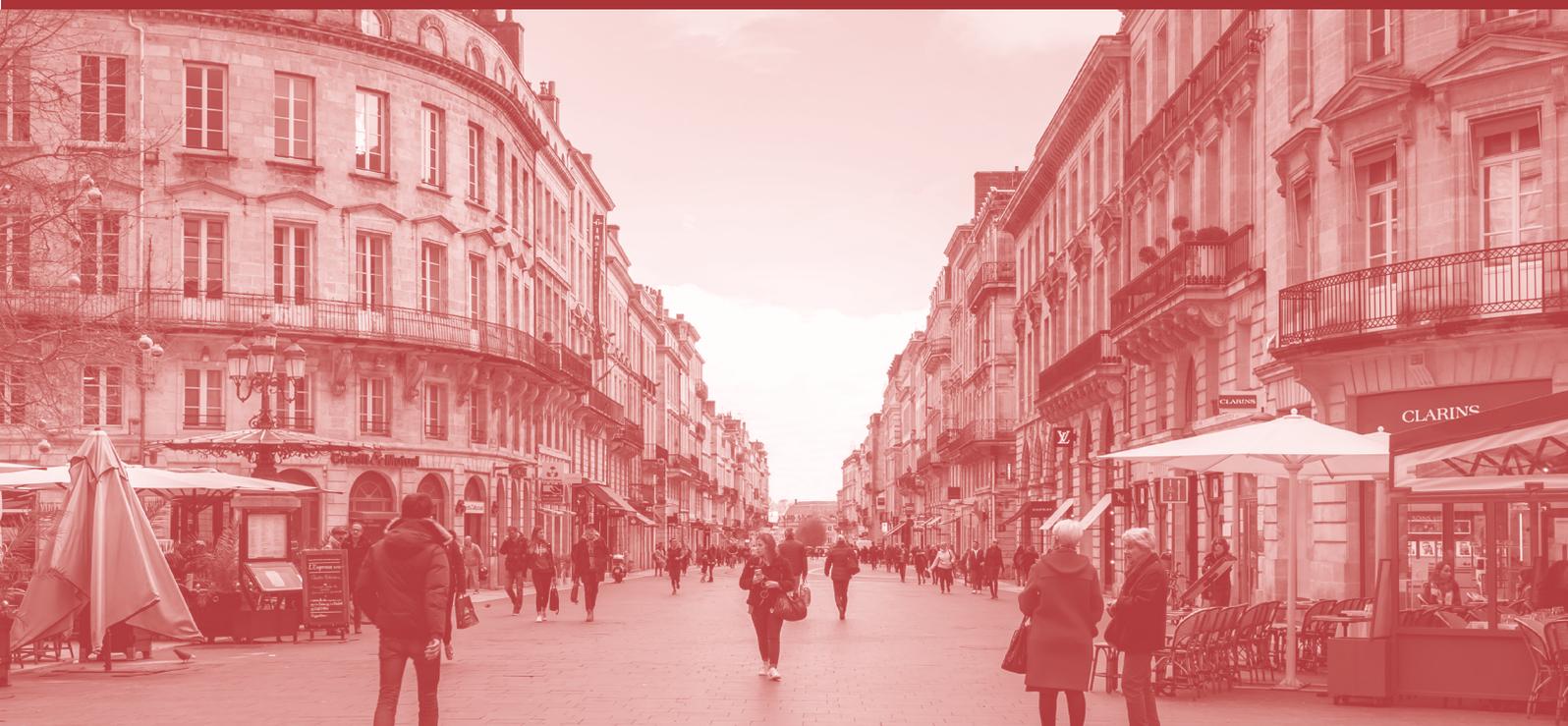


SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



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

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2020



Urban Premium



■ 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 :

10 rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS

RCS Paris B 521 473 017

■ 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

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 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 du Conseil de Surveillance	9
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
 4. Comptes de l'exercice 2020	11
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	16

LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN BREF

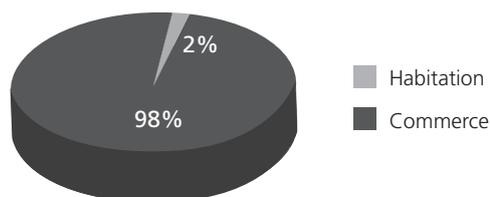
Situation au 31/12/2020

Date de création	15/10/2018
Nombre de parts	51 940
Nombre d'associés	326
Capital	12 829 180,00 €
Valeur de réalisation*	13 493 058,68 € (259,78 € par part)
Valeur de reconstitution*	16 223 732,59 € (312,36 € par part)
Actifs immobiliers	25
Surface du patrimoine	4 733 m ²
Nombre de locataires effectifs	24
Nombre de locataires cibles	27
Taux d'occupation financier	99,86%
Résultat par part en jouissance	7,84 €
Distribution brute par part en jouissance	7,26 €
Distribution nette par part en jouissance	7,26 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2019)	0,59 €

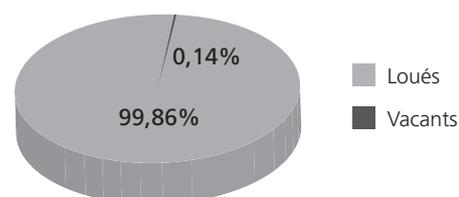
*Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2020)



• Taux d'occupation Financier



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-19		31-déc.-20	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	48 958	2,01	440 036	8,47
dont loyers	48 957	2,01	421 291	8,11
Charges	13 270	0,55	107 396	2,07
Résultat	35 688	1,47	332 640	6,40
Bénéfice distribuable	28 180	1,16	332 737	6,41
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	28 182	3,38	307 890	7,26
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	6 001 853	247,00	12 829 180	247,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	6 081 309	250,27	12 991 430	250,12
Immobilisations locatives	4 840 243	199,20	10 802 371	207,98
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts souscrites	24 299	-	51 940	-
Nombre de parts en jouissance	8 350	-	42 418	-
Nombre d'associés	178	-	326	-
Capitalisation	7 233 900	-	15 526 200	-
Prix de souscription	-	300,00	-	300,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	4 875 000	-	11 304 000	-
Valeur comptable	6 081 309	250,27	12 991 429,68	250,12
Valeur de réalisation	6 116 066	251,70	13 493 058,68	259,78
Valeur de reconstitution	7 328 024	301,58	16 223 732,59	312,36
Surface du patrimoine (m ²)	3 442 m ²	-	4 733 m ²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-	99,86%	-

Distribution				
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	28 182,38	3,38	307 889,80	7,26
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	11%	1 260 000
PARIS	0%	-
PROVINCE	89%	10 044 000
ETRANGER	0%	-
Total	100%	11 304 000

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	1,77%	200 000
BUREAUX	-	-
COMMERCES	98,23%	11 104 000
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	11 304 000

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2020 ET PERSPECTIVES 2021

L'année 2020, marquée par la pandémie du Covid-19, est inédite sous tous ses aspects. Cette année 2020 a entraîné dans son sillage de nombreux bouleversements économiques et sociétaux. Les personnes comme les entreprises ont été contraintes de se réinventer pour faire face au défi du confinement et à ses conséquences économiques. L'utilisation massive de la visioconférence qui a facilité le télétravail ou encore le rapprochement du commerce de proximité et du e-commerce grâce au click-and-collect, en sont des illustrations. Ainsi, le Covid-19 a induit

de nouvelles pratiques et a accéléré la numérisation de tous les secteurs. Le secteur de l'immobilier a également entamé sa digitalisation avec le déploiement de la signature à distance des actes notariés. Ces exemples sont le témoignage des évolutions sociétales qui se sont imposées dans la vie quotidienne de chacun.

En France, le bilan de l'année 2020 est plus nuancé qu'attendu, avec notamment la mise en place de mesures gouvernementales de soutien de l'économie. La Banque de France estime un recul du PIB (de -9%) pour 2020, moins dégradé qu'anticipé et anticipe pour 2021 une reprise de 5,5%.

Les ménages français ont de leur côté opté pour la prudence ; près de 130 Milliards d'euros ont en effet été thésaurisés lors de l'année écoulée sur les livrets et supports d'épargne réglementés (source : Banque de France).

Les autres indicateurs économiques restent disparates, la consommation des ménages s'établit à 6% en dessous du niveau d'avant crise, tandis que la confiance des ménages, après une période de stabilité, a finalement baissé en fin d'année. Éléments clefs de l'activité immobilière, les taux d'intérêt sont restés bas tout au long de l'année pour se stabiliser autour de 1,2% et l'inflation demeure quant à elle contenue à +0,2% (source : Observatoire Crédit logement/CSA).

Le marché de l'immobilier commercial, a quant à lui été impacté par cette crise et les confinements successifs. Les volumes investis en commerces ont totalisé 4,3 milliards d'euros en 2020, soit une baisse de 29% sur un an et de 12% par rapport à la moyenne décennale. Ce recul a néanmoins été compensé par la réalisation de 9 opérations de plus de 100 millions d'euros. Une part importante des investissements réalisés se porte sur le commerce de proximité, très prisé depuis quelques années. Ainsi, environ 1 milliard y a été investi, niveau comparable à celui de 2018 et 2019.

L'arrivée de nouvelles enseignes étrangères a été ralentie puisque seules 30 enseignes ont ouvert un premier magasin en France en 2020 (vs 57 en 2019). Pour autant, en 2021 et 2022, l'amélioration espérée du contexte sanitaire et le retour progressif des touristes pourrait permettre un rebond des arrivées des nouveaux entrants, d'autant que le nombre de projets d'ores et déjà identifiés est conséquent (51 projets identifiés).

Au regard de cette situation, et comme nous avons pu le faire dans le rapport annuel de l'exercice 2019, il est important de s'interroger sur les impacts de cette crise sur votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

• **Impact sur les encaissements** : Nous avons pris les mesures d'accompagnement des locataires touchés par le confinement et cela tout au long de l'année 2020. Cet accompagnement s'est traduit par des reports de paiements des loyers et ponctuellement des franchises de loyers. Ainsi, au 31 décembre 2020, le taux de recouvrement des loyers quittancés sur l'année est de 92%.

• **Impact sur les niveaux de loyers** : Au cours de l'année 2020, les loyers ont fait preuve de résilience dans les localisations les plus centrales, et pour les emplacements n°1 et 1bis, Les loyers pratiqués sur le patrimoine de votre SCPI étant par ailleurs pour la plupart au niveau des loyers de marché, ils n'ont pas subi de corrections sur l'année.

• **Impact sur la vacance** : Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE pour les locaux commerciaux est de 100%. Ainsi, aucune défaillance de locataire n'a été constatée sur le patrimoine. Les acquisitions réalisées portant majoritairement sur des locaux commerciaux loués à des enseignes nationales (environ 60% des locataires) ou des indépendants historiquement implantés limitent le risque de défaut des locataires.

• **Impact sur les dividendes** : Les mesures d'accompagnement proposées à nos locataires, ont eu un impact sur les dividendes versés notamment au titre des 2ème et 3ème trimestre. Le taux de distribution annualisée sur la valeur de marché s'établit donc au titre de l'année à 10,20 €/part soit 3,4%. Un report à nouveau équivalent à environ 15 jours de résultat a pu par ailleurs être constitué par la SCPI.

Votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE dispose de nombreux atouts pour répondre au mieux à cette crise d'une ampleur inédite. La qualité des investissements réalisés et la politique d'investissement de la SCPI ancrée sur l'immobilier commercial de centre-ville en sont ainsi les principaux exemples. Enfin, l'horizon d'investissement en parts de SCPI s'inscrit sur le long terme. D'éventuelles fluctuations de marché dues à une crise ponctuelle peuvent ainsi être lissées dans le temps.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Durant l'année 2020, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a collecté environ 8,3 millions d'euros. Au 31 décembre 2020 la capitalisation de la SCPI s'établit ainsi à 15 526 200 €

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a procédé au cours du mois d'octobre 2020 à plusieurs acquisitions. Ainsi, le 1er octobre, 2 locaux commerciaux ont été acquis en centre-ville de Versailles pour un montant de 1,2 millions d'euros hors droits.

Le 15 octobre, un portefeuille composé de 8 actifs (7 locaux commerciaux ainsi qu'un entier immeuble) a été acquis pour un volume d'investissement de plus de 4,7 millions d'euros hors droits. Ces locaux commerciaux sont notamment situés en centre-ville de Toulouse, Colmar ou Albi.

Par ailleurs, lors de la précédente Assemblée Générale de la SCPI qui s'est tenue en juillet 2020, le Capital maximum de la SCPI a été augmenté pour être porté à 40 285 700 Euros hors prime d'émission.

PERSPECTIVES 2021 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 2021, 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

	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'associés	178,00	326,00
Nombre de parts	24 299	51 940
Nouvelles parts souscrites	21 055	27 641
Prix souscription d'une part en euros	300,00	300,00
Capital social en euros	6 001 853,00	12 829 180,00
Prime d'émission en euros	1 232 047,00	2 697 020,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	7 233 900,00	15 526 200,00

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2020, 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 gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2020	-	0%	0%	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a pas recours à l'endettement.

INVESTISSEMENTS EN 2020

En 2020, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, a procédé à l'acquisition de 10 actifs immobiliers. Ces acquisitions représentent un volume d'investissement de près de 6 millions d'euros hors frais et hors droits. Les locaux commerciaux acquis sont situés dans plusieurs villes Françaises telles que Versailles, Toulouse, Colmar ou encore Albi et disposent d'emplacements en centre-ville. L'ensemble développe une surface globale de près de 1 300 m² et est intégralement loué (les 3 appartements vacants situés à Albi sont actuellement en cours de rénovation). Les locaux commerciaux sont occupés par des enseignes nationales telles que Claire's, Maty, Cop Copine 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.

TOULOUSE (31) – 7, rue Saint Rome

Rue piétonne, bordée de nombreux magasins, la rue Saint Rome est une des principales artères commerçantes de la ville de Toulouse. Au pied d'un immeuble en coronage, le local commercial acquis est actuellement loué à une enseigne d'accessoire et bijouterie, CLAIRES. Chaîne de magasins américaine spécialisée dans la vente d'accessoires de mode, créée en 1961 et présent 43 pays, la Société CLAIRES dispose notamment de plus de 280 magasins en France.

Le bail d'une durée de 9 ans signé en 2014 se terminera en mars 2023.

SURFACE (dont annexes) : 100 m²

MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 1 225 836 €

LOCATAIRE : CLAIRES

COLMAR (68) – 42, rue des Clefs

L'acquisition porte sur un local commercial en rez-de-chaussée d'un immeuble situé rue des Clefs à Colmar. La rue des clefs concentre l'ensemble des enseignes nationales de la ville telles que Sephora, Jules et Armand Thiery.

Disposant d'un linéaire de vitrine d'environ 5 mètres, le local commercial acquis, est actuellement loué à l'enseigne MATY, entreprise de bijouterie et d'horlogerie disposant d'un large réseau de boutiques en France.

Le bail d'une durée de 9 ans signé en 2013 se terminera en juin 2022.

SURFACE (dont annexes) : 129 m²

MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 1 220 662 €

LOCATAIRE : MATY

ALBI (81) – 15, rue Mariès

L'acquisition porte sur un très bel immeuble d'angle situé rue Mariès à Albi. Au cœur de la ville historique, la rue Mariès s'embranchement sur la place de la cathédrale et peut être considérée comme emplacement commercial numéro 1.

L'immeuble acquis d'architecture typique locale, dispose d'un grand commerce d'angle offrant un important linéaire de vitrine (environ une quinzaine de mètres) avec une belle surface de vente en rez-de-chaussée et sous-sol.

Les étages disposent quant à eux de 4 appartements dont un est loué au local commercial à usage de réserve.

Le local commercial est loué à une enseigne indépendante de prêt à porter selon un bail 3/6/9 ans signé en 2017 et se terminant en janvier 2026.

SURFACE (dont annexes) : 333 m²

MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 722 448 €

LOCATAIRE (commerce) : BERTOSSI

ARBITRAGES 2020

En 2020, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, la SCPI CŒUR COMMERCE est propriétaire de 25 actifs.

Ville	Adresse	Activités	Surface (m ²)	Locataire	Date d'effet du bail
AIX EN PROVENCE	1, rue de la Treille	Restauration	165	SAS LINAYA	01/01/2019
ALENÇON	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	Service	235	ABC OPTIC	01/04/2016
LORIENT	18, rue de Liège	Divers	95	JUNE CONCEPT	16/09/2019
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	Service	274	AUDIKA	17/10/2014
NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Restauration	182	SARL LA LICORNE	01/04/2018
NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Restauration	155	NINALIX44	01/02/2019
ORLEANS	193 rue de Bourgogne	Restauration	186	SARL LEGRAND BARRAULT	01/03/2013
SARREBOURG	38, place du Marché	Service	269	ORANGE	03/09/2012
SARREBOURG	16, rue Napoléon	Service	289	OPTIQUE HIEBEL	01/04/2007
SAUMUR	60, rue Portail Louis	Restauration	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	Restauration	89	WOK PATRIMOINE	01/04/2019
VERSAILLES	22, rue au Pain	Restauration	96	SCM LUCETTE	07/05/2019
TOULOUSE	7, rue Saint Rome	Divers	100	CLAIRES	01/04/2014
ALBI	15, rue Mariès	Divers	242	BERTOSSI	01/02/2017
ALBI	15, rue Mariès	Habitation	91	En travaux	N/A
AGEN	42, boulevard République	Divers	154	CLAIRES	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
TOTAL			4 733		

DISTRIBUTION

Au titre de l'année 2020, 4 acomptes sur dividende ont été versés :

- 1er trimestre : 3 €/part versés le 05/05/2020 ;
- 2e trimestre : 1,8 €/part versés le 29/07/2020 ;
- 3e trimestre : 2,4 €/part versés le 04/11/2020 ;
- 4e trimestre : 3 €/part versés le 29/01/2020 ;

Ainsi, le taux de distribution annualisé sur la valeur de marché est de 10,20 €/part soit 3,4% pour l'année 2020.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire lié au COVID-19, et à la fois pour respecter toutes les dispositions légales en la matière et pour protéger la santé de nos associés, nous avons pris la décision d'organiser nos Assemblées Générales dans un format adapté et exceptionnel.

En effet, l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le décret n° 2020-

418 du 10 avril 2020 tels que modifiés par l'ordonnance n° 2020-1497 du 2 décembre 2020 et les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n°2021-255 du 9 Mars 2021, portant sur l'adaptation des règles de réunion et délibération des assemblées en raison de l'épidémie de Covid-19, autorise la Société de Gestion à réunir l'Assemblée générale en visioconférence ou en huis-clos, sans la présence physique de ses membres jusqu'au 31 Juillet 2021. Cette mesure exceptionnelle, est la plus appropriée compte tenu des circonstances sanitaires actuelles et du nombre d'associés de votre SCPI.

Compte tenu des difficultés techniques liées à la réunion en visioconférence d'un nombre important d'associés dans des délais restreints, il a été décidé par la Société de Gestion d'écarter cette possibilité et de tenir cette assemblée en huis-clos, sans la présence physique de ses membres.

En pratique, aucun associé ne sera donc autorisé à se présenter physiquement pour assister à cette assemblée et le vote sera réalisé par correspondance dans les conditions qui seront précisées dans la convocation.

A cet égard, nous vous précisons que consciente de l'importance des Assemblées pour la vie sociale de la Société et notamment l'information des porteurs de parts, la Société de gestion veillera à communiquer régulièrement avec les associés durant toute la durée de la crise sanitaire. Nous vous informons par ailleurs que la Société de Gestion est en contact permanent avec les membres de votre Conseil de Surveillance afin de les tenir informés au plus près de la situation.

Concernant les modalités de vote à l'Assemblée Générale se tenant à huis-clos :

- Vous pourrez voter par correspondance en renvoyant le bulletin de vote par voie postale ou par email à l'adresse indiquée dans la convocation
- Vous pourrez également donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale en renvoyant la procuration par voie postale ou par email à l'adresse indiquée dans la convocation.

PATRIMOINE AU 31/12/2020

Au 31 décembre 2020, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE détient 25 actifs immobiliers

Adresse	Date d'acquisition	Activités	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
Portefeuille de 13 locaux commerciaux	06/11/2019	Restauration – Service – Alimentaire - Divers	3 289	4 223 715,00
LORIENT - 18, rue de Liège et 24, rue de la Prairie	19/12/2018	Alimentaire	58	317 003,00
		Divers	95	299 525,00
VERSAILLES - 22, rue au Pains	01/10/2020	Restauration	89	1 200 000,00
		Restauration	96	
Portefeuille de 7 locaux commerciaux et appartements	15/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1 106	4 762 128,00
Total			4 733	10 802 371,00

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	
	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	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,00	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	2,01	100%	8,47	100%
CHARGES						
Commission de gestion	-	-	-	-	-	-
Autres frais de gestion	2,28	-	0,54	-	1,38	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,01	-	0,69	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,28	-	0,55	27%	2,07	24%
Charges financières	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	0%	-	0%
TOTAL DES CHARGES	2,28	-	0,55	27%	2,07	24%
RESULTAT COURANT	-2,28	-	1,47	73%	6,40	76%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	0%	-	0%
RESULTAT	-2,28	-	1,47	73%	6,40	76%
dont :						
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	1,16	-	5,93	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	1,16	-	5,93	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,28	-	0,31	-	0,48	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,28	-	-	-	0,48	-

* 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
2020	440 036 €	107 396 €	24,41%

⁽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
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-0,30	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	1,16	5,93
Résultat de l'exercice	-2,28	1,47	6,40
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,28	-	0,48

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	7 233 900,00	8 292 300,00	15 526 200,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 152 687,90	-1 406 929,48	-2 559 617,38
- Achat d'immeubles	-4 840 243,00	-5 962 128,00	-10 802 371,00
- Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 240 969,10	923 242,52	2 164 211,62

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 2020 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 31/12/2020 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	2	-	-	1	-	3
Montant total des factures concernées HT	145 668,23	-	-	3 813,15	-	149 481,38
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	9,62%	-	-	0,25%	-	9,87%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

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 2020.
- **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	31/12/2019			31/12/2020		
	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	4 840 243,00	4 875 000,00	4 875 000,00	10 802 371,00	11 304 000,00	11 304 000,00
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	332 595,00	-	-	783 826,00
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	4 840 243,00	4 875 000,00	5 207 595,00	10 802 371,00	11 304 000,00	12 087 826,00
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	1 241 066,32	1 241 066,32	1 241 066,32	2 189 058,68	2 189 058,68	2 189 058,68
SOUS TOTAL	1 241 066,32	1 241 066,32	1 241 066,32	2 189 058,68	2 189 058,68	2 189 058,68
Commission de souscription	-	-	879 362,91	-	-	1 946 847,91
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	879 362,91	-	-	1 946 847,91
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	6 081 309,32	6 116 066,32	7 328 024,23	12 991 429,68	13 493 058,68	16 223 732,59
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	24 299,00	24 299,00	24 299,00	51 940,00	51 940,00	51 940,00

En euros	31/12/2019	31/12/2020	Var. 2019/2020
	Valeur de la SCPI par part	Valeur de la SCPI par part	Variation
Valeur comptable / part	250,27	250,12	-0,06%
Valeur de réalisation / part	251,70	259,78	3,21%
Valeur de reconstitution / part	301,58	312,36	3,57%

FISCALITE 2020 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	9,43 €
- Frais et charges déductibles	-1,34 €
= Revenus fonciers nets	8,09 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 7,84 €

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 381 K€ pour l'exercice 2020 pour un effectif moyen de 11 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,7 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,3 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2020 à 297 K€.

2. 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 2020.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 4 novembre 2020 et 25 février 2021 pour examiner la situation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2020.

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 2020 et les perspectives 2021.

L'année 2020, aura été marquée par la crise sanitaire ayant touché le pays, entraînant notamment la fermeture de certains commerces durant les périodes de confinements.

Au cours de cette année, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a souhaité accompagner les locataires touchés par ces fermetures en leur proposant des reports de loyers ou de façon ponctuelle des franchises de

loyers. Ces franchises accordées représentent moins de 6% des loyers quittancés sur l'ensemble de l'année 2020.

L'ensemble de ces mesures a été présenté au Conseil de Surveillance qui les a vivement approuvées car elles ont permis de stabiliser la plupart de nos locataires, source indispensable de revenus de notre SCPI. Ces mesures ont permis de pérenniser les baux en cours et d'éviter carences locatives et longs contentieux qui auraient paralysé notre activité.

Au cours de l'année, plusieurs acquisitions ont été réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ces acquisitions portent sur 9 locaux commerciaux situés en centre-ville de Versailles, Toulouse, Albi, Colmar ou encore Besançon, et ce pour un volume d'investissement de près de 6 millions d'euros hors droits.

Au 31 décembre 2020, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 24 locaux commerciaux.

Au titre de l'exercice 2020, le résultat de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'élève à 332 639,84 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2020 s'élève quant à lui à 307 889,80 € soit 10,2 € par part.

Au terme de cet 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 2020, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 25 février 2021

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Compte tenu du fait que l'Assemblée se tient à huis-clos, en raison de l'absence de présence physique des associés, nous vous invitons à voter par correspondance ou à donner pouvoir au Président de l'Assemblée.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN CŒUR COMMERCE - S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN CŒUR COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 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 22 avril 2021

*KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé*

URBAN CŒUR COMMERCE - S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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'attachait 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 2020, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 981 255,50 €.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 15 649,04 €.
- 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 22 avril 2021

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2020

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

	31 décembre 2019		31 décembre 2020	
	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-
Amortissements cessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	4 840 243,00	4 875 000,00	10 802 371,00	11 304 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	4 840 243,00	4 875 000,00	10 802 371,00	11 304 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	4 840 243,00	4 875 000,00	10 802 371,00	11 304 000,00
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	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	13 248,79	13 248,79	65 336,28	65 336,28
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-18 322,42	-18 322,42
Autres créances	157 355,99	157 355,99	206 524,76	206 524,76
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	9 000,00	9 000,00	30 517,71	30 517,71
Créances Fiscales	16 434,04	16 434,04	5 841,92	5 841,92
Associés opération sur capital	127 350,00	127 350,00	-	-
Débiteurs divers	4 571,95	4 571,95	170 165,13	170 165,13
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	170 604,78	170 604,78	253 538,62	253 538,62

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020 (SUITE)

	31 décembre 2019		31 décembre 2020	
	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 379 981,06	1 379 981,06	2 639 958,72	2 639 958,72
SOUS-TOTAL 3	1 379 981,06	1 379 981,06	2 639 958,72	2 639 958,72
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 550 585,84	1 550 585,84	2 893 497,34	2 893 497,34
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-39 015,36	-39 015,36	-134 498,52	-134 498,52
Dettes d'exploitation	-236 349,91	-236 349,91	-195 275,71	-195 275,71
Dettes diverses	-32 647,59	-32 647,59	-373 173,97	-373 173,97
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-2 590,62	-2 590,62	-22 108,92	-22 108,92
Locataires créditeurs	-	-	-3 229,65	-3 229,65
Associés, dividendes à payer	-28 182,38	-28 182,38	-308 679,00	-308 679,00
Créditeurs divers	-1 874,59	-1 874,59	-39 156,40	-39 156,40
SOUS-TOTAL 4	-308 012,86	-308 012,86	-702 948,20	-702 948,20
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-308 012,86	-308 012,86	-702 948,20	-702 948,20
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-1 506,66	-1 506,66	-1 490,46	-1 490,46
TOTAL V - Comptes de régularisation	-1 506,66	-1 506,66	-1 490,46	-1 490,46
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	6 081 309,32	-	12 991 429,68	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	6 116 066,32	-	13 493 058,68

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	6 001 853,00	-	6 827 327,00	12 829 180,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	6 001 853,00	-	6 827 327,00	12 829 180,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	1 232 047,00	-	1 464 973,00	2 697 020,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 152 687,90	-	-1 406 929,48	-2 559 617,38
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	79 359,10	-	58 043,52	137 402,62
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	-7 408,33	7 505,55	-	97,22
SOUS-TOTAL 3	-7 408,33	7 505,55	-	97,22
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2020	-	-	332 639,64	332 639,64
Acomptes sur distribution 2020	-	-	-307 889,80	-307 889,80
Résultat de l'exercice 2019	35 687,93	-35 687,93	-	-
Acomptes sur distribution 2019	-28 182,38	28 182,38	-	-
SOUS-TOTAL 4	7 505,55	-7 505,55	24 749,84	24 749,84
TOTAL GENERAL	6 081 309,32	-	6 910 120,36	12 991 429,68

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2020

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2019		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	48 956,93	-	421 290,68	-
Charges facturées	-	-	18 742,31	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	344 205,12	-	425 673,98	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	393 162,05	-	865 706,97
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	18 742,31	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	171,91	-	2 500,00	-
Commissions et honoraires	344 205,12	-	435 078,98	-
Frais de contentieux	-	-	124,56	-
Impôts et taxes	-	-	5 194,41	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	344 377,03	-	461 640,26
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	48 785,02	-	404 066,71
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	748 338,85	-	981 255,50	-
Autres produits	0,64	-	2,56	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	748 339,49	-	981 258,06
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	-	-	15 649,04	-
Honoraires	4 400,61	-	11 475,00	-
Frais assemblée et de conseils	1 693,54	-	11 838,88	-
Services bancaires	-	-	10,00	-
Cotisations et contributions	6 707,22	-	13 301,99	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	18 322,42	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	748 635,21	-	982 087,80	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	761 436,58	-	1 052 685,13
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-13 097,09	-	-71 427,07
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	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	-
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]	-	35 687,93	-	332 639,64

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2020

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Le capital social maximum statutaire fixé par les statuts à 19 290 700 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 893 605 EUROS, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, 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 2020 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 1^{er} 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.

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).

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2021-2025) 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.

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

Événements postérieurs à la clôture

Néant

Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020 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 2020.

Valorisation des actifs

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.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisations locatives : 10 802 371,00 €
- Immobilisation en cours : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2020

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2020 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 46 169,14 €
- Locataires douteux : 19 167,14 €
- Provisions pour dépréciation des créances : - 18 322,42 €
- Fournisseurs débiteurs : 30 517,71 €
- Créances fiscales : 5 841,92 €
- Associés opération sur capital : - €
- Débiteurs divers⁽¹⁾ : 170 165,13 €

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2020 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 2 639 958,72 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2020, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie - 134 498,52 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - 3 229,65 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) - 41 655,80 €
- Dettes fournisseurs - 153 619,91 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 149 119,91 €)

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations - €
- Dettes fiscales - 22 108,92 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions . - €
- Associés - 308 679,00 €
- Créditeurs divers - 39 156,40 €
- 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 - €
- 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	2 697 020 €	-
Frais constitution	-	782 €
Frais acquisitions	-	-
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	769 879 €
Commission de souscription	-	1 788 956 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	137 403 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2020, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 97,22 €

Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à : 332 639,64 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 180 634,80 €

• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à : 127 255,00 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 24 847,06 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2019	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	4 840 243 €	5 962 128 €	-	10 802 371 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2019	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	18 322 €	-	18 322 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

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 2020, 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 : 421 290,68 €
- les charges et taxes refacturées : 18 742,31 €
- les produits financiers : - €
- Autres produits : - €
- Transfert de charges immobilières : 425 673,98 €

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

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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 2020 à : 425 673,98 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 18 742,31 €
 - dont charges récupérables : - €
 - dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 442 897,95 €
 - dont taxes non récupérables : 5 194,41 €
 - dont les honoraires de relocation : - €

- dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 2 500,00 €
- dont frais d'actes et de contentieux : 124,56 €
- dont honoraires : 435 078,98 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits : 2,56 €
- Transfert de charges d'exploitation : 981 255,50 €

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 2020 : 15 649,04 €

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 2020 à :

- frais de souscription : 981 255,50 €
- Les diverses charges d'exploitations, soit 37 458,17 €, sont constituées notamment :
 - des honoraires du commissaire aux comptes : 9 600,00 €
 - de frais d'actes et contentieux : - €
 - des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 7 847,91 €
 - des honoraires divers : 1 875,00 €
 - de frais postaux : 3 990,97 €
 - de services bancaires : 10,00 €
 - de la cotisation AMF : 51,99 €
 - du coût dépositaire : 13 250,00 €
 - de la Cotisation Foncière des Entreprises : - €
 - de la TVA non récupérable : 830,29 €
 - des pertes sur créances irrécouvrables : - €
 - des charges diverses : 2,01 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 18 322,42 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Charges Exceptionnelles de la Société : - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31/12/2020, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE détient 25 actifs.

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisation locatives en 2020	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 Mariés	673 948,00	-	-	673 948,00	-	-
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	-	-
TOTAL	10 802 371,00	-	-	10 802 371,00	11 304 000,00	783 826,00

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2020,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2020,
- 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,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020

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 2020 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RÉSOLUTION – Approbations des conventions règlementées

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 RÉSOLUTION - 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 RÉSOLUTION – 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 RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2020

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 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 2020 : 332 639,64 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 97,22 €
- Total Bénéfice distribuable : 332 736,86 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 307 889,80 € et le solde au report à nouveau soit 24 847,06 €.

SIXIÈME RÉSOLUTION – 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 12 991 429,68 € soit 250,12 € par part,
- La valeur de réalisation de 13 493 058,68 € soit 259,78 € par part,
- La valeur de reconstitution de 16 223 732,59 € soit 312,36 € par part,

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – 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 2021, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIEME RÉSOLUTION – 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 2021.

NEUVIEME 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.

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 quin-quennal 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 cout 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'Autorités 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.

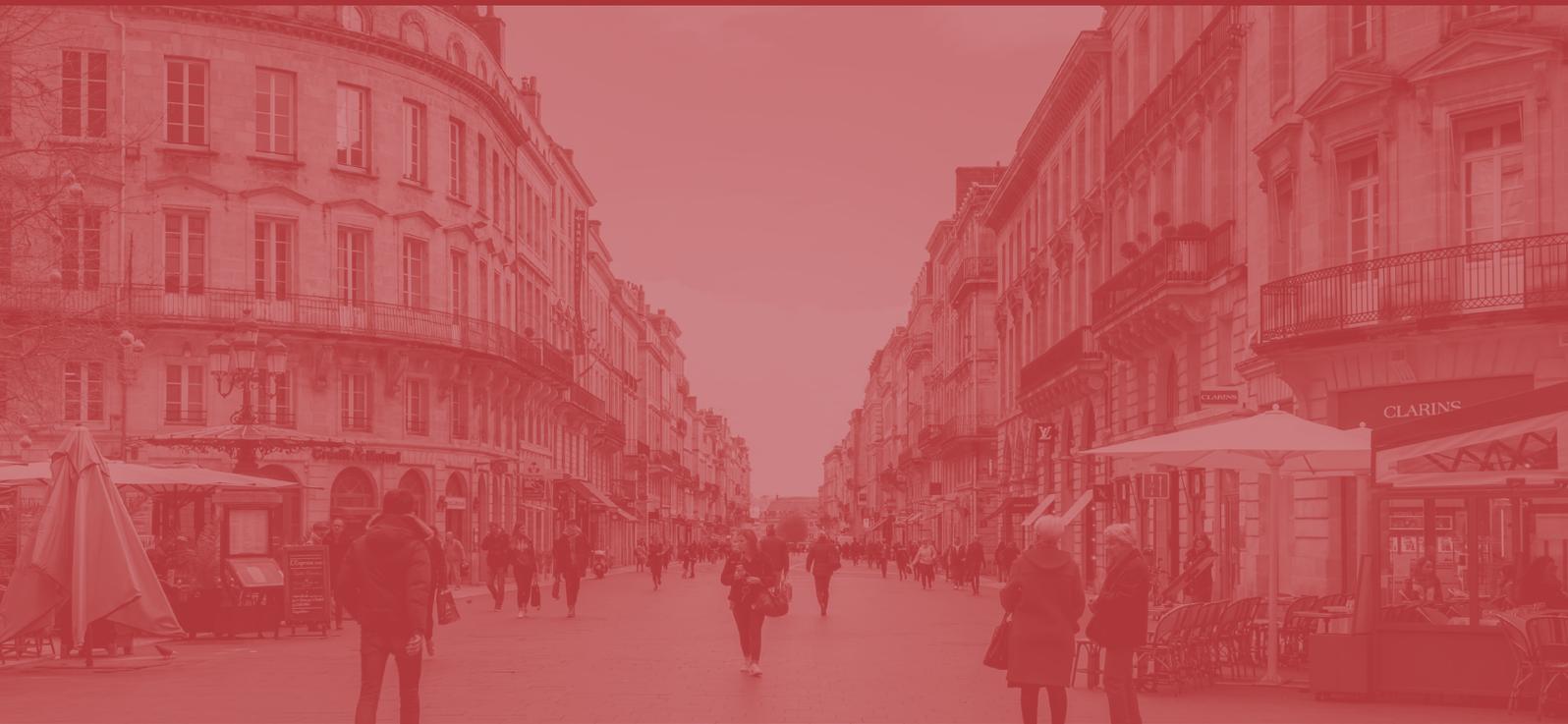
Valeur de reconstitution

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





Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°18-30 de l'AMF en date du 14/11/2018



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49