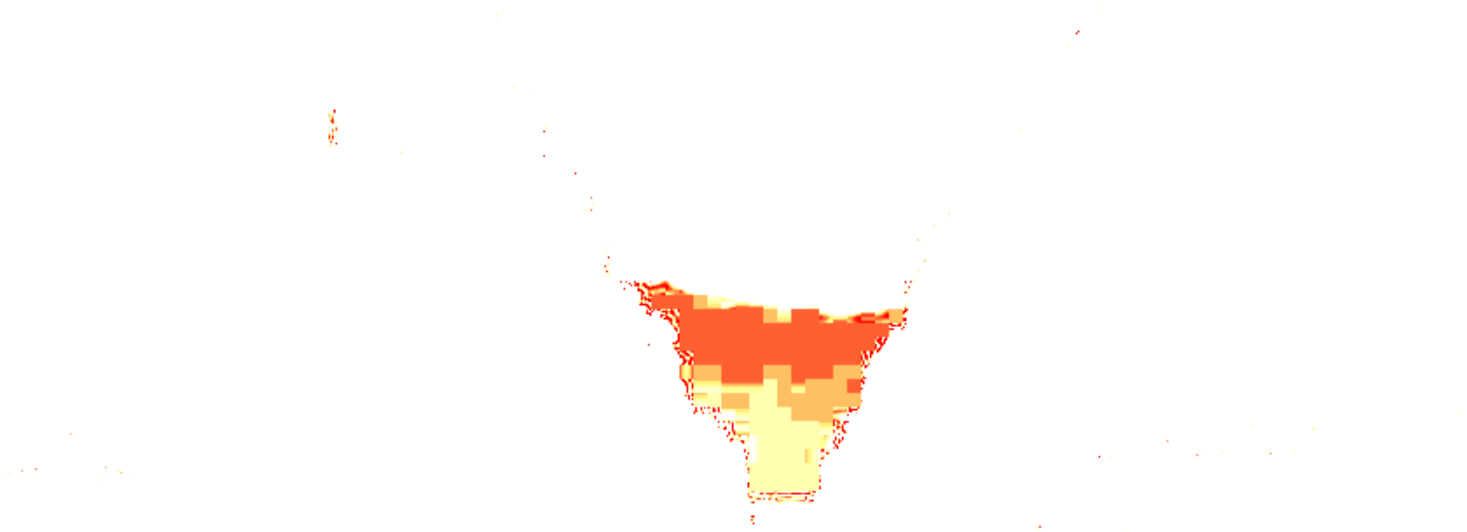
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici



Urban Premium

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 2019 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN BREF

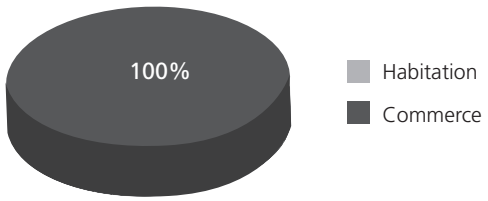
Situation au 31/12/2019

Date de création	15/10/2018
Nombre de parts	24 299
Nombre d'associés	178
Capital	6 001 853,00
Valeur de réalisation*	6 116 066,32 € (251,70 € par part)
Valeur de reconstitution*	7 328 024,23 € (301,58 € par part)
Actifs immobiliers	15
Surface du patrimoine	3 442m²
Nombre de locataires effectifs	15
Nombre de locataires cibles	15
Taux d'occupation financier	100%
Résultat par part en jouissance	4,27 €
Distribution brute par part en jouissance	3,38 €
Distribution nette par part en jouissance	3,38€
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2019)	0,01 €

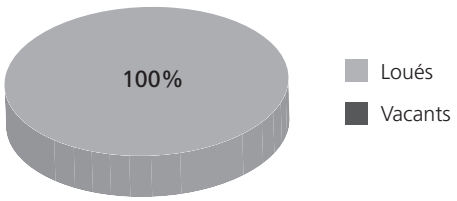
**Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier

• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2019)



• Taux d'occupation Financier



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-18		31-déc.-19	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	-	-	48 958	2,01
dont loyers	-	-	48 957	2,01
Charges	7 408	2,28	13 270	0,55
Résultat	-7 408	-2,28	35 688	1,47
Bénéfice distribuable	-	-	28 280	1,16
Dividende ordinaire	-	-	28 182	1,16
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	801 268	247,00	6 001 853	247,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	849 848	261,98	6 081 309	250,27
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	**3 244**	**-**	**24 299**	**-**
Nombre d'associés	**37**	**-**	**178**	**-**
Capitalisation	**917 400**	**-**	**7 233 900**	**-**
Prix de souscription	**-**	**300,00**	**-**	**300,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	-	-	4 875 000,00	-
Valeur comptable	849 848	261,98	6 081 309,32	250,27
Valeur de réalisation	849 848	261,98	6 116 066,32	251,70
Valeur de reconstitution	965 736	297,70	7 328 024,23	301,58
Surface du patrimoine (m²)	-	-	3 442 m²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-	-	-
Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	28 182,38	1,16
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	4 875 000
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**4 875 000**

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	-	-
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	4 875 000
ENTREPOTS	-	-
Total	**-**	**4 875 000**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2019 ET PERSPECTIVES 2020

Alors que l'année 2019 se terminait sur une dynamique positive, la crise sanitaire que nous traversons en ce début d'année, bouleverse toutes les perspectives économiques au niveau mondial.

En effet, sur l'ensemble de l'année 2019, les voyants économiques étaient restés positifs, dans l'ensemble. En dépit des tensions sociales rencontrées, la croissance du PIB français s'était poursuivie, (+ 1,3% en 2019 et +1,7% en 2018) et les principaux indicateurs tels que, la consommation des ménages, continuaient d'augmenter (+1,1% en 2019 - INSEE).

Avec plus de 35 milliards investis en immobilier d'entreprise, l'année 2019 affiche un nouveau record historique, en progression de 14% par rapport à 2018. Cette hausse s'explique notamment par un nombre important de transactions supérieures ou égales à 400 millions d'euros

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

représentant près de 30% du total investi.
Malgré les mouvements sociaux de fin d'année, l'investissement en immobilier de commerces est resté également soutenu en 2019. 5,3 milliards y ont en effet été investis, soit une hausse de 12% par rapport à 2018.
Par ailleurs, l'arrivée de nouvelles enseignes étrangères a été en nette hausse cette année. 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France en 2019.
Ainsi, les perspectives 2020 de l'OCDE pour la France s'annonçaient avant la crise sanitaire du COVID-19 sous de bons augures avec une croissance prévisionnelle de +1,1%.
L'impact de cette crise sanitaire rend désormais toutes ces perspectives hypothétiques, avec un recul à prévoir dans tous les secteurs d'activités. Les dernières prévisions publiées début mai par la Commission Européenne anticipe un net recul du PIB français pour l'année 2020.
Il s'agit cependant de noter que les mesures fortes de soutien à l'économie prises par le gouvernement devraient amortir les effets de la crise et répondre aux problématiques rencontrées par l'ensemble des acteurs économiques.
Concernant le marché immobilier, cette crise devrait impacter différemment les différents secteurs que sont l'hôtellerie, les bureaux, les commerces ou encore le résidentiel.
Le secteur du commerce est d'ores et déjà impacté par les fermetures imposées pendant la période de confinement
Néanmoins, depuis le 11 mai et les réouvertures progressives, nous observons une reprise soutenue de l'activité.
Le caractère inédit de la crise sanitaire que nous traversons rend extrêmement complexe toute projection sur les effets et développements futurs. Néanmoins, il est important de vous apporter une première analyse des impacts de cette situation sur votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.
• Impact sur les encaissements : Durant la période de confinement, il nous a semblé essentiel d'accompagner nos locataires touchés par les fermetures. Nous avons donc contacté dès la fin du mois de mars chacun des locataires concernés pour leur proposer un report du paiement des loyers et des charges au titre des mois d'avril et mai. Ces mesures d'accompagnement nous amènent donc à anticiper une diminution potentielle des encaissements de loyers sur les prochains mois.
• Impact sur les niveaux de loyers : Dans les localisations les plus centrales, et pour les emplacements n°1 et 1bis, les loyers devraient faire preuve de résilience sur les prochains mois. Les loyers pratiqués sur le patrimoine de votre SCPI sont par ailleurs pour la plupart au niveau des loyers de marché constatés au 31/12/2019. Ils ne devraient pas dans l'ensemble subir de correction majeure d'ici la fin de l'année ;
• Impact sur la vacance : Les acquisitions réalisées fin 2019 se sont portées sur des locaux commerciaux majoritairement loués à des Enseignes nationales (Orange, Jeff de Bruges, Caisse d'Epargne) ou des indépendants historiquement implantés (en moyenne depuis près de 5 ans). Le risque de défaut des locataires devrait donc être faible.
De plus, la politique d'investissement de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est axée sur l'immobilier commercial de centre-ville. Les locaux détenus par votre SCPI sont majoritairement situés en centre-ville et leur localisation dispose d'une réelle attractivité. Les investissements réalisés par les villes dites « moyennes » (entre 10 000 et 100 000 habitants) dans leur cœur, encouragent le retour massif des populations vers les centres villes. Ainsi, le territoire du centre-ville devrait bénéficier en premier lieu de la reprise d'activité maintenant que les mesures de confinement sont levées.
• Impact sur les dividendes : L'ensemble de ces éléments nous invitent donc à appliquer des principes de précaution temporaires sur la distribution des acomptes sur dividende. Ainsi, le dividende versé au titre du 1er trimestre 2020 s'établit à 3 € par part en jouissance au 31/03/2020, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) annualisé de 4%.
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 forte de la SCPI 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 2019, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a collecté plus de 6 millions d'euros. Au 31 décembre 2019 la capitalisation de la SCPI s'établit ainsi à 7 233 900 €.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a procédé dans le courant du 4e trimestre à ses premières acquisitions représentant un volume d'investissement de plus de 4,8 millions d'euros hors frais et hors droits. Les locaux commerciaux acquis sont situés en centre-ville de villes telles que Nantes, Aix en Provence, Orléans ou encore Lens. Les actifs commerciaux acquis développent une surface globale de plus de 3 000 m² et affiche un taux d'occupation de 100%. Les locaux sont occupés par des enseignes nationales telles que Orange, Carrefour ou la Caisse d'Epargne et des indépendants historiquement implantés.

PERSPECTIVES 2020 DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

La souscription au capital de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ouverte depuis le 30/11/2018 et reste ouverte en 2020.
Durant l'exercice 2020, la Société de Gestion procèdera 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 COEUR 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

	31/12/2018	31/12/2019
Nombre d'associés	37	178
Nombre de parts	3 244	24 299
Nouvelles parts souscrites	3 244	21 055
Prix souscription d'une part en euros	300,00	300,00
Capital social en euros	801 268,00	6 001 853,00
Prime d'émission en euros	116 132,00	1 232 047,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	917 400,00	7 233 900,00

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2019, 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 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2019	-	0%	0%	N/S	-	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS EN 2019

En 2019, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE , a procédé à l'acquisition de 15 actifs immobiliers. Ces acquisitions représentent un volume d'investissement de plus de 4,8 millions d'euros hors frais et hors droits. Les locaux commerciaux acquis sont situés dans plusieurs villes Françaises telles que Nantes, Lens, Lorient ou Orléans et disposent d'emplacements en centre-ville. L'ensemble développe une surface globale de plus de 3 000 m² et est intégralement loué. Les locaux commerciaux sont occupés par des enseignes nationales telles que Orange, Carrefour ou la caisse d'Epargne et des indépendants historiquement implantés.
Une première tranche de 13 actifs a été acquise le 06/11/2019, complétée par 2 acquisitions supplémentaires à Lorient le 19/12/2019.

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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

AIX EN PROVENCE (13) – 1, rue de la Treille
Situé au cœur de la zone piétonne et commerciale de la ville, le local commercial d'une surface d'environ 165 m² est actuellement loué à une enseigne de restauration, PIZZA TIME'S. Dans un périmètre très proche s'articulent des petites ruelles, abritant des commerces de proximité ainsi que de nombreux restaurants situés sur le Cours Sextius. Le cours Mirabeau, un des lieux les plus fréquentés de la ville se trouve à 600 m.
Le bail d'une durée de 9 ans a été signé début 2019 pour se terminer fin 2027.
SURFACE : 165 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 418 806 €
LOCATAIRE : SAS LINAYA
ENSEIGNE : PIZZA TIME'S

LORIENT (56) – 18, rue de Liège
Cette acquisition porte sur 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'un immeuble situé à l'angle de la rue de la Patrie, principale artère commerçante de la ville, et la rue de Liège. On retrouve à proximité l'ensemble des enseignes nationales telles que Marionnaud, Sephora, la Fnac, ou encore Lacoste.
Les 2 locaux commerciaux sont actuellement occupés par une boutique d'accessoires de modes et un chocolatier. Les baux d'une durée de 9 ans se termineront respectivement fin 2028 et fin 2024.
SURFACES : 58 m² & 95 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 656 228 €
LOCATAIRES : JUNE CONCEPT & SARL GANACHE
ENSEIGNES : MERCI LEONIE & JEFF DE BRUGES

LOUVIERS (27) – Place Ernest Thorel
L'acquisition porte sur le local commercial situé au rez-de-chaussée de ce bâtiment emblématique de la ville. Situé sur la place Ernest Thorel, épicentre de la vie administrative de la ville, l'actif bénéficie d'une excellente visibilité sur un carrefour structurant. Le plan de réaménagement en cours de la place Thorel prévoit notamment la création d'un axe la reliant à la gare de Val-de-Reuil, ainsi que la construction par Eiffage d'un programme mixte habitation commerces sur le boulevard face à l'actif.
Ce local commercial est actuellement occupé par la Caisse d'Epargne, présente historiquement sur Louviers depuis de nombreuses années. Le bail d'une durée de 9 ans fermes a été signé en décembre 2014 pour se terminer fin 2023.
SURFACES : 286 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 375 800 €
LOCATAIRE : SE CAISSE D'EPARGNE
ENSEIGNE : CAISSE D'EPARGNE

ORLEANS (45) – 193 rue de Bourgogne
Situé dans une rue pavée et semi-piétonne, ce local commercial bénéficie d'une excellente localisation au cœur du centre-ville Orléanais. A quelques minutes de la Mairie, de la Cathédrale et du jardin de la Préfecture, la rue de Bourgogne est une rue commerçante et principalement occupée par des restaurants et bars.
Le local commercial acquis d'une surface de 186 m² est actuellement loué à un restaurant. Le bail signé en 2013 se terminera début 2022.
SURFACES : 186 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 357 379 €
LOCATAIRE : SARL LEGRAND BARRAULT
ENSEIGNE : LES VENTRES JAUNES

NANTES (44) – 48 Bd de la Prairie aux Ducs
L'acquisition porte sur 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'un immeuble situé boulevard de la Prairie aux Ducs sur l'île de Nantes.
Un projet de remaniement total de l'île de Nantes est en cours depuis plusieurs années, avec la création de nombreux logements, bureaux et commerces à proximité immédiate de ces actifs. Le quartier de la Prairie-aux-Ducs est une pièce majeure de l'aménagement urbain de l'ouest de l'île, a été reconnu comme éco-quartier et fait aujourd'hui figure de pionnier de l'innovation urbaine.
La SCPI Cœur Commerce s'est donc positionnée sur deux commerces de pieds d'immeubles en plein cœur de ce nouveau quartier avec réserves en sous-sol. Ils sont actuellement loués à des restaurateurs. Les baux d'une durée de 9 ans et signés récemment se termineront en 2027 et 2028.
SURFACE : 183 m² & 155 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 462 921 €
LOCATAIRES : NINALIX44 & SARL LA LICORNE
ENSEIGNES : L'ENTREPIZZ' & L'ARROSOIR

SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, la SCPI CŒUR COMMERCE est propriétaire de 15 actifs.

Ville	Adresse	Activités	Surface (m²)	Locataire	Date d'effet du bail
AIX EN PROVENCE	1, rue de la Treille	Restauration	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	Service	237	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	280	CAISSE D'EPARGNE	12/12/2014
MOULINS	3, rue d'Allier	Service	277	AUDIKA	17/10/2014
NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Restauration	183	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
TOTAL			3 442		

ARBITRAGES 2019

En 2019, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Les loyers générés par les acquisitions réalisées en 2019 ont permis de distribuer au titre du 4e trimestre 2019 un acompte sur dividende de 3,37 €/part. Le taux de distribution annualisé au titre du 4e trimestre 2019 sur la valeur de marché 2019 est de 4,50%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire liées 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.
Ainsi, l'Ordonnance 2020-321 du 25 Mars 2020 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 30 Juillet 2020. 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 31/12/2019

Au 31 décembre 2019, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE détient 15 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	4 223 715
Lorient 18, rue de Liège	19/12/2019	Alimentaire	58	616 528,00
		Divers	95	
Total			**3442**	**4 840 243,00**

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

** 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
2019	48 958 €	13 270 €	-	27,10%

[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
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
Résultat de l'exercice	-2,28	1,47
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,28	-

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	917 400,00	6 316 500,00	7 233 900,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-		-
- Prélèvements sur primes d'émission	-60 143,93	-1 092 543,97	-1 152 687,90
- Achat d'immeubles	-	-4 840 243,00	-4 840 243,00
- Travaux de restauration	-	-	
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**857 256,07**	**383 713,03**	**1 240 969,10**

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 2019 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 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	-	-	1	4
Montant total des factures concernées TTC	211 608,00	9 000,00	-	-	1 875,00	222 483,00
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	19,14%	0,81%	0,00%	0,00%	0,17%	20,12%

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2019 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	6	-	-	-	-	6
Montant total des factures concernées TTC	13 248,79	-	-	-	-	13 248,79
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	1%	0%	0%	0%	0%	1%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

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 2019.

• **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 :

	31/12/2018			31/12/2019		
en Euros	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
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	332 595,00
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	4 840 243,00	4 875 000,00	5 207 595,00
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	849 847,74	849 847,74	849 847,74	1 241 066,32	1 241 066,32	1 241 066,32
SOUS TOTAL	849 847,74	849 847,74	849 847,74	1 241 066,32	1 241 066,32	1 241 066,32
Commission de souscription	-	-	115 888,33	-	-	879 362,91
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	115 888,33	-	-	879 362,91
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	849 847,74	849 847,74	965 736,07	6 081 309,32	6 116 066,32	7 328 024,23
Nombre de parts sociales au 31/12/2019	3 244,00	3 244,00	3 244,00	24 299,00	24 299,00	24 299,00

En euros	31/12/2018	31/12/2019	Var. 2018/2019
	Valeur de la SCPI par part	Valeur de la SCPI par part	Variation
Valeur comptable / part	261,98	250,27	-4,47%
Valeur de réalisation / part	261,98	251,70	-3,92%
Valeur de reconstitution / part	297,70	301,58	1,30%

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

FISCALITE 2019 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	4,84 €
- Frais et charges déductibles	-0,06 €
= Revenus fonciers nets	4,78 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	3,38 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 4,27 €

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 règlementation 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 384 K€ pour l'exercice 2019 pour un effectif moyen de 10 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 13,6 %.
Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2019 à 307 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2019.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 28 novembre 2019 et 10 mars 2020 pour examiner la situation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2019.

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 2019 et les perspectives 2020.

Durant l'année 2019, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a acquis ses 15 premiers locaux commerciaux situés dans les centres villes d'Aix-en-Provence, Nantes, Orléans ou encore Lens. L'ensemble intégralement loué, représente un volume d'investissement d'environ 4,8 M€ hors frais et hors droits.

Au titre de l'exercice 2019, le résultat de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'élève à 35 687,93 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2019 s'élève quant à lui à 28 182,38 € soit 3,37 € par part.

Au terme de ce premier exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2019, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte 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 10 mars 2020
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 2019

A l'assemblée générale,

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 COEUR COMMERCE – S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 15 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.
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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 15 mai 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

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 29 juin 2020
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 2019

A l'assemblée générale de la société URBAN COEUR COMMERCE - S.C.P.I.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, les 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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, cinq 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 de cession de parts.
- Des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et de 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 2019, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 748 338,85 €.
- Aucun frais au titre des commissions de gestion.
- Aucun frais au titre des commissions de cession de parts.
- Aucun frais au titre des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers.
- Aucun frais au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux

Paris La Défense, le 29 juin 2020
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2019

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

	31 décembre 2018		31 décembre 2019	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	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	-	-	4 840 243,00	4 875 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	4 840 243,00	4 875 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
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
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
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	16 301,05	16 301,05	157 355,99	157 355,99
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	9 000,00	9 000,00
Créances Fiscales	3 101,05	3 101,05	16 434,04	16 434,04
Associés opération sur capital	13 200,00	13 200,00	127 350,00	127 350,00
Débiteurs divers	-	-	4 571,95	4 571,95
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	16 301,05	16 301,05	170 604,78	170 604,78

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019 (SUITE)

	31 décembre 2018		31 décembre 2019	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	904 200,00	904 200,00	1 379 981,06	1 379 981,06
SOUS-TOTAL 3	904 200,00	904 200,00	1 379 981,06	1 379 981,06
TOTAL III - Actifs d'exploitation	920 501,05	920 501,05	1 550 585,84	1 550 585,84
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-	-	-39 015,36	-39 015,36
Dettes d'exploitation	-70 653,31	-70 653,31	-236 349,91	-236 349,91
Dettes diverses	-	-	-32 647,59	-32 647,59
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-	-	-2 590,62	-2 590,62
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-28 182,38	-28 182,38
Créditeurs divers	-	-	-1 874,59	-1 874,59
SOUS-TOTAL 4	-70 653,31	-70 653,31	-308 012,86	-308 012,86
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-70 653,31	-70 653,31	-308 012,86	-308 012,86
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
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-1 506,66	-1 506,66
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	849 847,74	-	6 081 309,32	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	849 847,74	-	6 116 066,32

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2019

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Capital				
Capital souscrit	801 268,00	-	5 200 585,00	6 001 853,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	801 268,00	-	5 200 585,00	6 001 853,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	116 132,00	-	1 115 915,00	1 232 047,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-60 143,93	-	-1 092 543,97	-1 152 687,90
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	55 988,07	-	23 371,03	79 359,10
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	-	-7 408,33
SOUS-TOTAL 3	-	-7 408,33	-	-7 408,33
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2019	-	-	35 687,93	35 687,93
Acomptes sur distribution 2019	-	-	-28 182,38	-28 182,38
Résultat de l'exercice 2018	-7 408,33	7 408,33	-	-
Acomptes sur distribution 2018	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-7 408,33	7 408,33	7 505,55	7 505,55
TOTAL GENERAL	849 847,74	-	5 231 461,58	6 081 309,32

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2018		31/12/2019	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	-	-	48 956,93	-
Charges facturées	-	-	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	344 205,12	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	-	-	393 162,05
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
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	-
Commissions et honoraires	-	-	344 205,12	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-	-	344 377,03
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-	-	48 785,02
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	60 143,93	-	748 338,85	-
Autres produits	-	-	0,64	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	60 143,93	-	748 339,49
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	-	-	-	-
Honoraires	6 656,93	-	4 400,61	-
Frais assemblée et de conseils	1 133,33	-	1 693,54	-
Services bancaires	-	-	-	-
Cotisations et contributions	400,00	-	6 707,22	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	59 362,00	-	748 635,21	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	67 552,26	-	761 436,58
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-7 408,33	-	-13 097,09
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]	-	-7 408,33	-	35 687,93

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2019

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.

Le premier exercice a une durée exceptionnelle de 2,5 mois.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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.

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).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2020-2024) 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.

Evénements postérieurs à la clôture

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : . . . . . .4 840 243,00 €
- Immobilisation en cours : . . . . . - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2019

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2019 : . . . . . - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : . . . . . 13 248,79 €
- Locataires douteux : . . . . . - €
- Provisions pour dépréciation des créances : . . . . . - €
- Fournisseurs débiteurs : . . . . . 9 000,00 €
- Créances fiscales : . . . . . 16 434,04 €
- Associés opération sur capital : . . . . . 127 350,00 €
- Débiteurs divers[1] : . . . . . 4 571,95 €

(1) correspond à une créance associé perçue en janvier 2019

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2019 est constituée de :

- Disponibilités en banque : . . . . . 1 379 981,06 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2019, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires . . . . . - €
- Intérêts courus non échus . . . . . - €
- Dépôts de garantie . . . . . - 39 015,36 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) . . . . . - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). . . . . - 13 491,91 €
- Dettes fournisseurs. . . . . - 222 858,00 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 211 608,00 €) . . . . . .

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations . . . . . - €
- Dettes fiscales . . . . . - 2 590,62 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. . . .
- Associés . . . . . - 28 182,38 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) . . . . . - 1 874,59€
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) . . . . . .

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	1 232 047 €	-
Frais constitution	-	782 €
Frais acquisitions	-	-
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	344 205 €
Commission de souscription	-	807 701 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	79 359 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2019, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture . . . . . -7 408,33 €

Le résultat au 31 décembre 2019 ressort à : . . . . . 35 687,93 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 0,00 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2020 s'est élevé à : 28 182,38 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . 97,22€

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2018	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2019
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	4 840 243 €	-	4 840 243 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2018	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2019
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Produits constatés d'avance

Un produit constaté d'avance a été comptabilisé pour 1 506.66€.
Il correspond au loyer de l'actif de Lorient pour lequel le quittancement trimestriel du locataire Ganache se fait tous les 1er février, 1er avril, 1er aout et 1er novembre de chaque année

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2019, 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 : . . . . . 48 956,93 €
- les charges et taxes refacturées : . . . . . - €
- les produits financiers : . . . . . - €
- Autres produits : . . . . . - €
- Transfert de charges immobilières : . . . . . 344 205,12 €

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 2019 à : . . . . . 344 205,12 €

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :. . . . . - €
  - *dont charges récupérables :* . . . . . - €
  - *dont taxes récupérables :* . . . . . - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . . . . . - €
- les gros travaux et réparations : . . . . . - €
- le poste « autres charges immobilières » :. . . . . 344 377,03 €
  - *dont taxes non récupérables :* . . . . . - €
  - *dont les honoraires de relocation :* . . . . . - €
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées* . . . .171,91 €
  - *dont frais d'actes et de contentieux* . . . . . 344 205,12 €
  - *dont honoraires*. . . . . - €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
- les autres produits . . . . . .0,64 €
- Transfert de charges d'exploitation : . . . . . 748 338,85 €

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 2019 : . . . . . .0,00 €
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 2019 à :
- frais de souscription : . . . . . 748 338,85 €

Les diverses charges d'exploitations, soit 13 097,73 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 4 020,00 €
- de frais d'actes et contentieux. . . . . .380,61 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) . . . 1 993,54 €
- des honoraires divers . . . . . - €
- de frais postaux. . . . . -300,00 €
- de services bancaires . . . . . - €
- de la cotisation AMF . . . . . .7,22 €
- du coût dépositaire . . . . . 7 100,00 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises . . . . . -400,00 €
- de la TVA non récupérable . . . . . .296,36 €
- des pertes sur créances irrécouvrables . . . . . - €
- des charges diverses . . . . . - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : . . . . . - €
- la dotation pour risques et charges, soit :. . . . . - €

Charges Exceptionnelles de la Société . . . . . - €

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31/12/2019, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE détient 15 actifs.

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2019	Travaux immobilisés au 31/12/2019	Total immobilisation locatives en 2019	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	-	-
LORIENT - 18 Rue de Liège et 24 Rue de la Prairie		-	-		-	-
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	215 681,00	-	-	215 681,00	-	-
NANTES - 48 Boulevard de la Prairie aux ducs	214 140,00	-	-	214 140,00	-	-
ORLEANS - 193 Rue de Bourgogne	332 679,00	-	-	332 679,00	-	-
SARREBOURG – 38, place du Marché	357 326,00	-	-	357 326,00	-	-
SARREBOURG – 16, rue 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	-	-
TOTAL	4 840 243,00	-	-	4 840 243,00	4 875 000,00	332 595,00

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2019,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019,
- 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

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Augmentation du capital social maximum,
- délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

1. Assemblée Générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019

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 2019 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 quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Après avoir pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos s'élève à : . . . . . 35 687,93 €
- diminué du report à nouveau de l'exercice antérieur : . . .– 7 408,33 €

Constitue un bénéfice distribuable de : . . . . . 28 279,60 €

Décide de l'affecter à :

- la distribution des dividendes pour un montant de 28 182,38 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés, soit un dividende unitaire par part en jouissance à la clôture de l'exercice de 3,38 €
- et le solde au report à nouveau qui sera ainsi porté à 97,22 €, soit 0,01 €/part

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 6 081 309,32 €, soit 250,27 € par part,
- la valeur de réalisation de 6 116 066,32 €, soit 251,70 € par part,
- la valeur de reconstitution de 7 328 024,23 €, soit 301,58 € par part,

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2019.

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 2020, 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.
- A procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et suretés 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 SPCI 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 en cours.

NEUVIEME 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.

2. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

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 19 290 700 Euros à 40 285 700 Euros et de modifier en conséquence l'article VIII « Augmentation et réduction du capital » des statuts.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Article VIII – Augmentation et réduction du capital

Ancienne rédaction

« Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital social maximal à 19 290 700 EUROS, en une ou plusieurs fois, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois conformément à l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximum de 19 290 700 EUROS ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 2 893 605 EUROS dans un délai d'une année à partir de la date d'ouverture de la souscription.

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

Nouvelle 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. »

Le reste de l'article est sans changement.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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.

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.

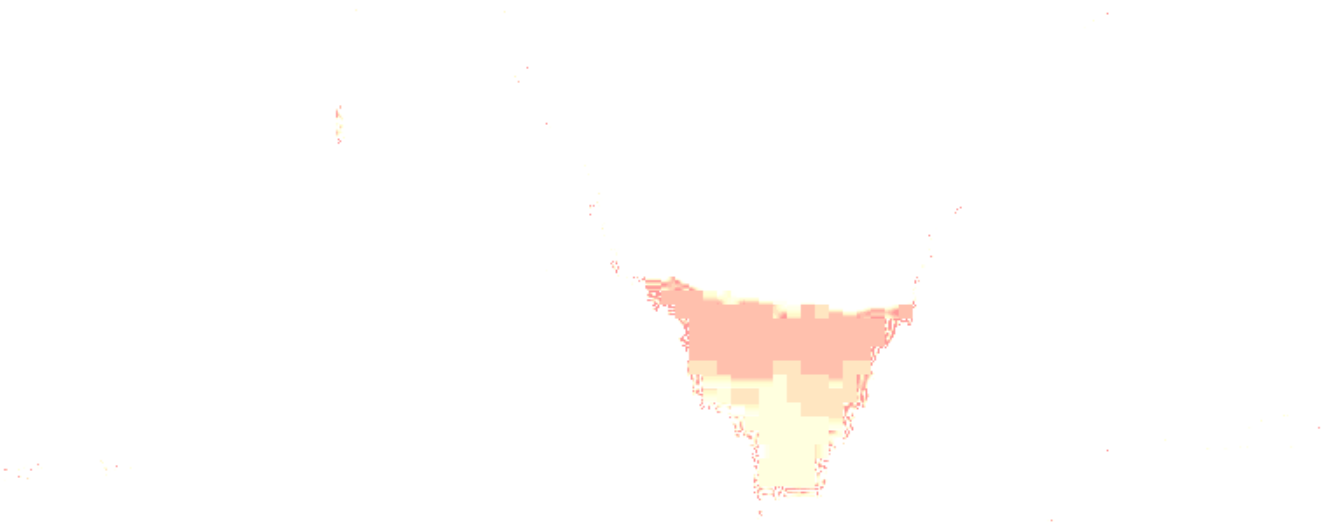
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

NOTES

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici



Urban Premium