



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



Rapport annuel
Exercice 2021

SCPI CŒUR COMMERCE

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

URBAN PREMIUM

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



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RCS Paris B 843 119 322

■ La SCPI

URBAN CŒUR COMMERCE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Politique d'investissement

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

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

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

Visa AMF : SCPI n° 18-30 du 14/11/2018

Date de création : 15/10/2018

Date d'expiration : 14/10/2117

Numéro RCS : Paris 843 119 322

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

Monsieur Luc JOTTREAU

Monsieur Christian MAUBOUSSIN

Monsieur Gérard MONNIER

Monsieur Stéphane SARRAZIN

Monsieur Adrien SCOLE

Monsieur Laurent ZINSCH

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167 Quai de la Bataille de Stalingrad
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01 82 28 99 99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI CŒUR COMMERCE en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	4
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale mixte	9
3. Rapports du Conseil de Surveillance	10
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	10
5. Comptes de l'Exercice 2021	12
6. Ordre du jour et projets de résolutions	18

LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN BREF

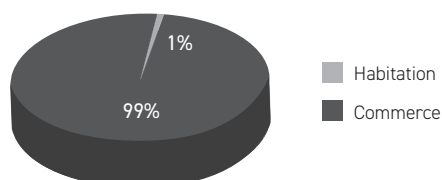
Situation au 31/12/2021

Date de création	15/10/2018
Nombre de parts	87 558
Nombre d'associés	467
Capital	21 626 826,00
Valeur de réalisation*	22 162 635,23 (253,12 € par part)
Valeur de reconstitution*	27 338 221,85 (312,23 € par part)
Actifs immobiliers	40
Surface du patrimoine	9 044 m ²
Nombre de locataires effectifs	42
Nombre de locataires cibles	43
Taux d'occupation financier moyen	96,78%
Résultat par part en jouissance	11,22€
Distribution brute par part en jouissance	10,93€
Distribution nette par part en jouissance	10,93€
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	0,87€

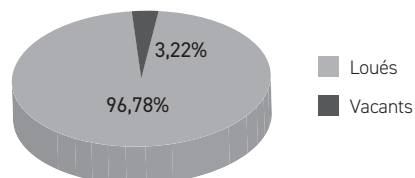
*Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2021)



• Taux d'occupation Financier



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	440 036	8,47	1 011 951	11,56
dont loyers	421 291	8,11	975 309	11,14
Charges	107 396	2,07	244 862	2,80
Résultat	332 640	6,40	767 088	8,76
Bénéfice distribuable	332 737	6,41	767 088	8,76
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	307 890	7,26	747 449	10,93
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	12 829 180	247,00	21 626 826	247,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	12 991 430	250,12	22 416 847	256,02
Immobilisations locatives	10 802 371	207,98	27 582 799	315,02
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts souscrites	51 940	-	87 558	-
Nombre de parts en jouissance	42 418	-	68 384	-
Nombre d'associés	326	-	467	-
Capitalisation	15 526 200	-	26 236 296	-
Prix de souscription	-	300,00	-	300,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	11 304 000	-	27 345 000,00	-
Valeur comptable	12 991 429,68	250,12	22 416 847,49	256,02
Valeur de réalisation	13 493 058,68	259,78	22 162 635,23	253,12
Valeur de reconstitution	16 223 732,59	312,36	27 338 221,85	312,23
Surface du patrimoine (m ²)	4 733 m ²	-	9 044 m ²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	99,86%	-	96,78%	-

Distribution				
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	307 889,80	7,26	747 449,40	10,93
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	5%	1 280 000 €
PARIS	-	-
PROVINCE	95%	26 065 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	27 345 000 €

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	0,73%	200 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	99,27%	27 145 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	27 345 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2021 ET PERSPECTIVES 2022

L'année 2021 s'est clôturée sur les bases d'une reprise économique. En ligne avec les prévisions de la Banque de France, le Produit Intérieur Brut français retrouve le chemin de la croissance (6,7 % en 2021 en moyenne annuelle) après une année de baisse en 2020. L'INSEE reste optimiste dans ses prévisions avec un taux de croissance de l'ordre de 3,6% pour l'année 2022.

Le rebond de l'économie française est porté par la levée des restrictions sanitaires pour de nombreux secteurs (loisirs, hébergement, restauration ...) et porté par des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas. Des indicateurs comme la baisse du nombre de demandeurs d'emploi, qui a reculé de près d'un demi-million en 2021, confirment que l'économie française retrouve son niveau d'activité d'avant l'épidémie.

Cependant, la guerre en Ukraine couplée aux conséquences de la crise sanitaire qui se traduisent par des tensions inflationnistes laissent planer un climat d'incertitudes quant aux évolutions des marchés.

Leurs impacts restent néanmoins contenus grâce à la reprise économique et aux mesures gouvernementales de soutien.

2021 a encore été une année très dynamique pour le marché immobilier tertiaire (bureaux, commerces, logistiques) en France. Ainsi, après un premier semestre assez terne, l'activité s'est accélérée en fin d'année avec un peu de plus de 10 milliards d'euros investis au 4e trimestre. Le volume des investissements réalisés en 2021 s'établit ainsi à 25,1 milliards d'euros en ligne avec la moyenne décennale.

Autre signe positif, les investissements réalisés par des étrangers sont en hausse sur l'année (+6% par rapport à 2020). Ces investissements se sont principalement concentrés sur le marché de la logistique et du bureau.

Le marché de l'immobilier commercial a indéniablement profité de cette reprise. Après avoir chuté de 7,2% sur un an en 2020, la consommation des ménages a rebondi de plus de 4% en 2021 et devrait continuer de progresser dans les prochains mois. Ce rebond a eu un impact sur l'évolution des ventes en magasin, d'autant plus que les commerces non essentiels n'ont pas été soumis aux mêmes contraintes de fermetures en 2021. Le volume annuel des ventes estimé par la FEVAD s'établit aux alentours de 130 milliards d'euros en hausse de 15%.

Plusieurs secteurs consolident ainsi leurs parts de marché: le Bricolage dont la croissance se poursuit (+11,6% sur l'année), la décoration, l'électroménager ou le discount. Ces secteurs profitent d'une demande en hausse pour investir les centres-villes sur des plus petites surfaces ou des formats plus réduits (IKEA rue de Rivoli, CASTORAMA...). Le secteur de la restauration profite également de la reprise et son indice d'activité publié par la Banque de France en 2021 est en nette hausse (indice 16 vs -29,5 en 2020). Il concentre par ailleurs plus d'1/4 des demandes exprimées en 2021 et près d'1/3 des commercialisations sur l'année, portées par notamment la cuisine healthy.

Bon indicateur de l'attractivité du marché français, le nombre d'enseignes étrangères ouvrant un premier magasin dans l'Hexagone est reparti à la hausse en 2021 (38 arrivées vs 33 en 2020), et ce en raison notamment de l'expansion du quick-commerce en Ile de France et dans les métropoles régionales.

La reprise de la consommation, et le dynamisme de certaines activités ont ainsi contribué à la réduction du taux de vacance des artères n°1 des villes Françaises. Il s'établit ainsi à 9,8% en 2021 soit un recul de 0,3 points sur un an (source CODATA).

Enfin, en région les centres-villes concentrent de nombreux projets sous le signe de la mixité d'activité. L'objectif y étant de constituer des nouveaux quartiers «multi-usages» concentrant à la fois du commerce de centre-ville, des loisirs, des logements, du bureau ou encore de la santé. Ces projets intégrant une forte composante écologique bénéficient par ailleurs d'un appui réglementaire et politique (Action Cœur de ville) et devraient faire l'objet d'une demande croissante dans les prochaines années.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Durant l'année 2021, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a collecté environ 10,7 millions d'euros. Au 31 décembre 2021 la capitalisation de la SCPI s'établit ainsi à 26 236 296€.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a procédé durant l'année à plusieurs acquisitions. Ainsi, le 9 juin 2021 a notamment été acquis un portefeuille de 9 locaux commerciaux situés à Nîmes, Toulouse et Bourges pour un montant de 4,1 millions d'euros hors droits.

Le 30 décembre, un portefeuille composé de 4 actifs situés rue Nationale à Tours a été acquis pour un volume d'investissement de 9,7 millions d'euros hors droits. Intégralement loués à des enseignes nationales ces commerces développent une surface d'environ 2 500 m².

Au terme de l'année, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 40 actifs et présente un taux d'occupation physique au 31 décembre de 100%. L'année a également été marquée par l'épidémie de COVID. Pour lutter contre la propagation du virus, le gouvernement a pris des mesures consistant principalement en la fermeture des commerces non essentiels et des restaurants entre janvier et mai 2021.

Face à cette situation et comme nous l'avons fait en 2020, nous avons décidé d'accompagner nos locataires touchés par ces fermetures. Ces mesures d'accompagnement se sont traduites par des franchises de loyer accordées aux restaurants fermés, à raison d'un mois de franchise par trimestre de fermeture. Au titre de l'année 2021, le montant des franchises accordées s'élève ainsi à environ 3 700 €, soit 0,38% des loyers quittancés sur l'année.

PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

La souscription au capital de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ouverte depuis le 30/11/2018.

Durant l'exercice 2022, la Société de Gestion procédera à la sélection d'actifs immobiliers afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

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.

La durée de placement recommandée est de 10 ans à compter de la date de souscription.

CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	326,00	467,00
Nombre de parts	51 940	87 558
Nouvelles parts souscrites	27 641	35 618
Prix souscription d'une part en euros	300,00	300,00
Capital social en euros	12 829 180,00	21 626 826,00
Prime d'émission en euros	2 697 020,00	4 609 470,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	15 526 200,00	26 236 296,00

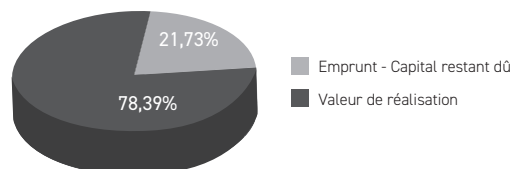
MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2021, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2021	686	-	0,78%	13,8 jours	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER



INVESTISSEMENTS 2021

En 2021, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, a procédé à l'acquisition de 16 actifs immobiliers. Ces acquisitions représentent un volume d'investissement de près de 16 millions d'euros hors frais et hors droits. Les locaux commerciaux acquis sont situés dans plusieurs villes Françaises telles que Toulouse, Tours ou Nîmes et disposent d'emplacements en centre-ville. L'ensemble développe une surface globale de près de 4 500 m² et est intégralement loué. Les locaux commerciaux sont occupés par des enseignes nationales telles que Flying Tiger, Harmonie Mutuelle ou Puyricard et des indépendants historiquement implantés.

La situation locative de chacun de ces locaux commerciaux vous est détaillée dans le paragraphe ci-après.

Ci-dessous vous trouverez un focus sur quelques-unes de ces acquisitions.

TOURS (37) - Rue Emile Zola / Rue Chaptal

L'acquisition porte sur un portefeuille composé de 4 locaux commerciaux situés rue Emile Zola, artère commerçante principale de Tours. L'ensemble est intégralement loué selon des baux 3/6/9 ans signé en septembre 2020 à une pharmacie, un opticien, un magasin Biocoop et une agence Harmonie Mutuelle. Les locaux développent une surface commerciale de 2 565 m².

SURFACE (dont annexes): 2 565 m²

MONTANT DE L'ACQUISITION (DI): 10 466 100€

LOCATAIRE: BIO CITE, HARMONIE MUTUELLE et MUTUALITE FRANCAISE CENTRE VAL DE LOIRE

TOULOUSE (31) – 34, rue Rémusat

Situé non loin du capitole au sein d'une rue très commerçante, ce local bénéficie d'un emplacement de premier ordre de par sa localisation et sa visibilité. D'une surface globale d'environ 95 m², il est actuellement loué à un pressing selon un bail 6/10 ans signé en 2016 et qui arrivera à échéance en 2026.
SURFACE (dont annexes) : 95 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 483 000 €
LOCATAIRE : SO.NE.DI

NIMES (30) – 10, rue de l'Hôtel de Ville

Local commercial situé au sein du centre-ville historique de Nîmes, en pied d'immeuble et à proximité de la rue de l'Aspic (une des principales rues commerçantes du secteur), il bénéficie d'une double vitrine et a été entièrement rénové en 2019.
D'une surface globale d'environ 83 m², ce local est actuellement loué à la Chocolaterie Puyricard selon un bail 3/6/9 qui arrivera à échéance en 2028.
SURFACE (dont annexes) : 83 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 408 806 €
LOCATAIRE (commerce) : PUYRICARD

ALBI (81) – 13, rue de l'Hôtel de Ville

Le local commercial est situé dans le centre-ville historique d'Albi à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville et de la Cathédrale Sainte-Cécile. Ce local d'une surface d'environ 112 m² est actuellement loué à un opticien selon un bail 3/6/9, renouvelé le 01/04/2021, qui arrivera à échéance en 2030.
SURFACE (dont annexes) : 112 m²

MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 408 200 €

LOCATAIRE (commerce) : LALA

L'acquisition a été réalisée auprès de la société France Pierre Patrimoine, dont le siège est situé au 137 rue Achard à Bordeaux (33300), elle-même filiale de la société Financière Bacalan.

Il est également précisé que la SCPI a procédé le 1^{er} octobre 2020 à une acquisition supplémentaire ci-dessous décrite.

VERSAILLES (78) – 22, rue au Pain

Deux locaux commerciaux, situés à proximité immédiate du Château de Versailles et de l'Hôtel de Ville, ont été acquis. Ils sont exploités par des restaurateurs dont l'un est une enseigne nationale (PITAYA).
Les 2 restaurants ont une surface d'environ 185 m². Les baux d'une durée de 9 ans ont été signés en mai 2019 et se termineront en 2028.
SURFACE (dont annexes) : 185 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 1 291 700 €
LOCATAIRES (commerce) : SCM LUCETTE et WOK PATRIMOINE (PITAYA)
L'acquisition a été réalisée auprès de la société France Pierre Patrimoine, dont le siège est situé au 137 rue Achard à Bordeaux (33300), elle-même filiale de la société Financière Bacalan.

ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI CŒUR COMMERCE est propriétaire de 40 actifs.

Ville	Adresse	Activités	Surface (m ²)	Locataire	Date d'effet du bail
AIX EN PROVENCE	1, rue de la Treille	Alimentaire	165	SAS LINAYA	01/01/2019
ALENCON	71, rue aux Sieurs	Divers	327	SARL ALTAM	01/01/2014
DAX	18, place de la Fontaine Chaude	Alimentaire	239	BORRAT	01/08/2013
LENS	59, rue René Lanoy	Santé	235	ABC OPTIC	01/04/2016
LORIENT	18, rue de Liège	Divers	95	JUNE CONCEPT	19/12/2019
LORIENT	18, rue de Liège	Alimentaire	58	SARL GANACHE	01/11/2015
LOUVIERS	Place Ernest Thorel	Service	286	CAISSE D'EPARGNE	12/12/2014
MOULINS	3, rue d'Allier	Santé	274	AUDIKA	17/10/2014
NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Alimentaire	182	SARL LA LICORNE	01/04/2018
NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Alimentaire	155	NINALIX44	01/02/2019
ORLEANS	193 rue de Bourgogne	Alimentaire	186	SARL LEGRAND BARRAULT	01/03/2013
SARREBOURG	38, place du Marché	Service	269	ORANGE	03/09/2012
SARREBOURG	16, rue Napoléon	Santé	289	OPTIQUE HIEBEL	01/04/2007
SAUMUR	60, rue Portail Louis	Alimentaire	320	SCALA	01/07/2015
SAINT PAUL LES DAX	252, avenue de la Résistance	Alimentaire	362	CARREFOUR	01/01/2015
VERSAILLES	22, rue au Pain	Alimentaire	89	WOK PATRIMOINE	01/04/2019
VERSAILLES	22, rue au Pain	Alimentaire	96	SCM LUCETTE	07/05/2019
TOULOUSE	7, rue Saint Rome	Divers	100	CLAIRE'S	01/04/2014
ALBI	15, rue Mariès	Divers	242	BERTOSSI	01/02/2017
ALBI	15, rue Mariès	Habitation	46	Locataires	06/03/2021 et 27/08/2021
ALBI	15, rue Mariès	Habitation	40	En travaux	N/A
AGEN	42, boulevard République	Divers	154	CLAIRE'S	01/10/2018
COLMAR	42, rue des Clefs	Divers	129	MATY	01/07/2013
ROANNE	19, rue Charles de Gaulle	Divers	95	ERIC DUNY	01/07/2020
BESANCON	59, rue des Granges	Divers	105	COP COPINE	27/02/2013
ARRAS	29, rue Désiré Delansorme	Divers	190	ARTOIS VIDEO	01/04/2014
ALBI	13 rue de l'hôtel de ville	Santé	112	LALA	01/04/2021
NIORT	65 bis rue Victor Hugo	Divers	254	FLYING TIGER	01/10/2018
NIMES	10 rue de l'Aspic	Divers	270	FLYING TIGER	27/07/2017
NIMES	1 rue du général Perrier	Alimentaire	151	FOLIES DOUCE	17/10/2016
NIMES	33 rue Madeleine	Alimentaire	67	DEKALE	01/08/2020
NIMES	10 rue de l'hôtel de ville	Alimentaire	84	PUYRICARD	05/04/2019
ST RAPHAEL	64 bd d'Alsace	Service	88	SAM CONDUITE	02/01/2017
ST RAPHAEL	64 bd d'Alsace	Divers	105	PELISSIER	01/03/2018
BOURGES	15 rue du commerce	Service	305	FRANCE LOISIRS	01/01/2016
TOULOUSE	35 rue des Changes	Divers	124	MEGA GAMES	14/03/2017
TOULOUSE	34 rue Rémusat	Service	95	SO.NE.DI	21/10/2016
COLOMIERS	37-39 rue du Centre Commercial Plein centre	Santé	162	SAS COSCO	01/07/2021
TOURS	4 rue Emile Zola	Santé	254	HARMONIE MUTUELLE	22/09/2020
TOURS	4 rue Emile Zola	Alimentaire	250	SCOP ARL BIO CITE	15/12/2020
TOURS	4 rue Emile Zola	Santé	1 567	MUTUALITE FRANCAISE CENTRE VAL DE LOIRE	22/09/2020
TOURS	5 rue Chaptal	Santé	525	MUTUALITE FRANCAISE CENTRE VAL DE LOIRE	20/08/2020

DISTRIBUTION

Au titre de l'année 2021, 4 acomptes sur dividende ont été versés :

-1er trimestre: 3€/part versés le 30/04/2021 ;

-2e trimestre: 3€/part versés le 30/07/2021 ;

-3e trimestre: 3,15€/part versés le 29/10/2021 ;

-4e trimestre: 3,75€/part versés le 01/02/2022 ;

Ainsi, le taux de distribution annualisé sur la valeur de marché est de 12,9€/part soit 4,3% pour l'année 2021.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Mixte aura, notamment à approuver la répartition du résultat et l'augmentation du capital maximum statutaire et prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 9 du présent document.

PATRIMOINE AU 31/12/2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE détient 40 actifs immobiliers

Adresse	Date d'acquisition	Activités	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
Portefeuille de 13 locaux commerciaux	06/11/2019	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	3289	4223715,00
LORIENT - 18 Rue de Liège et 24 Rue de la Prairie	19/12/2019	Alimentaire	58	317003,00
		Divers	95	299525,00
VERSAILLES - 22, rue au Pains	01/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	185	1200000,00
Portefeuille de 7 locaux commerciaux	15/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1106	4762128,00
Portefeuille de 8 locaux commerciaux	09/06/2021	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1242	4185000,00
ALBI - 13 rue de l'hôtel de ville	10/02/2021	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	112	380000,00
NIORT TIGERS STORES - 65 Bis rue Victor Hugo	06/05/2021	Commerces	230	718482,00
COLOMIERS - 37-39 rue du Centre Commercial Plein Centre	31/08/2021	Commerces	162	590000,00
TOURS - 7 Rue Emile Zola, 5 rue Chaptal	30/12/2021	Divers - Mutualités	2565	9790000,00
Total			9044	26465853,00

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part en circulation à la clôture de l'exercice	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	en H.T.	En % du total des revenus	en H.T.	En % du total des revenus	en H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	2,01	-	8,47	-	11,56	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL DES REVENUS	-	-	2,01	100%	8,47	100%	11,56	100,00%
CHARGES								
Commission de gestion	-	-	-	-	-	-	1,15	
Autres frais de gestion	2,28	-	0,54	-	1,38	-	0,65	
Charges locatives non récupérées	-	-	0,01	-	0,69	-	0,90	
Sous total CHARGES EXTERNES	2,28	NA	0,55	27%	2,07	24%	2,70	23%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	0,09	
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	
* autres	-	-	-	-	-	-	-	
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	0,10	1%
TOTAL DES CHARGES	2,28	NA	0,55	27%	2,07	24%	2,70	23%
RESULTAT COURANT	-2,28	NA	1,47	73%	6,40	76%	8,86	77%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-	-	1,47	73%	6,40	76%	8,76	76%
dont:								
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	1,16	-	5,93	-	8,54	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	1,16	-	5,93	-	8,54	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,28	NA	0,31	-	0,48	-	0,22	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,28	NA	-	-	0,48	-	0,51	

* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2021	1 011 951 €	244 862 €	100 359 €	24,20 %

¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice		-0,30	-	0,28
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF		1,16	5,93	8,54
Résultat de l'exercice	-2,28	1,47	6,40	8,76
Abondement du RAN				0,17
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,28	-	0,48	0,68

*Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	15 526 200,00	10 710 096,00	26 236 296,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	6 200 000,00	6 200 000,00
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 559 617,38	-1 319 526,90	-3 879 144,28
- Achat d'immeubles	-10 802 371,00	-16 780 427,60	-27 582 798,60
- Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	2 164 211,62	-1 189 858,50	974 353,12

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2021 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance:

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	3	2	1	2	1	9
Montant total des factures concernées HT	205 742,16	100 919,50	119 250,00	104 976,59	-3 750,00	527 138,25
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	13,35 %	6,55 %	7,74 %	6,81 %	-0,24 %	34,21 %

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que l'année précédente.

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2021.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Les valeurs par part évoluent comme suit:

en Euros	31/12/2020			31/12/2021		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	10 802 371,00	11 304 000,00	11 304 000,00	27 582 798,60	27 345 000,00	27 345 000,00
Montant des droits et frais d'acquisitions			783 826,00			1 895 000,00
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-24 800,00	-	-
SOUS TOTAL	10 802 371,00	11 304 000,00	12 087 826,00	27 557 998,60	27 345 000,00	29 240 000,00
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	2 189 058,68	2 189 058,68	2 189 058,68	-5 141 151,11	-5 182 364,77	-5 182 364,77
SOUS TOTAL	2 189 058,68	2 189 058,68	2 189 058,68	-5 141 151,11	-5 182 364,77	-5 182 364,77
Commission de souscription	-	-	1 946 847,91	-	-	3 280 586,62
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 946 847,91	-	-	3 280 586,62
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	12 991 429,68	13 493 058,68	16 223 732,59	22 416 847,49	22 162 635,23	27 338 221,85
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	51 940,00	51 940,00	51 940,00	87 558,00	87 558,00	87 558,00

En euros	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2020/2021
	Valeur de la SCPI par part	Valeur de la SCPI par part	Variation
Valeur comptable / part	250,12	256,02	2,36 %
Valeur de réalisation / part	259,78	253,12	-2,56 %
Valeur de reconstitution / part	312,36	312,23	-0,04 %

FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	14,26 €
- Frais et charges déductibles	-2,24 €
= Revenus fonciers nets	12,02 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	10,93 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés: Revenu imposable: 11,22 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 405 K€ pour l'exercice 2021 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,2 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2021 à 309 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

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

2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur les points suivants :

1. Modification de la commission de souscription et modification corrélative de l'article XXI 2. A) des statuts de la Société
2. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XXI 2. B) des statuts de la Société

PREAMBULE

Afin d'aligner la législation française sur le droit européen, l'article 9 du PLF 2020 a modifié l'article 261 C-1-f du CGI afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les sociétés civiles de placement immobilier

Cette réforme permet de mettre fin à l'assujettissement à la TVA de certaines commissions et notamment pour votre SCPI, celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) demeure soumise à la TVA.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé les modifications de modifier les Statuts en vue de ne plus assujettir les commissions suivantes à la TVA :

1. Modification de la commission de souscription et modification corrélative de l'article XXI 2. A) des statuts de la Société

Selon l'ancien dispositif, la Société de Gestion facturait une commission de souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,834% HT soit 12% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, sans que cette TVA ne soit intégralement récupérable pour la SCPI du fait qu'elle ne facture pas l'ensemble de ses loyers avec de la TVA.

En raison de l'exonération de TVA applicable à la commission de souscription, la commission de souscription est désormais facturée à un taux de 11,833% TTI au lieu de 12% TTC depuis le 1er janvier 2022.

Il est proposé d'autoriser formellement cette modification du montant de la commission de souscription à 11,833% TTI au lieu de 12% TTC de manière rétroactive depuis le 1er janvier 2022 et de modifier les statuts en conséquence.

La commission de souscription serait ainsi décomposée comme suit :

- les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1-f du Code Général des Impôts), soit 55 € TTI.

- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,833% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1-f du Code Général des Impôts), soit 4,165 € TTI.

2. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XXI 2. B) des statuts de la Société

Selon l'ancien dispositif, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique au titre des frais administratifs et des honoraires de gestion à votre SCPI d'un montant de 10,00 % HT des recettes locatives et des produits financiers des filiales, soit 12,00 % TTC (au taux de TVA en vigueur) sans que cette TVA ne soit intégralement récupérable pour la SCPI du fait qu'elle ne facture pas l'ensemble de ses loyers avec de la TVA.

En raison de l'exonération de TVA sur les honoraires correspondant à la gestion administrative de la SCPI, il est proposé de fixer le montant de la commission de gestion à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC.

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

- 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.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission et des obligations légales, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 25 novembre 2021 et 15 février 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2021 et les perspectives 2022.

Au cours de l'année 2021, plusieurs acquisitions ont été réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ces acquisitions portent sur 16 locaux commerciaux situés notamment en centre-ville de Tours, Toulouse, Nîmes ou encore Albi, et ce pour un volume d'investissement de plus de 15 millions d'euros hors droits.

Une partie de ces acquisitions a été financée par deux emprunts hypothécaires contractés auprès de la banque Palatine pour un montant global de 6,2 M€. Le ratio d'endettement effectif s'établit à 22,6% au terme de l'année.

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 40 locaux commerciaux.

Au titre de l'exercice 2021, le résultat de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'élève à 767 088,21 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève quant à lui à 747 449,4 € soit 12,9 € par part.

Au terme de ce premier exercice, sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter de jetons de présence pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2021, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 15 février 2022

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN CŒUR COMMERCE - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société URBAN CŒUR COMMERCE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN CŒUR COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante: le rapport de gestion n'inclut pas les informations relatives aux délais de paiement clients prévus par cet article.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 9 mai 2022
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN CŒUR COMMERCE - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société URBAN CŒUR COMMERCE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et des modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunération :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux,
 - Frais de recherche d'investissements,
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.
- Des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 1 288 792,00€.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 100 358,78€.
- Aucun frais au titre des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.
- Aucun frais au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux

Paris La Défense, le 9 mai 2022
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

	31 décembre 2020		31/12/2021	
	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	10 802 371,00	11 304 000,00	27 582 798,60	27 345 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	10 802 371,00	11 304 000,00	27 582 798,60	27 345 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-24 800,00	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-24 800,00	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	10 802 371,00	11 304 000,00	27 557 998,60	27 345 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	1 059,61	1 059,61
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	1 059,61	1 059,61
Créances				
Locataires et comptes rattachés	65 336,28	65 336,28	80 567,89	80 567,89
Provisions pour dépréciation des créances	-18 322,42	-18 322,42	-14 890,41	-14 890,41
Autres créances	206 524,76	206 524,76	311 536,74	311 536,74
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	30 517,71	30 517,71	19 031,76	19 031,76
Créances Fiscales	5 841,92	5 841,92	16 662,78	16 662,78
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	170 165,13	170 165,13	275 842,20	275 842,20
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	253 538,62	253 538,62	377 214,22	377 214,22
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 639 958,72	2 639 958,72	2 201 268,58	2 201 268,58
SOUS-TOTAL 3	2 639 958,72	2 639 958,72	2 201 268,58	2 201 268,58
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 893 497,34	2 893 497,34	2 579 542,41	2 579 542,41
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-134 498,52	-134 498,52	-6 378 612,06	-6 378 612,06
Dettes d'exploitation	-195 275,71	-195 275,71	-685 029,61	-685 029,61
Dettes diverses	-373 173,97	-373 173,97	-696 775,05	-696 775,05
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-22 108,92	-22 108,92	-58 030,32	-58 030,32
Locataires créditeurs	-3 229,65	-3 229,65	-59 509,18	-59 509,18
Associés, dividendes à payer	-308 679,00	-308 679,00	-349 234,75	-349 234,75
Créditeurs divers	-39 156,40	-39 156,40	-230 000,80	-230 000,80
SOUS-TOTAL 4	-702 948,20	-702 948,20	-7 760 416,72	-7 760 416,72
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-702 948,20	-702 948,20	-7 760 416,72	-7 760 416,72
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	41 213,66	-
Produits constatés d'avance	-1 490,46	-1 490,46	-1 490,46	-1 490,46
TOTAL V - Comptes de régularisation	-1 490,46	-1 490,46	39 723,20	-1 490,46
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	12 991 429,68	-	22 416 847,49	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	13 493 058,68	-	22 162 635,23

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2021

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	12 829 180,00		8 797 646,00	21 626 826,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-		-	-
Réserves indisponibles			-	
SOUS-TOTAL 1	12 829 180,00		8 797 646,00	21 626 826,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 697 020,00		1 912 450,00	4 609 470,00
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 559 617,38		-1 319 526,90	-3 879 144,28
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-		-	-
Remboursement P/E sur cession	-		-	-
SOUS-TOTAL 2	137 402,62		592 923,10	730 325,72
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-		-	-
Réserves	-		-	-
Report à nouveau	97,22	-	39 959,74	40 056,96
SOUS-TOTAL 3	97,22	-	39 959,74	40 056,96
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021			767 088,21	767 088,21
Acomptes sur distribution 2021			-747 449,40	-747 449,40
Résultat de l'exercice 2020	332 639,64	-332 639,64		
Acomptes sur distribution 2020	-307 889,80	307 889,80		
SOUS-TOTAL 4	24 749,84	-24 749,84	19 638,81	19 638,81
TOTAL GENERAL	12 991 429,68	-24 749,84	9 450 167,65	22 416 847,49

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2021

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	421 290,68	-	975 309,45	
Charges facturées	18 742,31	-	16 531,21	
Produits des participations contrôlées	-	-	-	
Produits annexes	-	-	5 294,44	
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	
Transfert de charges immobilières	425 673,98	-	15 525,00	
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	865 706,97		1 012 660,10
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 742,31	-	16 531,21	
Travaux de gros entretiens	-	-	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	3 961,68	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	24 800,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	0,00	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	2 500,00	-	7 093,42	
Commissions et honoraires	435 078,98	-	29 644,23	
Frais de contentieux	124,56	-	-	
Impôts et taxes	5 194,41	-	12 134,46	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	461 640,26		94 165,00
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	404 066,71		918 495,10
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	14 813,03	
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	
Transfert de charges d'exploitation	981 255,50	-	1 288 792,00	
Autres produits	2,56	-	2,54	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	981 258,06		1 303 607,57
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	15 649,04	-	100 358,78	
Honoraires	11 475,00	-	26 080,75	
Frais assemblée et de conseils	11 838,88	-	4 566,23	
Services bancaires	10,00	-	54,00	
Cotisations et contributions	13 301,99	-	11 564,69	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	386,34	
Provisions pour créances douteuses	18 322,42	-	11 381,02	
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	
Autres charges	982 087,80	-	1 292 345,74	
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	1 052 685,13		1 446 737,55
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-71 427,07		-143 129,98
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	
Autres produits financiers	-	-	-	
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-		-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	8 276,91	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	
Autres charges financières	-	-	-	
Dépréciations des charges financières	-	-	-	
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-		8 276,91
Résultat financier	-	-		-8 276,91
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-		-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-		-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-		-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	332 639,64		767 088,21

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2021

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Le capital social maximum statutaire fixé par les statuts à 40 285 700 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 893 605 EUROS, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, soit avant le 30/11/2019

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L214-116 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 4 388 700 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 24/10/2018 par la banque Palatine pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs), dans le cas où 15%, au moins, du capital maximal statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription. Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Covid-19

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Valorisation des actifs et description du plan d'entretien

Changement de méthode comptable

Les droits d'enregistrement des immeubles, sont enregistrés à compter du 1er janvier 2021 dans la valeur bilancielle des immobilisations locatives de l'état du patrimoine. Ces droits d'enregistrement étaient prélevés sur la prime d'émission jusqu'au 31 décembre 2020.

Le montant des droits d'enregistrement imputés sur la prime d'émission s'élevait à 769 879,10€ au 31 décembre 2020.

Le montant des droits d'enregistrement comptabilisés en 2021 en immobilisations locatives s'établit à 1 110 100€.

Valorisation des actifs

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont: la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés:

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100% à 1 an, 80% à 2 ans, 60% à 3 ans, 40% à 4 ans et 20% à 5 ans).

Événements postérieurs à la clôture

Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la Présidence. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit:

- Immobilisation locatives:27 582 798,60€
- Immobilisation en cours: -€

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021: -€

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit:

- Locataires: 80 567,89€
- Locataires douteux: -€
- Provisions pour dépréciation des créances: - 14 890,41€
- Fournisseurs débiteurs: 19 031,76€
- Créances fiscales: 16 662,78€
- Associés opération sur capital: -€
- Débiteurs divers⁽¹⁾: 275 842,20€

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de:

- Disponibilités en banque: 2 201 268,58€

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2021, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par:

Dettes financières:

- Dettes bancaires: - 6 153 012€
- Intérêts courus non échus: - 720€
- Dépôts de garantie: - 224 881,00€

Dettes d'exploitation:

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - 59 509,18€
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) - 49 990,61€
- Dettes fournisseurs - 635 039,00€ (dont restant dû à la Société de Gestion: 635 039,00€)

Dettes diverses

• Dettes sur immobilisations	-€
• Dettes fiscales	- 58 030,32 €
• Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	- 3 246,00 €
• Associés	- 345 988,75 €
• Crédeurs divers	- 230 000,80 €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes).	

Comptes de régularisation actif et passif

• Charges constatées d'avance	-€
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	41 213,66 €
• Produits constatés d'avance	- 1 490,46 €

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN COEUR COMMERCE, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	4 609 470 €	
Frais constitution		782
Frais d'acquisitions(1)		785 404
Frais acquisitions sur actifs vendus		
Commission de souscription		3 077 748
Ecart sur remboursements de parts		15 210
Solde non affecté de la prime d'émission		
	730 326 €	

(1) A compter du 1er janvier 2021, les frais d'acquisition intégrant notamment les droits d'enregistrement sont enregistrés dans la valeur bilanciale des immobilisations locatives. Les frais d'acquisition supportés sur 2021 s'établissent à 1 110 100,00€

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2021, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture	40 056,96 €
Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à :	767 088,21 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	491 008,15 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à :	256 441,25 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	59 695,77 €

État de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	10 802 371 €	16 780 428 €	-	27 582 799 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	386 €	-	386 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	18 322 €	11 381 €	-14 813 €	14 890 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	24 800 €	-	24 800 €

Produits constatés d'avance

Un produit constaté d'avance a été comptabilisé pour 1 490,46 €.

Il correspond au loyer de l'actif de Lorient pour lequel le quittancement trimestriel du locataire Ganache se fait tous les 1^{er} février, 1^{er} avril, 1^{er} août et 1^{er} novembre de chaque année

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

• les loyers et produits annexes :	975 309,45 €
• les charges et taxes refacturées :	16 531,21 €
• les produits financiers :	- €
• Autres produits :	5 294,44 €
• Transfert de charges immobilières :	15 525,00 €

Les autres produits correspondent aux indemnités de remise en état assujettis et aux travaux et honoraires refacturés aux non assujettis.

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à : 15 525,00 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 16 531,21 €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 3 961,68 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 48 872,11 €
- dont taxes non récupérables : 12 134,46 €
- dont les honoraires de relocation : - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées 7 093,42 €
- dont frais d'actes et de contentieux - €
- dont honoraires 29 644,23 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits 2,54 €
- Transfert de charges d'exploitation : 1 288 792,00 €
- Reprise de provisions pour créances douteuses : 14 813,03 €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2021 : 100 358,78 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à :

- frais de souscription : 1 288 792,00 €

Les diverses charges d'exploitations, soit 45 819,41 € , sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 7 098,75 €
- de frais d'actes et contentieux 507,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) 3 626,58 €
- des honoraires divers 18 475,00 €
- de frais postaux 939,65 €
- de services bancaires 54,00 €
- de la cotisation AMF 114,69 €
- du coût dépositaire 11 450,00 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises - €
- de la TVA non récupérable 3 426,86 €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €
- des charges diverses 126,88 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 11 381,02 €
- la dotation aux amortissements d'exploitation, soit : 386,34 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €
- Dotations aux provisions pour gros entretiens, soit : 24 800,00 €

Charges financières

- Charges d'intérêts des emprunts 8 276,91 €

Charges Exceptionnelles de la Société - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31/12/2021, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE détient 40 actifs.

Adresse	Acquisitions immobilières hors travaux	Travaux 2021	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisation locatives en 2021	Valeur vénale hors droits	droits
AIX EN PROVENCE - 1 Rue de la Treille	390 206,00	-	-	390 206,00		
ALENCON - 71 Rue aux sieurs	380 785,00	-	-	380 785,00		
DAX - 18 Fontaine Chaude	312 561,00	-	-	312 561,00		
LENS - 59 Rue Rene Lanoy	468 788,00	-	-	468 788,00		
LORIENT - 18 Rue de Liège et 24 Rue de la Prairie	616 528,00	-	-	616 528,00		
LOUVIERS - 10 Place Thorel	350 000,00	-	-	350 000,00		
MOULINS - 4 Rue d'alliers	292 911,00	-	-	292 911,00		
NANTES - 48 Boulevard de la Prairie aux ducs	429 821,00	-	-	429 821,00		
ORLEANS - 193 Rue de Bourgogne	332 679,00	-	-	332 679,00		
SARREBOURG - Marché	357 326,00	-	-	357 326,00		
SARREBOURG - Napoléon	252 007,00	-	-	252 007,00		
SAUMUR - 60 Rue du portail louis	236 631,00	-	-	236 631,00		
ST PAUL LES DAX - Sis Avenue de la Résistance	420 000,00	-	-	420 000,00		
VERSAILLES - 22, rue aux Pains	1 200 000,00	-	-	1 200 000,00		
TOULOUSE - 7, rue Saint-Rome	1 144 536,00	-	-	1 144 536,00		
ALBI - 15, rue Mariès	680 793,60	-	-	680 793,60		
AGEN - 42, boulevard de la République	387 322,00	-	-	387 322,00		
COLMAR - 42, rue des Clefs	1 140 662,00	-	-	1 140 662,00		
ROANNE - 59, Rue des Granges	346 653,00	-	-	346 653,00		
BESANCON - 59, rue des Granges	747 530,00	-	-	747 530,00		
ARRAS - 29, rue Désiré Delansome	321 477,00	-	-	321 477,00		
ALBI - 13 rue de l'hôtel de ville	380 000,00	-	-	380 000,00		
NIORT - 65 Bis rue Victor Hugo	718 482,00	-	-	718 482,00		
NIMES - 10, rue de l'Aspic - NIMES, CP 30000	1 080 000,00	-	-	1 080 000,00		
NIMES - 1, rue du General Perrier - NIMES, CP 30000	960 000,00	-	-	960 000,00		
NIMES LE DEKALE - 33, rue de la Madeleine - NIMES, CP 30000	350 000,00	-	-	350 000,00		
NIMES HDV - 10, rue de l'Hôtel de Ville - NIMES, CP 30000	380 000,00	-	-	380 000,00		
ST RAPHAEL - 64, boulevard d'Alsace - (2 locataires), 83700 SAINT-RAPHAEL	275 000,00	-	-	275 000,00		
BOURGES - 15, rue du Commerce - BOURGES, CP 18000	240 000,00	-	-	240 000,00		
TOULOUSE CHANGES -35, rue des Changes - TOULOUSE, CP 31000	450 000,00	-	-	450 000,00		
TOULOUSE REMUSAT - 34, rue de Rémusat - TOULOUSE, CP 31000	450 000,00	-	-	450 000,00		
COLOMIERS - 37-39 rue du Centre Commercial Plein Centre	590 000,00	-	-	590 000,00		
TOURS - 7 Rue Emile Zola, 5 rue Chaptal	9 790 000,00	-	-	9 790 000,00		
TOTAL	26 465 853,00	6 845,60	-	26 472 698,60	27 345 000,00	1 895 000,00

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Maintien du report à nouveau unitaire,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Augmentation du capital social maximum
- Modification de la commission de souscription et modification corrélative de l'article XXI 2. A) des statuts de la Société,
- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XXI 2. B) des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

1. Assemblée Générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION - Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION - Approbations des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉOLUTION - Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie par le Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉOLUTION - Maintien du report à nouveau unitaire

L'Assemblée Générale prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 15 209,90€ prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2020, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2021.

SIXIÈME RÉOLUTION - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Résultat de l'exercice 2021 : 767 088,21 €
 - Report à nouveau des exercices antérieurs : 24 847,96 €
 - Abondement au RAN 15 209,00 €
 - Total Bénéfice distribuable : 807 145,17 €
- A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 747 449,40€ et le solde au report à nouveau soit 59 695,77 €.

SEPTIÈME RÉOLUTION - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 22 416 847,49 € soit 256,02€ par part,
 - La valeur de réalisation de 22 162 635,23 € soit 253,12€ par part,
 - La valeur de reconstitution de 27 338 221,85 € soit 312,23€ par part,
- approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

HUITIÈME RÉOLUTION - Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance et de son Président, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2022, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

NEUVIÈME RÉOLUTION - Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion :

- à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs.
- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

DIXIÈME RÉOLUTION - Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

ONZIÈME RÉOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

2. Assemblée Générale extraordinaire

DOUZIÈME RÉOLUTION - Augmentation du capital social maximum

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de porter le montant du capital social maximum de 40 285 700 Euros à 83 510 700 Euros et de modifier en conséquence l'article VIII « Augmentation et réduction du capital » des statuts.

Article VIII – Augmentation et réduction du capital

Ancienne rédaction

« Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 40 285 700 Euros (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 19 290 700 EUROS à 40 285 700 Euros

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 40 285 700 Euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Nouvelle rédaction

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

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

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

Le reste de l'article est sans changement.

TREIZIEME RÉSOLUTION – Modification de la commission de souscription et modification corrélative de l'article XXI 2. A) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de souscription de la SCPI depuis le 1^{er} janvier 2022 et décide, que le montant de la commission de souscription est ainsi diminué de 12 % TTC à 11,833% TTI et se décompose comme suit :

- les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-f du Code Général des Impôts), soit 55 € TTI.
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,833% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-f du Code Général des Impôts), soit 4,165 € TTI.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXI 2. A) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>a. Commission de Souscription : Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,83% HT soit 12% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription se décompose de la manière suivante :</p> <p>La commission de souscription se décompose de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts)- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,83% HT, soit 1% TTC au taux actuel de TVA en vigueur. <p>[...]</p>	<p>a. Commission de Souscription : Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,833% TTI du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription se décompose de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts), soit 55 € TTI.- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,833% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-f du Code Général des Impôts), soit 4,165 € TTI. <p>La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.</p> <p>[...]</p>

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale prend acte que cette modification est applicable rétroactivement depuis le 1er janvier 2022.

QUATORZIEME RÉSOLUTION - Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XXI 2. B) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-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

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXI 2. B) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10 % HT (soit 12% TTC au taux actuel de TVA en vigueur), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]</p>	<p>b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-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 <p>La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]</p>

Cette modification sera applicable à compter de la date d'Assemblée.

QUINZIEME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

ANNEXE – URBAN CŒUR COMMERCE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- M. Jean Luc BRONSART (Président)
- M. Luc JOTTREAU
- M. Christian MAUBOUSSIN
- M. Gerard MONNIER
- M. Stéphane SARRAZIN
- M. Adrien SCOLE
- M. Laurent ZINSCH

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

De sept à huit postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature et souhaitent renouveler leur mandat sont :

Civilité	Nom	Prénom	Profession	Nombre de parts détenus dans la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BRONSART	Jean-Luc	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Loueur en meublé non professionnel	35	45
Madame	JOTTREAU	Luc	Conseiller en gestion de patrimoine	89	1
Monsieur	MAUBOUSSIN	Christian	Ingénieur informatique	50	Néant
Monsieur	MONNIER	Gérard	Conseiller en investissement financier	114	2
Monsieur	SCOLE	Adrien	Cadre supérieur	120	Néant
Monsieur	ZINSCH	Laurent	Gérant	70	Néant

Les associés qui ont envoyé leur candidature et sollicitent un premier mandat sont :

Civilité	Nom	Prénom	Profession	Nombre de parts détenus dans la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	DELABARRE	Rémi	Contrôleur de gestion	70	1

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et 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 produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

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

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000€ (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 assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, overlaid on a background image of a busy city street with pedestrians and buildings.



Urban Premium