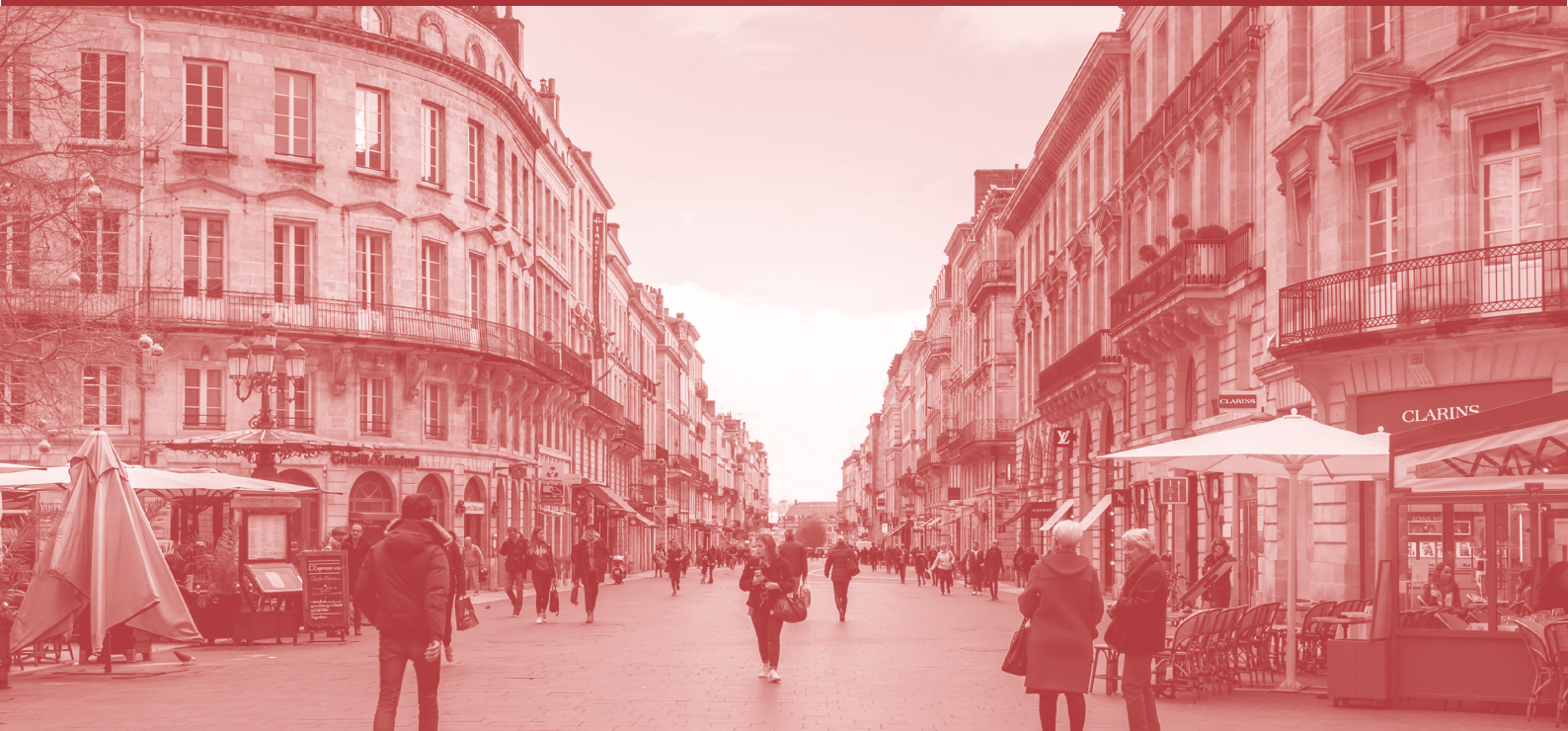


SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



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 2018



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. : 01.82.28.99.90

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	7
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	7
 4. Comptes de l'exercice 2018.	9
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	13

LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN BREF

Situation au 31/12/2018

Date de création	15/10/2018
Nombre de parts	3 244
Nombre d'associés	37
Capital	801 268,00
Valeur de réalisation*	849 847,74 € (261,98 € par part)
Valeur de reconstitution*	965 736,07 € (297,70 € par part)
Actifs immobiliers	0
Surface du patrimoine	0
Nombre de locataires effectifs	0
Nombre de locataires cibles	0
Taux d'occupation financier	0%
Résultat par part	-2,28 €
Distribution brute par part	0,00 €
Distribution nette par part	0,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2018)	-2,28 €

*Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2018)

N/A

• Taux d'occupation Financier

N/A

CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-18	
	En euros	Par part
Compte de résultat		
Produits	-	-
dont loyers	-	-
Charges	7 408	2,28
Résultat	-7 408	-2,28
Bénéfice distribuable	-	-
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

Capital et autres éléments du bilan		
Capital social	801 268	247,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	849 848	261,98
Immobilisations locatives	-	-
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	3 244	-
Nombre d'associés	37	-
Capitalisation	917 400	-
Prix de souscription	-	300,00

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise hors droits	-	-
Valeur comptable	849 848	261,98
Valeur de réalisation	849 848	261,98
Valeur de reconstitution	965 736	297,70
Surface du patrimoine (m ²)	-	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-

Distribution		
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

N/A

Valeur vénale par type de locaux :

N/A

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2018 ET PERSPECTIVES 2019

Sur l'ensemble de l'année 2018, les voyants économiques, en dépit des tensions de fin d'année, sont dans l'ensemble positifs. Avec une croissance du PIB estimée à 1,5% sur l'année 2018 la reprise économique entamée en 2016 se poursuit (+1,2% en 2016 et +2,3% en 2017). L'INSEE prévoit que cette tendance haussière devrait se maintenir en 2019 avec +1% de croissance acquise à la mi-année.

Bien que l'investissement des ménages marque un léger repli (+1,5% en 2018 contre +5,6% en 2017), la consommation des ménages quant à elle se redresse, sous l'effet notamment des mesures de soutien au pouvoir d'achat (+2% attendu à la mi-2019). Les autres indicateurs de la santé économique du pays se maintiennent, avec une légère amélioration du taux de chômage (-0,5% sur deux ans).

Avec 32 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise, l'année 2018 affiche un nouveau record historique, en progression de +12% par rapport à 2017. Ce résultat exceptionnel s'explique notamment par le nombre important de transactions d'un volume supérieur à 200 millions d'euros et la très bonne dynamique du segment des bureaux. Avec 23 milliards d'euros investis, les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs et affichent une progression de 18% par rapport à 2017.

Les commerces conservent leur deuxième place avec plus de 4,4 milliards d'euros investis en 2018 et affichent une progression de 10% d'une année sur l'autre. Le marché des actifs commerciaux a été animé cette année par plusieurs transactions emblématiques parmi lesquelles nous pouvons citer la vente de l'Apple Store des Champs Elysées et les portefeuilles Monoprix.

En ce début d'année 2019, les taux d'emprunts sont toujours historiquement bas et devraient permettre un maintien de la bonne dynamique immobilière. L'activité économique devrait, quant à elle, être en légère progression début 2019 (+0,4 %) selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, première SCPI de Rendement lancée par URBAN PREMIUM disposant d'un capital initial de 765 700 euros, a reçu le visa n°18-30 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 14 Novembre 2018.

PERSPECTIVES 2019 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 2019.

Durant l'exercice 2019, la Société de Gestion procédera à la sélection d'actifs immobiliers afin de constituer le patrimoine de la SCPI.

REGIME 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

	31/12/2018
Nombre d'associés	37
Nombre de parts	3 244
Nouvelles parts souscrites	3 244
Prix souscription d'une part en euros	300,00
Capital social en euros	801 268,00
Prime d'émission en euros	116 132,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	917 400,00

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2018, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2018	-	0%	0%	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2018	
	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	-
CHARGES		
Commission de gestion	-	-
Autres frais de gestion	2,28	-
Charges locatives non récupérées	-	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,28	-
Charges financières	-	-
Amortissements nets	-	-
* patrimoine	-	-
* autres	-	-
Provisions nettes	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-
TOTAL DES CHARGES	2,28	-
RESULTAT COURANT	-2,28	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
RESULTAT	-2,28	-
dont :	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,28	-
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
2018	-	7 408 €	n/a

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

INVESTISSEMENTS EN 2018

En 2018, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2018

En 2018, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE ne dispose pas de locataires.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de l'acquisition des premiers immeubles, qui devrait intervenir courant 2019.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire aura notamment à :

- approuver la répartition du résultat,
- prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

PATRIMOINE AU 31/12/2018

Au 31 décembre 2018, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE ne détient aucun actif immobilier.

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	31/12/2018
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-
Résultat de l'exercice	-2,28
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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	-	917 400,00	917 400,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-	-60 143,93	-60 143,93
- Achat d'immeubles	-	-	-
- Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-	857 256,07	857 256,07

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 2018 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 31/12/2018 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	3	-	-	-	3
Montant total des factures concernées H.T.	-	51 586,09	-	-	-	51 586,09
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	-	76,36%	-	-	-	76,36%

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 31/12/2018 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	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées H.T.	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	-	-	-	-	-	-

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

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 2018.
- **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	31/12/2018		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	-	-	-
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Autres Immobilisations	-	-	-
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	849 848	849 848	849 848
SOUS TOTAL	849 848	849 848	849 848
Commission de souscription	-	-	115 888
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	115 888
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	849 848	849 848	965 736
Nombre de parts sociales au 31/12/2018	3 244	3 244	3 244

En euros	31/12/2018
	Valeurs de la SCPI par part
Valeur comptable / part	261,98
Valeur de réalisation / part	261,98
Valeur de reconstitution / part	297,70

FISCALITE 2018 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-
= Revenus fonciers nets	-
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : -2,28 €

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 348 K€ pour l'exercice 2018 pour un effectif moyen de 9 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,2 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,8 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2018 à 286 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 2018.

Le Conseil s'est réuni le 13 mars 2019 pour examiner la situation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2018.

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 2018 et les perspectives 2019.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à - 7 408,33 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report à nouveau.

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 2018, 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 13 mars 2019

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisé-ment de vous représenter.

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 de 2,5 mois clos le 31 décembre 2018

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 CŒUR COMMERCE - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 15 octobre 2018 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.

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation provenant de la non-atteinte à ce jour de la souscription de 15% du capital social maximum statutaire de la SCPI tel qu'exposé dans le point A de l'annexe.

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, outre le point décrit dans la partie « incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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 15 mars 2019

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 2018

A l'assemblée générale de la société URBAN CŒUR 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations 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.

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 2018, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 59 362 €.
- 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 15 mars 2019

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2018

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

	31 décembre 2018	
	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	-	-
Immobilisations en cours	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-
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	-	-
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	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Autres créances	16 301,05	16 301,05
SOUS-TOTAL 2	16 301,05	16 301,05

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018 (SUITE)

	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	904 200,00	904 200,00
SOUS-TOTAL 3	904 200,00	904 200,00
TOTAL III - Actifs d'exploitation	920 501,05	920 501,05
Provisions générales pour risques et charges		
Passifs d'exploitation		
Dettes		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-70 653,31	-70 653,31
Dettes diverses	-	-
SOUS-TOTAL 4	-70 653,31	-70 653,31
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-70 653,31	-70 653,31
Compte de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	849 847,74	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	849 847,74

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2018

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
Capital				
Capital souscrit	-	-	-	801 268,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	801 268,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	-	-	-	116 132,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-	-60 143,93
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	55 988,07
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	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2018	-	-	-7 408,33	-7 408,33
Acomptes sur distribution 2018	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2017	-	-	-	-
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-	-	-7 408,33	-7 408,33
TOTAL GENERAL	-	-	-7 408,33	849 847,74

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2018

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2018	
	Détail	Total
Produits immobiliers		
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		-
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	-	-
Commissions et honoraires	-	-
Frais de contentieux	-	-
Impôts et taxes	-	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-
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	-
Autres produits	-	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	60 143,93
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de gestion	-	-
Honoraires	6 656,93	-
Frais assemblée et de conseils	1 133,33	-
Services bancaires	-	-
Cotisations et contributions	400,00	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-
Autres charges	59 362,00	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	67 552,26
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-7 408,33
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

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2018

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 2018 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).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) 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.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : - €
- Immobilisation en cours : - €
- Agencement et installations sur en cours :

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2018.

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2017	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2018
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2018 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Fournisseurs débiteurs : - €
- Créances fiscales : 3 101,05 €
- Débiteurs divers⁽¹⁾ : 13 200,00 €

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

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2018 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 904 200,00 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2018, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie - €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). 8 750,00 €
- Dettes fournisseurs 61 903,31 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 61 903,31 €)

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations - €
- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions
- Associés - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) - €
- 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	116 132 €	-
Frais constitution	-	782 €
Frais acquisitions	-	-
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	59 362 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	55 988 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2018, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture - €

Le résultat au 31 décembre 2018 ressort à : -7 408,33 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €

• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2019 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -7 408,33 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2017	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2018
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

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2018, 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 : - €
 - les charges et taxes refacturées : - €
 - les produits financiers : - €
 - Autres produits : - €
 - les produits exceptionnels : - €

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 2018 à : - €

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 » : - €
 - dont taxes non récupérables : - €
 - dont les honoraires de relocation : - €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : - €
 - dont frais d'actes et de contentieux : - €
 - dont honoraires : - €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits : - €

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 2018 : 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 2018 à :

- frais de souscription : 59 362,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 8 190,26 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes : 4 000,00 €
- de frais d'actes et contentieux : 781,93 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 833,33 €
- des honoraires divers : 1 875,00 €
- de frais postaux : 300,00 €
- de services bancaires : - €
- de la cotisation AMF : - €
- du coût dépositaire : - €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises : 400,00 €
- de la TVA non récupérable : - €
- des jetons de présence : - €
- 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 : - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

Au 31/12/2018, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE ne détient aucun actif.

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2018,
- 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 2018,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

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 2018 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RÉOLUTION – Approbations des conventions réglementées

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

TROISIÈME RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉOLUTION – Renouveau de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2018

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit - 7 408,33 euros au report à nouveau.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (261,98 €), la valeur de réalisation (261,98 €) et la valeur de reconstitution (297,70 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN CŒUR COMMERCE au 31 décembre 2018.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance et de son Président, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2019, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME 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 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 quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'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.



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