




Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



Rapport annuel Exercice 2022

SCPI CŒUR COMMERCE

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

URBAN PREMIUM

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



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RCS Paris B 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

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

Monsieur Luc JOTTREAU

Monsieur Christian MAUBOUSSIN

Monsieur Gérard MONNIER

Monsieur Rémi DELABARRE

Monsieur Adrien SCOLE

Monsieur Laurent ZINSCH

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

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

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01 82 28 99 99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI CŒUR COMMERCE en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapports du Conseil de Surveillance	9
3. Rapports du Commissaire aux Comptes	10
4. Comptes de l'Exercice 2022	12
5. Ordre du jour et projets de résolutions	18

LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN BREF

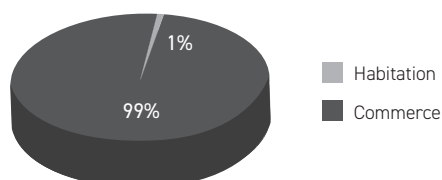
Situation au 31/12/2022

Date de création	15/10/2018
Nombre de parts	128 869
Nombre d'associés	665
Capital	31 830 643,00
Valeur de réalisation*	33 607 879,20 (260,79 € par part)
Valeur de reconstitution*	40 531 680,91 (314,52 € par part)
Actifs immobiliers	45
Surface du patrimoine	9 705 m ²
Nombre de locataires effectifs	44
Nombre de locataires cibles	48
Taux d'occupation financier moyen	98,67%
Résultat par part en jouissance	12,52 €
Distribution brute par part en jouissance	12,02 €
Distribution nette par part en jouissance	12,02 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2022)	1,37 €

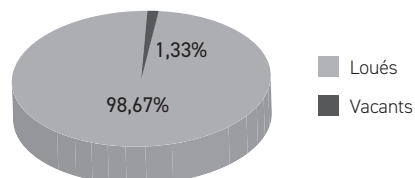
*Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2022)



• Taux d'occupation Financier



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-21		31-déc.-22	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 011 951	11,56	1 880 298	14,59
dont loyers	975 309	11,14	1 852 614	14,38
Charges	244 862	2,80	460 799	3,58
Résultat	767 088	8,76	1 419 499	11,02
Bénéfice distribuable	767 088	8,76	1 434 709	11,13
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	747 449	10,93	1 363 244	12,02
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	21 626 826	247,00	31 830 643	247,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	22 416 847	256,02	33 391 340	259,11
Immobilisations locatives	27 582 799	315,02	30 168 751	234,10
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts souscrites	87 558	-	128 869	-
Nombre de parts en jouissance	68 384	-	113 404	-
Nombre d'associés	467	-	665	-
Capitalisation	26 236 296	-	38 630 892	-
Prix de souscription	-	300,00	-	300,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	27 345 000	-	30 374 000,00	-
Valeur comptable	22 416 847	256,02	33 391 340,26	259,11
Valeur de réalisation	22 162 635	253,12	33 607 879,20	260,79
Valeur de reconstitution	27 338 222	312,23	40 531 680,91	314,52
Surface du patrimoine (m ²)	9 044 m ²	-	9 705 m ²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	96,78%	-	98,67	-

Distribution				
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	747 449,40	10,93	1 363 243,55	12,02
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	7%	2 000 000 €
PARIS	-	-
PROVINCE	93%	28 374 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	30 374 000 €

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	0,66%	200 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	99,34%	30 174 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	30 374 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2022 ET PERSPECTIVES 2023

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Selon les prévisions du scénario de référence de la Banque de France, où les prix de l'énergie évolueraient comme en 2022, l'économie du pays ferait face à un léger ralentissement mais avec des indicateurs toujours bien orientés prouvant que cette décélération n'est que passagère. De manière plus concrète, la croissance du PIB en 2023 atteindrait 0,5% et le taux d'inflation 4,7%.

Après une fin d'année 2021 animée, le marché de l'immobilier commercial a conservé son dynamisme en 2022. En effet, 5,7 milliards d'euros ont été investis en 2022, chiffre qui surpasse le précédent record datant de 2014 (4,2 milliards d'euros). Ces investissements restent majoritairement portés par des investisseurs français (75% de l'activité), même si les investisseurs étrangers restent actifs.

Malgré une augmentation du nombre de défaillance d'entreprises sur l'année, le commerce reste porté par une consommation des ménages en hausse sur l'année 2022 (+2,6%) dans la continuité de la reprise amorcée en 2021. Cela se confirme également par l'arrivée de nouvelles enseignes étrangères sur le marché Français (44 arrivées sur l'année soit une hausse de 68% par rapport à 2021). Ce rythme ne devrait pas faiblir en 2023 puisqu'une trentaine de projets sont déjà identifiés.

Par nature d'activité, les enseignes alimentaires et de la restauration poursuivent leur expansion. Ainsi, cette classe d'actif a rassemblé 740 millions d'euros en France, volume en forte hausse sur un an (+51%). Notons également la forte hausse des enseignes de sport-loisirs portée par le développement de points de vente axés sur l'expérience client.

Le commerce devrait donc continuer à progresser en 2023, malgré des perspectives économiques plus incertaines. Le retour des populations en centre-ville, l'attractivité retrouvée des villes moyennes ou encore la prise de conscience écologique, devrait permettre à cette classe d'actif de s'imposer sur l'année à venir.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Durant l'année 2022, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a collecté environ 12,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2022 la capitalisation de la SCPI s'établit ainsi à 38 630 892 €.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a procédé durant l'année à 4 nouvelles acquisitions.

Ainsi, le 29 septembre 2022 a notamment été acquis un portefeuille de 4 locaux commerciaux situés à Paris, Toulouse rue de Metz, et Pau rue Serviez et rue Saint-Jacques pour un montant de 2,4 millions d'euros hors droits. Ces locaux intégralement loués à des enseignes commerciales représentent une superficie de 496 m².

Au terme de l'année, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 45 actifs et présente un taux d'occupation physique au 31 décembre de 93,40 %.

PERSPECTIVES 2023 DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

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

Durant l'exercice 2023, la Société de Gestion procédera à la sélection d'actifs immobiliers afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

RÉGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE bénéficie du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société.

À ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

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

CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022
Nombre d'associés	467,00	665,00
Nombre de parts	87 558	128 869
Nouvelles parts souscrites	35 618	41 311
Prix souscription d'une part en euros	300,00	300,00
Capital social en euros	21 626 826,00	31 830 643,00
Prime d'émission en euros	4 609 470,00	6 800 249,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	26 236 296,00	38 630 892,00

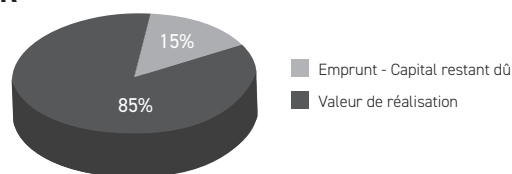
MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2022, 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.			
2022	36	-	0,03%	13,8 jours	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER



INVESTISSEMENTS 2022

En 2022, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, a procédé à l'acquisition de 4 actifs immobiliers. Ces acquisitions représentent un volume d'investissement de près de 2,41 millions d'euros hors frais et hors droits. Les locaux commerciaux acquis sont situés dans plusieurs villes Françaises telles que Paris, Toulouse rue de Metz, Pau rue Serviez et rue Saint-Jacques. L'ensemble développe une surface globale de près de 496 m² et est intégralement loué. Les locaux commerciaux sont au nombre de 5 et sont occupés par des enseignes nationales telles que DPAM, Petit bateau ou Natural Shop et Or en cash.

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.

PARIS (16) - Rue Gustave Courbet

SURFACE (dont annexes) : 33,14 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 660 000 €
LOCATAIRE : STARS

TOULOUSE (31) - 13, rue de Metz

SURFACE (dont annexes) : 28 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 350 000 €
LOCATAIRE : NATURAL SHOP

PAU (64) - 15, rue Serviez

SURFACE (dont annexes) : 125 m²
LOCATAIRE (1 local commercial) : Or en cash

PAU (64) - 15, rue Serviez

SURFACE (dont annexes) : 91 m²
LOCATAIRE (1 local commercial) : Petit bateau
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 675 000 €
(2 locaux commerciaux)

PAU (64) - 15, rue Saint-Jacques

SURFACE (dont annexes) : 220 m²
LOCATAIRE (1 local commercial) : DPAM
MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : 725 000 €

ARBITRAGES 2022

En 2022, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, la SCPI CŒUR COMMERCE est propriétaire de 45 actifs.

Ville	Adresse	Activités	Surface (m²)	Locataire	Date d'effet du bail
AIX EN PROVENCE	1, rue de la Treille	Alimentaire	165	SAS LINAYA	01/01/2019
ALENCON	71, rue aux Sieurs	Divers	327	SARL ALTAM	01/01/2014
DAX	18, place de la Fontaine Chaude	Alimentaire	239	BORRAT	01/08/2013
LENS	59, rue René Lanoy	Santé	235	ABC OPTIC	01/04/2016
LORIENT	18, rue de Liège	Divers	95	JUNE CONCEPT	19/12/2019
LORIENT	18, rue de Liège	Alimentaire	58	SARL GANACHE	01/11/2015
LOUVIERS	Place Ernest Thorel	Service	286	CAISSE D'EPARGNE	12/12/2014
MOULINS	3, rue d'Allier	Santé	274	AUDIKA	17/10/2014
NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Alimentaire	182	SARL LA LICORNE	01/04/2018
NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Alimentaire	155	NINALIX44	01/02/2019
ORLEANS	193 rue de Bourgogne	Alimentaire	186	SARL LEGRAND BARRAULT	01/03/2013
SARREBOURG	38, place du Marché	Service	269	ORANGE	03/09/2012
SARREBOURG	16, rue Napoléon	Santé	289	OPTIQUE HIEBEL	01/04/2007
SAUMUR	60, rue Portail Louis	Alimentaire	320	SCALA	01/07/2015
SAINT PAUL LES DAX	252, avenue de la Résistance	Alimentaire	362	CARREFOUR	01/01/2015
VERSAILLES	22, rue au Pain	Alimentaire	89	WOK PATRIMOINE	01/04/2019
VERSAILLES	22, rue au Pain	Alimentaire	96	SCM LUCETTE	07/05/2019
TOULOUSE	7, rue Saint Rome	Divers	100	CLAIRE'S	01/04/2014
ALBI	15, rue Mariès	Divers	242	BERTOSSI	01/02/2017
ALBI	15, rue Mariès	Habitation	46	Locataires	06/03/2021 et 27/08/2021
ALBI	15, rue Mariès	Habitation	40	En travaux	N/A
AGEN	42, boulevard République	Divers	154	CLAIRE'S	01/10/2018
COLMAR	42, rue des Clefs	Divers	129	MATY	01/07/2013
ROANNE	19, rue Charles de Gaulle	Divers	95	ERIC DUNY	01/07/2020
BESANCON	59, rue des Granges	Divers	105	COP COPINE	27/02/2013
ARRAS	29, rue Désiré Delansorme	Divers	190	ARTOIS VIDEO	01/04/2014
ALBI	13 rue de l'hôtel de ville	Santé	112	LALA	01/04/2021
NIORT	65 bis rue Victor Hugo	Divers	254	FLYING TIGER	01/10/2018
NIMES	10 rue de l'Aspic	Divers	270	FLYING TIGER	27/07/2017
NIMES	1 rue du général Perrier	Alimentaire	151	FOLIES DOUCE	17/10/2016
NIMES	33 rue Madeleine	Alimentaire	67	DEKALE	01/08/2020
NIMES	10 rue de l'hôtel de ville	Alimentaire	84	PUYRICARD	05/04/2019
ST RAPHAEL	64 bd d'Alsace	Service	88	SAM CONDUITE	02/01/2017
ST RAPHAEL	64 bd d'Alsace	Divers	105	PELLISSIER	01/03/2018
BOURGES	15 rue du commerce	Service	305	FRANCE LOISIRS	01/01/2016
TOULOUSE	35 rue des Changes	Divers	124	MEGA GAMES	14/03/2017
TOULOUSE	34 rue Rémusat	Service	95	SO.NE.DI	21/10/2016
COLOMIERS	37-39 rue du Centre Commercial Plein centre	Santé	162	SAS COSCO	01/07/2021
TOURS	4 rue Emile Zola	Santé	254	HARMONIE MUTUELLE	22/09/2020
TOURS	4 rue Emile Zola	Alimentaire	250	SCOP ARL BIO CITE	15/12/2020
TOURS	4 rue Emile Zola	Santé	1567	MUTUALITE FRANCAISE CENTRE VAL DE LOIRE	22/09/2020
TOURS	5 rue Chaptal	Santé	525	MUTUALITE FRANCAISE CENTRE VAL DE LOIRE	20/08/2020
PARIS	17, rue Gustave Courbet	Divers	33	STARS	01/05/2021
TOULOUSE - METZ	13, rue de Metz	Santé	27	NATURAL SHOP	21/05/2021
PAU - SERVIEZ	15, rue Serviez	Divers	125	OR EN CASH	25/04/2017
PAU - SERVIEZ	15, rue Serviez	Service	91	PETIT BATEAU	01/04/2017
PAU - ST-JACQUES	2, rue Saint Jacques	Divers	220	DPAM	01/01/2022

DISTRIBUTION

Au titre de l'année 2022, 4 acomptes sur dividende ont été versés :

- 1^{er} trimestre: 3,30 €/part versés le 29/04/2022;
- 2^e trimestre: 3,45 €/part versés le 29/07/2022;
- 3^e trimestre: 3,60 €/part versés le 31/10/2022;
- 4^e trimestre: 3,75 €/part versés le 31/01/2023;

Ainsi, le taux de distribution annualisé sur la valeur de marché est de 14,10€/part soit 4,7% pour l'année 2022.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale aura, notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI.

Par ailleurs, la Société de Gestion URBAN PREMIUM envisage une labellisation ISR de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'inscrit ainsi dans une démarche d'Investissement Socialement

Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales et sociales de son patrimoine.

La SCPI participe à la reconquête des centres-villes en investissant dans les commerces de proximité des grandes métropoles régionales et des villes moyennes de France tout en contribuant à l'amélioration de l'empreinte environnementale du parc immobilier. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'engage à contribuer au dynamisme économique des centres-villes en orientant sa politique d'investissement vers des commerces de centre-ville et en favorisant principalement les activités de service, de santé, de proximité, de restauration, sportives et culturelles.

Dans ce cadre il est demandé aux associés réunis en Assemblée Générale d'autoriser la modification de la note d'informations par ajout d'un paragraphe dans la section POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (en page 3 de ladite note d'informations).

PATRIMOINE AU 31/12/2022

Au 31 décembre 2022, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE détient 45 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	4 223 715,00
LORIENT - 18 Rue de Liège et 24 Rue de la Prairie	19/12/2019	Alimentaire	58	317 003,00
		Divers	95	299 525,00
VERSAILLES - 22, rue au Pains	01/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	185	1 200 000,00
Portefeuille de 7 locaux commerciaux	15/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1 106	4 762 128,00
Portefeuille de 8 locaux commerciaux	09/06/2021	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1 242	4 185 000,00
ALBI - 13 rue de l'hôtel de ville	10/02/2021	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	112	380 000,00
NIORT TIGERS STORES - 65 Bis rue Victor Hugo	06/05/2021	Commerces	230	718 482,00
COLOMIERS - 37-39 rue du Centre Commercial Plein Centre	31/08/2021	Commerces	162	590 000,00
TOURS - 7 Rue Emile Zola, 5 rue Chaptal	30/12/2021	Divers - Mutualités	2 565	9 790 000,00
Portefeuille de 5 locaux commerciaux	29/09/2022	Service - Santé - Divers	496	2 410 000,00
Total			9 540	28 875 853,00

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part en circulation à la clôture de l'exercice	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022	
	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes et produits divers	2,01	-	8,47	-	11,56	-	14,59	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	2,01	100%	8,47	100%	11,56	100,00%	14,59	100,00%
CHARGES								
Commission de gestion	-	-	-	-	1,15	-	1,65	-
Autres frais de gestion	0,54	-	1,38	-	0,65	-	0,70	-
Charges locatives non récupérées	0,01	-	0,69	-	0,90	-	0,72	-
Sous total CHARGES EXTERNES	0,55	27%	2,07	24%	2,70	23%	3,07	21,04%
Charges financières	-	-	-	-	0,09	-	0,48	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	0,02	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	0,10	1%	0,51	3,46%
TOTAL DES CHARGES	0,55	27%	2,07	24%	2,80	24%	3,58	24,51%
RESULTAT COURANT	1,47	73%	6,40	76%	8,76	76%	11,02	75,49%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	1,47	73%	6,40	76%	8,76	76%	11,02	75,49%
dont:								
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	1,16	-	5,93	-	8,54	-	10,58	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	1,16	-	5,93	-	8,54	-	10,58	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,31	-	0,48	-	0,22	-	0,44	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-	-	0,48	-	0,51	-	1,20	-

* 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
2022	1 880 298 €	460 799 €	212 050 €	24,51%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-0,30	-	0,28	0,46
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	1,16	5,93	8,54	10,58
Résultat de l'exercice	1,47	6,40	8,76	11,02
Abondement du RAN	-	-	0,17	0,30
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-	0,48	0,68	1,20

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	26 236 296,00	12 394 596,00	38 630 892,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	6 200 000,00	-451 589,64	5 748 410,36
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 879 144,28	-1 515 659,27	-5 394 803,55
- Achat d'immeubles	-27 582 798,60	-2 585 952,44	-30 168 751,04
- Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	974 353,12	7 841 394,65	8 815 747,77

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 2022 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2022 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	4	1	-	2	10
Montant total des factures concernées HT	114 491,94	86 895,74	7 500,00	-	-821,08	208 066,60
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	6,11%	4,63%	0,40%	-	-0,04%	11,10%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

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 2022.
- **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	31/12/2021			31/12/2022		
	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	27 582 798,60	27 345 000,00	27 345 000,00	30 168 751,04	30 374 000,00	30 374 000,00
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 895 000,00	-	-	2 060 000,00
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-24 800,00	-	-	-49 600,00	-	-
SOUS TOTAL	27 557 998,60	27 345 000,00	29 240 000,00	30 119 151,04	30 374 000,00	32 434 000,00
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	-5 141 151,11	-5 182 364,77	-5 182 364,77	3 272 189,22	3 233 879,20	3 233 879,20
SOUS TOTAL	-5 141 151,11	-5 182 364,77	-5 182 364,77	3 272 189,22	3 233 879,20	3 233 879,20
Commission de souscription	-	-	3 280 586,62	-	-	4 863 801,71
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 280 586,62	-	-	4 863 801,71
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	22 416 847,49	22 162 635,23	27 338 221,85	33 391 340,26	33 607 879,20	40 531 680,91
Nombre de parts sociales au 31/12/2022	87 558,00	87 558,00	87 558,00	128 869,00	128 869,00	128 869,00

En euros	31/12/2021	31/12/2022	Var. 2021/2022
	Valeur de la SCPI par part	Valeur de la SCPI par part	Variation
Valeur comptable / part	256,02	259,11	1,21%
Valeur de réalisation / part	253,12	260,79	3,03%
Valeur de reconstitution / part	312,23	314,52	0,73%

FISCALITE 2022 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	15,97 €
- Frais et charges déductibles	-2,81 €
= Revenus fonciers nets	13,16 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	10,58 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés: Revenu imposable: 12,52€

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 458 K€ pour l'exercice 2022 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2022 à 346 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

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

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission et des obligations légales, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 25 novembre 2022 et 17 février 2023 pour examiner la situation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2022.

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 2022 et les perspectives 2023.

Au cours de l'année 2022, de nouvelles acquisitions ont été réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ces acquisitions portent sur 5 locaux commerciaux situés notamment à Paris, Toulouse et Pau et ce pour un volume d'investissement de près de 2,5 millions d'euros hors droits.

Au 31 décembre 2022, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 45 locaux commerciaux.

Au titre de l'exercice 2022, le résultat de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'élève à 1 419 498,82 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2022 s'élève quant à lui à 1 363 243,55 € soit 14,10 € par part.

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

Outre les résolutions relatives aux comptes 2022, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 17 février 2023

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

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

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN CŒUR COMMERCE - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN CŒUR COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec 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 28 avril 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

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

Au cours de l'exercice 2022, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de €1 467 818,50 ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de €212 049,60 ;
- Aucun montant au titre des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Paris La Défense, le 28 avril 2023

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2022

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées	Valeurs bilantiellées	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	27 575 953,00	27 345 000,00	30 157 998,11	30 374 000,00
Immobilisations en cours	6 845,60	-	10 752,93	-
SOUS-TOTAL 1	27 582 798,60	27 345 000,00	30 168 751,04	30 374 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
Grosses réparations	-24 800,00	-	-49 600,00	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-24 800,00	-	-49 600,00	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	27 557 998,60	27 345 000,00	30 119 151,04	30 374 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	1 059,61	1 059,61	2 073,49	2 073,49
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	1 059,61	1 059,61	2 073,49	2 073,49
Créances				
Locataires et comptes rattachés	80 567,89	80 567,89	122 549,49	122 549,49
Provisions pour dépréciation des créances	-14 890,41	-14 890,41	-26 766,20	-26 766,20
Autres créances	311 536,74	311 536,74	1 072 865,40	1 072 865,40
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	19 031,76	19 031,76	2 692,95	2 692,95
Créances Fiscales	16 662,78	16 662,78	14 529,31	14 529,31
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	275 842,20	275 842,20	1 055 643,14	1 055 643,14
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	377 214,22	377 214,22	1 168 648,69	1 168 648,69
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 201 268,58	2 201 268,58	9 610 635,41	9 610 635,41
SOUS-TOTAL 3	2 201 268,58	2 201 268,58	9 610 635,41	9 610 635,41
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 579 542,41	2 579 542,41	10 781 357,59	10 781 357,59
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-6 378 612,06	-6 378 612,06	-6 200 968,83	-6 200 968,83
Dettes d'exploitation	-685 029,61	-685 029,61	-335 811,35	-335 811,35
Dettes diverses	-696 775,05	-696 775,05	-1 008 968,55	-1 008 968,55
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-58 030,32	-58 030,32	-82 669,61	-82 669,61
Locataires créditeurs	-59 509,18	-59 509,18	-3 229,65	-3 229,65
Associés, dividendes à payer	-349 234,75	-349 234,75	-653 988,45	-653 988,45
Créditeurs divers	-230 000,80	-230 000,80	-269 080,84	-269 080,84
SOUS-TOTAL 4	-7 760 416,72	-7 760 416,72	-7 545 748,73	-7 545 748,73
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-7 760 416,72	-7 760 416,72	-7 545 748,73	-7 545 748,73
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	41 213,66	-	38 310,02	-
Produits constatés d'avance	-1 490,46	-1 490,46	-1 729,66	-1 729,66
TOTAL V - Comptes de régularisation	39 723,20	-1 490,46	36 580,36	-1 729,66
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 416 847,49	-	33 391 340,26	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	22 162 635,23	-	33 607 879,20

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2022

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	21 626 826,00	-	10 203 817,00	31 830 643,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	21 626 826,00		10 203 817,00	31 830 643,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 609 470,00	-	2 190 779,00	6 800 249,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 879 144,28	-	-1 515 659,27	-5 394 803,55
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	730 325,72		675 119,73	1 405 445,45
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	40 056,96	19 638,81	-	98 996,54
SOUS-TOTAL 3	40 056,96	19 638,81	-	98 996,54
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2022	-	-	1 419 498,82	1 419 498,82
Acomptes sur distribution 2022	-	-	-1 363 243,55	-1 363 243,55
Résultat de l'exercice 2021	767 088,21	-767 088,21	-	-
Acomptes sur distribution 2021	-747 449,40	747 449,40	-	-
SOUS-TOTAL 4	19 638,81	-19 638,81	56 255,27	56 255,27
TOTAL GENERAL	22 416 847,49	-	10 935 192,00	33 391 340,26

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2022

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2021		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	975 309,45	-	1 852 614,48	-
Charges facturées	16 531,21	-	22 556,86	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	5 294,44	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	15 525,00	-	8 540,00	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	1 012 660,10	-	1 883 711,34
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 531,21	-	22 556,86	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 961,68	-	1 745,89	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	24 800,00	-	24 800,00	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	7 093,42	-	14 801,10	-
Commissions et honoraires	29 644,23	-	19 400,00	-
Frais de contentieux	-	-	600,00	-
Impôts et taxes	12 134,46	-	18 034,95	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	94 165,00	-	101 938,80
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	918 495,10	-	1 781 772,54
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	14 813,03	-	5 124,97	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 288 792,00	-	1 467 818,50	-
Autres produits	2,54	-	1,94	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 303 607,57	-	1 472 945,41
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	100 358,78	-	212 049,60	-
Honoraires	26 080,75	-	44 368,00	-
Frais assemblée et de conseils	4 566,23	-	15 314,07	-
Services bancaires	54,00	-	34,86	-
Cotisations et contributions	11 564,69	-	12 262,38	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	386,34	-	2 903,64	-
Provisions pour créances douteuses	11 381,02	-	17 000,76	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	1 292 345,74	-	1 469 096,17	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	1 446 737,55	-	1 773 029,48
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-143 129,98	-	-300 084,07
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	8 276,91	-	62 189,65	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	8 276,91	-	62 189,65
Résultat financier	-	-8 276,91	-	-62 189,65
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]	-	767 088,21	-	1 419 498,82

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2022

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

Conformément aux termes de l'article L214-116 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 4 388 700 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 24/10/2018 par la banque Palatine pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs), dans le cas où 15%, au moins, du capital maximal statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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.

Valorisation des actifs et description du plan d'entretien

Changement de méthode comptable

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

Le montant des droits d'enregistrement imputés sur la prime d'émission s'élevait à 793 944,00 € au 31 décembre 2022.

Le montant des droits d'enregistrement comptabilisés en 2022 en immobilisations locatives s'établit à 1 282 145,11 €.

Valorisation des actifs

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

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

Plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2023-2027) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

Faits significatifs (en sus des autres éléments propres à la société et éventuels points sur les expertises)

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité.

A l'avenir, l'évolution du contexte sanitaire et géopolitique pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur d'activité de la société, la valorisation et la liquidité de ses actifs.

Événements postérieurs à la clôture

Le contexte sanitaire et géopolitique restant incertain, il est encore difficile d'évaluer son potentiel impact sur les activités de la SCPI et ses résultats en 2023 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisations locatives : 30 168 751,04€
- Immobilisation en cours : -€

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2022

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2022 : -€

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 60 724,31€
- Locataires douteux : 61 825,18€
- Provisions pour dépréciation des créances : - 26 766,20€
- Fournisseurs débiteurs : 2 692,95€
- Créances fiscales : 14 529,31€
- Associés opération sur capital : -€
- Débiteurs divers : 1 055 643,14€

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2022 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 9 610 635,41€

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2022, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : -€
- Intérêts courus non échus : -€
- Dépôts de garantie : - 6 200 968,83€

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - 3 229,65€
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : - 123 755,14€
- Dettes fournisseurs : - 212 056,21€ (dont restant dû à la Société de Gestion : 186 357,50 €)

Dettes diverses

• Dettes sur immobilisations	-€
• Dettes fiscales	- 82 669,61 €
• Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	- 11 313,15 €
• Associés	- 642 675,30 €
• Crédeurs divers	- 269 080,84 €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	-€

Comptes de régularisation actif et passif

• Charges constatées d'avance	-€
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	.38 310,02 €
• Produits constatés d'avance	- 1 729,66 €

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	6 800 249 €	
Frais constitution		782
Frais d'acquisitions(1)		793 944
Frais acquisitions sur actifs vendus		
Commission de souscription		4 545 567
Ecart sur remboursements de parts		54 511
Solde non affecté de la prime d'émission		
	1 405 445 €	

(1) A compter du 1^{er} janvier 2021, les frais d'acquisition intégrant notamment les droits d'enregistrement sont enregistrés dans la valeur bilancielle des immobilisations locatives. Les frais d'acquisition supportés sur 2022 s'établissent à 1 282 145,11 €.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2022, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture	.40 056,96 €
Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à :	1 419 498,82 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	937 976,05 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2023 s'est élevé à :	425 267,50 €
• Affectation résultat 2021 :	19 638,81 €
• Abondement 2022 :	39 300,77 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	155 251,81 €

État de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2021	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	27 582 799 €	2 585 952 €	-	30 168 751 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2021	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	386 €	2 904 €	386 €	2 904 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	14 890 €	17 001 €	5 125 €	26 766 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	24 800 €	24 800 €	-	49 600 €

Produits constatés d'avance

Un produit constaté d'avance a été comptabilisé pour 1 729,66 €.

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

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2022, 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 :	1 852 614,48 €
• les charges et taxes refacturées :	.22 556,86 €
• les produits financiers :	-€
• Autres produits :	-€
• Transfert de charges immobilières :	.8 540,00 €

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

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2022 à : 8 540,00 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :22 556,86€
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :1 745,89€
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » :52 836,05€
- dont taxes non récupérables :18 034,95€
- dont les honoraires de relocation : - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées14 801,10€
- dont frais d'actes et de contentieux 600,00 €
- dont honoraires19 400,00€

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits 1,94€
- Transfert de charges d'exploitation : 1 467 818,50€
- Reprise de provisions pour créances douteuses : 5 124,97€

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTI 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 2022 : 212 049,60€

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 2022 à :

- frais de souscription : 1 467 818,50€

Les diverses charges d'exploitations, soit 73 256,98€, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes9 368,00€
- de frais d'actes et contentieux -€
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...)8 250,25€
- des honoraires divers35 000,00€
- de frais postaux7 063,82€
- de services bancaires 34,86€
- de la cotisation AMF 188,38€
- du coût dépositaire11 500,00€
- de la Cotisation Foncière des Entreprises 574,00€
- de la TVA non récupérable1 276,20€
- des pertes sur créances irrécouvrables -€
- des charges diverses 1,47€
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 17 000,76€
- la dotation aux amortissements d'exploitation, soit :2 903,64€
- la dotation pour risques et charges, soit : -€
- Dotations aux provisions pour gros entretiens, soit :24 800,00€

Charges financières

- Charges d'intérêts des emprunts62 189,65€

Charges Exceptionnelles de la Société - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

Au 31/12/2022, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE détient 45 actifs.

Adresse	Acquisitions immobilières hors travaux	Travaux 2022	Travaux immobilisés au 31/12/2022	Total immobilisation locatives en 2022	Valeur vénale hors droits	droits
AIX EN PROVENCE - 1 Rue de la Treille	390 206,00	-	-	390 206,00	-	-
ALENCON - 71 Rue aux sieurs	380 785,00	-	-	380 785,00	-	-
DAX - 18 Fontaine Chaude	312 561,00	-	-	312 561,00	-	-
LENS - 59 Rue Rene Lanoy	468 788,00	-	-	468 788,00	-	-
LORIENT - 18 Rue de Liège et 24 Rue de la Prairie	616 528,00	-	-	616 528,00	-	-
LOUVIERS - 10 Place Thorel	350 000,00	-	-	350 000,00	-	-
MOULINS - 4 Rue d'alliers	292 911,00	-	-	292 911,00	-	-
NANTES - 48 Boulevard de la Prairie aux ducs	429 821,00	-	-	429 821,00	-	-
ORLEANS - 193 Rue de Bourgogne	332 679,00	-	-	332 679,00	-	-
SARREBOURG - Marché	357 326,00	-	-	357 326,00	-	-
SARREBOURG - Napoléon	252 007,00	-	-	252 007,00	-	-
SAUMUR - 60 Rue du portail louis	236 631,00	-	-	236 631,00	-	-
ST PAUL LES DAX - Sis Avenue de la Résistance	420 000,00	-	-	420 000,00	-	-
VERSAILLES - 22, rue aux Pains	1 200 000,00	-	-	1 200 000,00	-	-
TOULOUSE - 7, rue Saint-Rome	1 144 536,00	-	-	1 144 536,00	-	-
ALBI - 15, rue Mariès	673 948,00	6 845,60	6 845,60	680 793,60	-	-
AGEN - 42, boulevard de la République	387 322,00	-	-	387 322,00	-	-
COLMAR - 42, rue des Clefs	1 140 662,00	-	-	1 140 662,00	-	-
ROANNE - 59, Rue des Granges	346 653,00	-	-	346 653,00	-	-
BESANCON - 59, rue des Granges	747 530,00	-	-	747 530,00	-	-
ARRAS - 29, rue Désiré Delansome	321 477,00	-	-	321 477,00	-	-
ALBI - 13 rue de l'hôtel de ville	408 200,00	-	-	408 200,00	-	-
NIORT - 65 Bis rue Victor Hugo	770 182,00	-	-	770 182,00	-	-
NIMES - 10, rue de l'Aspic	1 157 500,00	-	-	1 157 500,00	-	-
NIMES - 1, rue du General Perrier	1 029 300,00	3 907,33	3 907,33	1 033 207,33	-	-
NIMES LE DEKALE - 33, rue de la Madeleine	377 300,00	-	-	377 300,00	-	-
NIMES HDV - 10, rue de l'Hôtel de Ville	408 806,45	-	-	408 806,45	-	-
ST RAPAHÉL - 64, boulevard d'Alsace - (2 locataires)	297 000,00	-	-	297 000,00	-	-
BOURGES - 15, rue du Commerce	258 193,55	-	-	258 193,55	-	-
TOULOUSE CHANGES -35, rue des Changes	483 000,00	-	-	483 000,00	-	-
TOULOUSE REMUSAT - 34, rue de Rémusat	483 000,00	-	-	483 000,00	-	-
COLOMIERS - 37-39 rue du Centre Commercial Plein Centre	632 300,00	-	-	632 300,00	-	-
TOURS - 7 Rue Emile Zola, 5 rue Chaptal	10 468 800,00	-	-	10 468 800,00	-	-
PARIS - 17, rue Gustave Courbet	709 885,75	-	-	709 885,75	-	-
TOULOUSE METZ - 13, rue de Metz	375 081,13	-	-	375 081,13	-	-
PAU SERVIEZ - 15, rue Serviez	721 201,56	-	-	721 201,56	-	-
PAU ST-JACQUES - 2, rue Saint Jacques	774 301,67	-	-	774 301,67	-	-
Actifs sous promesse au 31/12/2022	600	-	-	600	-	-
TOTAL	30 157 998,11	10 752,93	10 752,93	30 168 751,04	30 374 000,00	2 060 000,00

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2022,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Maintien du report à nouveau unitaire,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2022,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière,
- Modification de la politique d'investissement de la SCPI (inscrite dans la Note d'Informations),
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

1. Assemblée Générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION - Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022

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 2022 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION - 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 RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

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

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

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

CINQUIÈME RÉOLUTION - Maintien du report à nouveau unitaire

L'Assemblée Générale prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 39 300,77 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2022, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2022.

SIXIÈME RÉOLUTION - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2022

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- Résultat de l'exercice 2022 :	1 419 498,82 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs :	59 695,77 €
- Augmenté de l'affectation par Prélèvement sur la prime d'émission	39 300,77 €
- Total Bénéfice distribuable :	1 518 495,36 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 1 363 243,55 € et le solde au report à nouveau soit 155 251,81 €.

SEPTIÈME RÉOLUTION - Approbation des valeurs de la SCPI

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

- La valeur comptable de 33 391 340,26 € soit 259,11 € par part,
 - La valeur de réalisation de 33 607 879,20 € soit 260,79 € par part,
 - La valeur de reconstitution de 40 531 680,91 € soit 314,52 par part,
- Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2022.

HUITIÈME RÉOLUTION - Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance et de son Président, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2023, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

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

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion :

- à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs.

- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

DIXIÈME RÉOLUTION - Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de renouveler le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027.

ONZIÈME RÉOLUTION - Modification de la politique d'investissement de la SCPI (inscrite dans la Note d'Informations)

La Société de Gestion envisage une labellisation ISR de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

L'Assemblée Générale approuve la modification du paragraphe POLITIQUE D'INVESTISSEMENT dans la Note d'Informations de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, telle que présentée dans le Rapport Annuel, dans le cadre de sa demande d'obtention d'une labellisation ISR.

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

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

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

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

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

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

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

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenu fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

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

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000€ (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000€ (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000€ et 50 000€ pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



Urban Premium