail : .....
Profession : .....(précisez si non salarié)
Situation de famille : ☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Veuf(ve) ☐ Divorcé(e) ☐ Pacsé(e)
Régime matrimonial : ☐ Séparation de bien ☐ Communauté réduite aux acquêts* ☐ Communauté universelle* ☐ Autre
Résidence Fiscale : ☐ Résident ☐ Non résident Pays de résidence si non résident : .....

***Si les parts de SCPI Urban Cœur Commerce constituent des biens communs, le conjoint de l'acquéreur doit donner son consentement, et faire précéder sa signature de la mention « Bon pour souscription de...parts »**

Qualité du donneur d'ordre
☐ En nom propre ☐ Représentant légal ☐ Mandataire ☐ Nu-propriétaire[1] ☐ Usufruitier [1]

Je (nous) déclare(ons) souscrire[2] ..... parts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE au prix unitaire de 300 Euros, soit un investissement total d'un montant de ..... Euros.

Règlement

☐ Recours à l'emprunt : Organisme prêteur : ..... Montant du prêt : .....
☐ Par virement sur le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE (IBAN ci-dessous) :

IBAN	BIC
FR76 4097 8000 0614 9921 5170 277	BSPFFRPPXXX

☐ Par chèque à l'ordre de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE
☐ Par prélèvement - Mandat SEPA

Versements des revenus

☐ IBAN du souscripteur à fournir

Fait à .....
le .....
en trois exemplaires, dont un est resté en ma (notre) possession.
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
« Bon pour souscription de.....parts »
(le nombre de parts doit figurer en toutes lettres).

Cadre réservé au souscripteur

Cadre réservé à l'intermédiaire
Référence client .....
BOURSE DIRECT
374 rue Saint Honore
75001 PARIS

Je (nous) déclare(ons) :

- avoir reçu et pris connaissance de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, des statuts de la société, du présent bulletin recto et verso, des derniers bulletins trimestriels, rapport annuel disponibles et le document d'informations clés ;
- être informé(s) que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts ;
- avoir pris connaissance que la jouissance des parts sera effective le premier jour du 4e mois qui suit la souscription;
- être informé(s) que la Société de Gestion demande le dépôt immédiat des fonds correspondant à la présente souscription.
- que ma (notre) résidence principale est située en dehors des Etats-Unis et ne pas être désigné(s) comme « U.S. Person » (telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission).
- être informé (s) que dans le cas où je (nous) utilise(ons) les services d'un conseiller en gestion de patrimoine et/ou d'un teneur de compte conservateur et/ou d'un prestataire régulé, mes (nos) opérations sont susceptibles de donner lieu à rémunération de ces différents intervenants . Conformément à la règlementation, notamment à l'article 24 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 et à la Position-recommandation AMF 2013-10, les informations relatives à cette rémunération sont disponibles sur simple demande auprès de chaque prestataire.

Je (nous) autorise (ons) la Société de Gestion URBAN PREMIUM à me (nous) transmettre tous supports d'information[3] relatifs à ma (notre) souscription à la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE par le biais de l'adresse électronique mentionnée ci-dessus : ☐ OUI ☐ NON

Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice relative à l'offre au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 21/11/2018.
La note d'information a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°18-30 en date du 14/11/2018.
La note d'information est adressée sur simple demande écrite du porteur auprès d'URBAN PREMIUM – 10 rue du Chevalier Saint-George – 75001 PARIS, ou consultable sur le site Internet : **www.urban-premium.com**.

Documents à joindre obligatoirement :

- Relevé d'Identité Bancaire (pour le versement des revenus)
- Copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité ou du passeport du ou des souscripteurs ou du représentant légal
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Déclaration sur l'origine des fonds le cas échéant (cf. au verso)
- Pour les personnes morales, K-bis (de moins de 3 mois), statuts certifiés conformes et pièce(s) d'identité du/des gérant(s), déclaration des bénéficiaires effectifs, pièce(s) d'identité du/des bénéficiaire(s) effectifs

Exemplaire destiné au conseiller

[1] *En cas de souscription en démembrement, remplir un bulletin distinct pour l'usufruitier et le nu-propriétaire. Les deux bulletins doivent être adressés conjointement à la Société de Gestion.*
[2] *Minimum de souscription de 10 parts*
[3] *Liste des documents concernés : les bulletins d'information trimestriels, les rapports annuels de la SCPI, les avis de convocation aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, les formulaires de vote par correspondance*

Urban Premium

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à faire offre au public
Capital social : 765 700 euros – Date d'expiration : 14/10/2117
Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS - Tel : 01 82 28 99 99 – Fax : 01 44 70 91 49
RCS PARIS n° 843 119 322
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Bulletin de souscription de parts de SCPI

Je (nous) soussigné(es) ☐ Mme ☐ M. ☐ M. et Mme ☐ M. et M. ☐ Mme et Mme
☐ Indivision ☐ Autre : .....

Nom et prénom : .....
Nom de naissance : .....
Adresse : .....
Code Postal : ..... Ville : .....
Date et lieu de naissance : .....
Nom et prénom du conjoint : .....
Date et lieu de naissance : .....
Téléphone : ..... Portable : .....
Profession : .....(précisez si non salarié)

☐ Société
Forme juridique : .....
Fiscalité : ☐ Impôt sur le revenu ☐ Impôt sur les sociétés
Dénomination sociale : .....
N° SIRET : .....
Représentant légal : .....

Nationalité : .....
Nom de naissance : .....
Nationalité : .....
E-mail : .....

Situation de famille : ☐ Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Veuf(ve) ☐ Divorcé(e) ☐ Pacsé(e)
Régime matrimonial : ☐ Séparation de bien ☐ Communauté réduite aux acquêts* ☐ Communauté universelle* ☐ Autre
Résidence Fiscale : ☐ Résident ☐ Non résident Pays de résidence si non résident : .....

***Si les parts de SCPI Urban Cœur Commerce constituent des biens communs, le conjoint de l'acquéreur doit donner son consentement, et faire précéder sa signature de la mention « Bon pour souscription de...parts »**

Qualité du donneur d'ordre

☐ En nom propre ☐ Représentant légal ☐ Mandataire ☐ Nu-propriétaire[1] ☐ Usufruitier [1]

Je (nous) déclare(ons) souscrire[2] ..... parts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE au prix unitaire de 300 Euros, soit un investissement total d'un montant de ..... Euros.

Règlement

☐ Recours à l'emprunt : Organisme prêteur : ..... Montant du prêt : .....
☐ Par virement sur le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE (IBAN ci-dessous) :

IBAN	BIC
FR76 4097 8000 0614 9921 5170 277	BSPFFRPPXXX

☐ Par chèque à l'ordre de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE
☐ Par prélèvement - Mandat SEPA

Versements des revenus

☐ IBAN du souscripteur à fournir

Fait à .....
le .....
en trois exemplaires, dont un est resté en ma (notre) possession.
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
« Bon pour souscription de.....parts »
(le nombre de parts doit figurer en toutes lettres).

Cadre réservé au souscripteur

Cadre réservé à l'intermédiaire

Référence client .....
BOURSE DIRECT
374 rue Saint Honore
75001 PARIS

Je (nous) déclare(ons) :

- avoir reçu et pris connaissance de la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, des statuts de la société, du présent bulletin recto et verso, des derniers bulletins trimestriels, rapport annuel disponibles et le document d'informations clés ;
- être informé(s) que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts ;
- avoir pris connaissance que la jouissance des parts sera effective le premier jour du 4e mois qui suit la souscription;
- être informé(s) que la Société de Gestion demande le dépôt immédiat des fonds correspondant à la présente souscription.
- que ma (notre) résidence principale est située en dehors des Etats-Unis et ne pas être désigné(s) comme « U.S. Person » (telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission).
- être informé (s) que dans le cas où je (nous) utilise(ons) les services d'un conseiller en gestion de patrimoine et/ou d'un teneur de compte conservateur et/ou d'un prestataire régulé, mes (nos) opérations sont susceptibles de donner lieu à rémunération de ces différents intervenants . Conformément à la règlementation, notamment à l'article 24 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 et à la Position-recommandation AMF 2013-10, les informations relatives à cette rémunération sont disponibles sur simple demande auprès de chaque prestataire.

Je (nous) autorise (ons) la Société de Gestion URBAN PREMIUM à me (nous) transmettre tous supports d'information[3] relatifs à ma (notre) souscription à la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE par le biais de l'adresse électronique mentionnée ci-dessus : ☐ OUI ☐ NON

Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice relative à l'offre au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 21/11/2018.
La note d'information a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°18-30 en date du 14/11/2018.
La note d'information est adressée sur simple demande écrite du porteur auprès d'URBAN PREMIUM – 10 rue du Chevalier Saint-George – 75001 PARIS, ou consultable sur le site Internet : **www.urban-premium.com**.

Documents à joindre obligatoirement :

- Relevé d'Identité Bancaire (pour le versement des revenus)
- Copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité ou du passeport du ou des souscripteurs ou du représentant légal
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Déclaration sur l'origine des fonds le cas échéant (cf. au verso)
- Pour les personnes morales, K-bis (de moins de 3 mois), statuts certifiés conformes et pièce(s) d'identité du/des gérant(s), déclaration des bénéficiaires effectifs, pièce(s) d'identité du/des bénéficiaire(s) effectifs

Exemplaire destiné au souscripteur

[1] *En cas de souscription en démembrement, remplir un bulletin distinct pour l'usufruitier et le nu-propriétaire. Les deux bulletins doivent être adressés conjointement à la Société de Gestion.*
[2] *Minimum de souscription de 10 parts*
[3] *Liste des documents concernés : les bulletins d'information trimestriels, les rapports annuels de la SCPI, les avis de convocation aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, les formulaires de vote par correspondance*

Urban Premium

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à faire offre au public
Capital social : 765 700 euros – Date d'expiration : 14/10/2117
Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS - Tel : 01 82 28 99 99 – Fax : 01 44 70 91 49
RCS PARIS n° 843 119 322
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Modalités relatives à la souscription

Date d'ouverture : 30/11/2018

Montant du capital social statutaire maximal : 40 285 700 Euros divisé en 163 100 parts de 247 Euros de valeur nominale

Prix de souscription :

Valeur nominale : ..... **247 Euros**
Prime d'émission : ..... **53 Euros**
1. dont une commission de souscription :..... **36 Euros**
- des frais de collecte de :.....*33 Euros*
- des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital de : .....*3 Euros*
2. dont des frais d'acquisition des actifs immobiliers de : .....**17 Euros**

Soit un prix de souscription de 300 Euros TTC

Sur la prime d'émission sera, notamment, amortie la commission de souscription de 11,83% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur et sur la base du prix de souscription de l'appel public) au titre :

• des frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 33 €

• des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,83% HT (2,50 € HT), soit 1% TTC (3 € TTC).

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

Minimum de souscription : 10 parts soit 3 000 Euros

Modalités de règlement : Le règlement s'effectue à l'ordre de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE au moment de la souscription et pour la totalité du prix d'émission (300 Euros x nombre de parts souscrites). Le règlement correspondant doit être joint obligatoirement.

Le bulletin de souscription devra être adressé, dûment rempli, à : URBAN PREMIUM – 10 rue du Chevalier Saint-George – 75001 PARIS

Date de jouissance : Les parts souscrites porteront jouissance avec effet le premier jour du 4e mois qui suit la souscription.

Responsabilité à l'égard des tiers : la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Fiscalité : la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE bénéficie du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.
L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société.
À ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

Démarchage : en cas de démarchage bancaire ou financier, le souscripteur dispose d'un délai de réflexion de 48 heures, défini à l'article L 341.16 IV du Code Monétaire et Financier.
Par ailleurs, en cas de démarchage bancaire ou financier, joindre obligatoirement un récépissé signé et daté avec une attention particulière à ce que la date du bulletin de souscription soit postérieure de trois jours ouvrés minimum à celle du récépissé.

Loi informatique et libertés – protection des données à caractère personnel : En application du règlement (UE) 2016/679 sur la protection des données à caractère personnel et de la loi Informatique et Liberté N° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, les données, recueillies par le Distributeur, sont collectées et transmises à URBAN PREMIUM (la Société de Gestion) aux fins de la conclusion, de l'exécution et de la gestion du présent acte. Le Distributeur et la Société de Gestion sont responsables de leurs traitements respectifs.

Vous disposez de droits dédiés, notamment d'un droit d'accès, de rectification et de limitation au traitement de vos données que vous pouvez exercer à tout moment auprès du Distributeur ou auprès d'URBAN PREMIUM (10 rue du Chevalier Saint-George – 75001 PARIS).

Pour plus d'informations sur vos droits, veuillez consulter la Politique de Confidentialité du Distributeur et de la Société de Gestion, sur leur site internet respectif.

Société de Gestion : URBAN PREMIUM
S.A.S. au capital de 1,5 million d'euros – RCS PARIS n°521 473 017
Agrément AMF n° GP10000021 du 8 juin 2010 pour la gestion immobilière
Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS - Tel : 01 82 28 99 99 - Site : internet : **www.urban-premium.com**

La note d'information a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°18-30 en date du 14/11/2018.
Conformément à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF, la notice relative à l'offre au public a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 21/11/2018.