



Urban Premium

URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°5

PÉRIODE ANALYSÉE : 1^{er} trimestre 2021 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2^e trimestre 2021

édito



Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN CŒUR COMMERCE** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Dans le courant du 1^{er} trimestre 2021, votre SCPI a collecté **près de 2 millions d'euros**. Sa capitalisation s'établit donc au 31 mars 2021 à 17 843 100 €.

Au cours du mois de février une nouvelle acquisition a été réalisée par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ainsi, le 10 février, un local commercial, loué à un opticien et situé dans le **cœur historique d'Albi** a été acquis pour un montant de 380 000 € hors droits. Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de votre SCPI.

Vous trouverez plus de détails sur ce local commercial en page 2 de ce bulletin d'information.

Durant ce trimestre, et dans le prolongement des mesures prises depuis le début de la crise sanitaire en mars 2020, nous avons poursuivi notre politique **d'accompagnement des locataires** de la SCPI touchés par des fermetures.

Ainsi, des reports de loyer ont été négociés au cas par cas avec les locataires concernés. Il a été également proposé à certains restaurateurs locataires de votre SCPI, des franchises d'un mois de loyer. **Au 31 mars, le taux de recouvrement des loyers quittancés s'établit à 90 %.**

En date du 30 avril, a été versé l'acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre 2021. **Ce dernier s'établit à 3 € par part, soit 4 % annualisé sur l'année 2021.**

Enfin, dans les prochaines semaines, de nouvelle acquisition devraient être réalisées par la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Plusieurs de ces opportunités actuellement à l'étude ou sous promesse de vente vous sont présentées dans ce bulletin d'information.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

| Jérémie HAZAN
Responsable de la Gestion

LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

SCPI de rendement gérée par URBAN PREMIUM, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE développe une stratégie d'investissement visant à acquérir principalement des actifs de commerce en pied d'immeubles, situés dans des quartiers commerçants et dynamiques, en centre-ville de métropoles régionales, de villes de Province et d'Île de France.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre d'associés	348	Collecte du trimestre	1 956 900 €	Loyers quittancés sur le trimestre	188 985,80 €
Prix de souscription	300,00 €	Valeur de reconstitution	312,36 €	Valeur de retrait	264,00 €
		Valeur nominale	247,00 €	Valeur de réalisation	259,78 €
		Acompte sur dividende au titre du T1 2021	3 €	TDVM 2021*	4 %

*TDVM (Taux de distribution sur la Valeur Moyenne), soit le dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

MARCHÉ DES PARTS

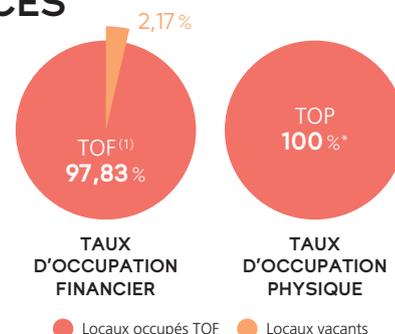
	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Nombre de parts	24 299	51 940	58 463
Emission parts nouvelles	24 299	27 641	6 523
Retraits	-	-	-
Nombre de part en attente de retrait	-	-	-

INDICATEUR DE PERFORMANCES

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(1) Le TOF exprimé ici reflète les 3 franchises accordées sur le trimestre aux locataires de Versailles

* Ce taux d'occupation porte sur le périmètre des locaux commerciaux détenus par la SCPI au 31/03/2021. Les 2 appartements vacants situés à Albi sont actuellement en cours de rénovation.

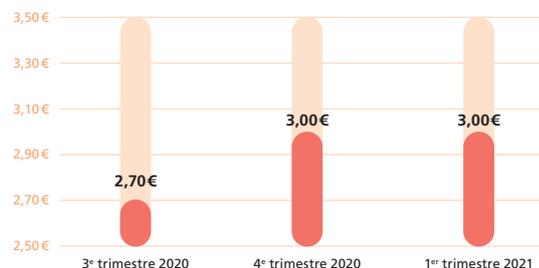


DISTRIBUTION

HISTORIQUE DU DIVIDENDE

L'acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre 2021, d'un montant brut de 3€/part vous a été versé en date du 30 avril 2021.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de juillet au titre du 2^e trimestre 2021.



ÉTAT DU PATRIMOINE

CHIFFRES CLEFS

25

actifs détenus

26

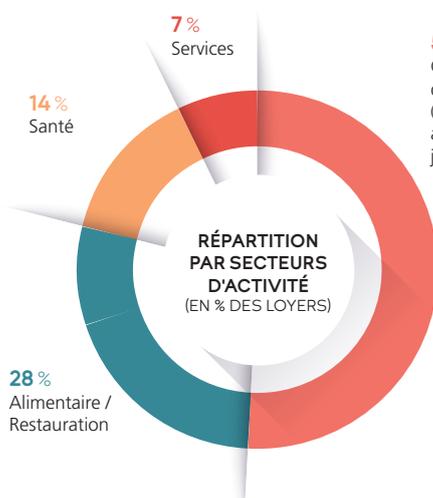
locataires effectif

4 845 m²

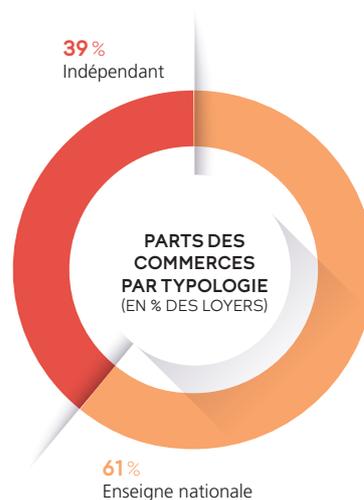
de superficie totale (y.c surfaces annexes)

17 843 100 €

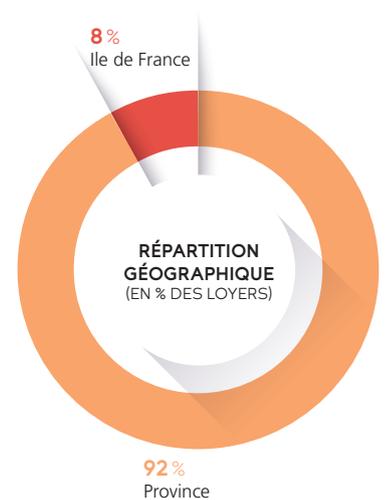
Capitalisation



51%
Commerces divers (bijouterie, accessoires, jeux vidéos...)



8%
Ile de France



FOCUS ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

ALBI (81)

13, RUE DE L'HÔTEL DE VILLE

L'acquisition porte un local commercial au rez-de-chaussée d'un immeuble situé rue de l'Hôtel de Ville à Albi. Située dans le cœur historique de la ville, et face à la mairie d'Albi, la rue de l'Hôtel de Ville concentre des enseignes nationales et des indépendants.

Disposant d'un grand linéaire de vitrine et d'une belle surface de vente, le local commercial est actuellement loué à un opticien selon un bail 3/6/9 ans renouvelé le 1^{er} avril 2021 et qui se terminera le 31 mars 2030.

- SURFACE (dont annexes) : **112 m²**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : **408 200 €**
- LOCATAIRE : **LALA**

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

PORTFEUILLE LOCAUX COMMERCIAUX (TOULOUSE, NÎMES, BOURGES, SAINT RAPHAËL)

La Société de Gestion a confirmé son intérêt en vue de la signature d'une promesse de vente pour un portefeuille d'une dizaine de locaux commerciaux, pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

L'ensemble des actifs composant ce portefeuille est situé en centre-ville de villes françaises telles que Nîmes, Toulouse et Bourges.

Le portefeuille loué majoritairement à des Enseignes Nationales affiche un taux d'occupation de 100% et développe une surface globale d'environ 1 100 m².

COLOMIERS (31)

La Société de Gestion a confirmé son intérêt en vue de la signature d'une promesse de vente début novembre pour un local commercial situé en hyper centre-ville de Colomiers, 2^e commune de l'agglomération Toulousaine.

Ce local commercial d'une surface d'environ 160 m², sera loué lors de l'acquisition définitive à un centre ophtalmologique et disposera d'un bail 9/10 ans signé courant octobre.

MOUVEMENTS LOCATIFS

Néant

ARBITRAGES

Néant

ACTIFS CONSTITUANT LE PATRIMOINE

DE VOTRE SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



TOULOUSE

7, rue Saint-Rome
Claire's

LORIENT

18, rue de Liège
Jeff de Bruges



COLMAR



42, rue des Clefs – Maty



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique SCPI à capital variable
Date d'immatriculation 15/10/2018
N° RCS Paris 843 119 322
Date d'expiration 14/10/2117
Durée de vie N/A

Capital maximum statutaire ... 40 285 700 euros (hors prime d'émission)
Visa AMF n°18-30 du 14/11/18
Société de Gestion URBAN PREMIUM
Agrément AMF GP-10000021 du 08/06/2010

› **TDVM (taux de distribution sur la valeur de marché)**: il s'agit de la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

› **Taux d'occupation Financier (TOF)**: Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

› **Taux d'occupation physique (TOP)**: il se détermine par la division de la surface louée par la SCPI par la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

› **Valeur de réalisation**: il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

› **Valeur de reconstitution**: il s'agit de la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

› **Valeur de retrait**: il s'agit du prix de souscription de la part au jour du retrait, diminué des frais de souscription.



Urban Premium

URBAN PREMIUM

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

10, rue du Chevalier Saint-George – 75001 Paris
Tél. : 01 82 28 99 99 – Fax : 01 44 70 91 49
Email : infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

■ RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et risques, et du document d'information clés, disponibles sur le site www.urban-premium.com ou sur simple demande à : URBAN PREMIUM – 01 82 28 90 00 – infos@premium.com

■ DÉTAIL DES CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 767 700 EUROS à 40 285 700 EUROS, par la souscription continue de 163 100 nouvelles parts. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 40 285 700 EUROS hors prime d'émission.

■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part est de 300 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 3 000 €

Valeur nominale :	247 €
Prime d'émission :	53 €
1. Dont une commission de souscription :	36 €
- Des frais de collecte de :	33 €
- Des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital de :	3 €
2. Dont des frais d'acquisition des actifs immobiliers de :	17 €

■ DÉLAI DE JOUISSANCE

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 4e mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

■ RETRAIT DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de Gestion. Les demandes de retrait sont dès réception inscrites sur un registre et satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite ou la clause de variabilité le permet. Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande.

Dans le but de la mise en place d'outils de liquidité, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider de la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Prix de retrait : Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal + prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 12,00% TTC.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Blocage des retraits : S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

Marché secondaire : Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital pour mettre en place en substitution le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

■ FACTEURS DE RISQUES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier : le placement étant investi uniquement en immobilier, les conditions de sorties peuvent varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché immobilier à la hausse comme à la baisse.

Risque de liquidité : le rachat ou la revente des parts peut s'avérer difficile selon l'évolution du marché. La Société de Gestion ne garantit par le rachat ou la revente des parts.

Risque lié au crédit : l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que la SCPI pourra contracter des emprunts sous condition de l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI.

■ FISCALITÉ

Revenus Locatifs (Revenus Fonciers)

Les résultats correspondant aux parts détenues par des personnes physiques sont déterminés au niveau de la société selon les règles des revenus fonciers. Après répartition du résultat de la SCPI entre les associés, les associés personnes physiques sont imposés, à raison de leur quote-part, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Ainsi, 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 foncier net de la société.

En général, les associés de SCPI de location relèvent du régime réel d'imposition. Sous certaines conditions, ils peuvent toutefois relever et préférer bénéficier du régime du micro-foncier.

Chaque année, la SCPI calcule le montant du revenu net imposable de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

Plus-values immobilières

En SCPI, 2 cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant bien précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction du présent bulletin d'information et sous réserve de modification pouvant intervenir par la suite.

S'agissant des taux d'imposition des plus-values, malgré les dernières évolutions législatives, ceux-ci sont restés inchangés (taux proportionnel de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, de 17,2% soit au total, 36,2%).

Pour la détermination des plus-values immobilière, la plus-value brute obtenue est diminuée d'un abattement progressif qui s'établit de la manière suivante :

› Pour l'impôt sur le revenu :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un **délai de détention de vingt-deux ans**.

› Pour les prélèvements sociaux :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les parts de SCPI constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

Les éléments de valorisation vous seront fournis par la Société de Gestion, précision étant ici faite que chaque porteur de parts pourra déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité.

URBAN CŒUR COMMERCE

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

Siège social :

10, rue du Chevalier Saint-George
75001 Paris