



Urban Premium

# URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement en Immobilier

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020



### 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 précédent bulletin d'information, nous vous avons présenté l'ensemble des mesures prises par la Société de Gestion pour accompagner vos locataires et assurer la poursuite de leur activité, suite au confinement intervenu le 16 mars dernier.

Ainsi, durant le 3<sup>e</sup> trimestre, des protocoles d'accord ont été signés avec les locataires concernés encadrant les reports de loyer sur des périodes allant au maximum jusqu'au 31 décembre 2020.

Des franchises de loyer ont également été accordées de manière exceptionnelle à 3 de nos locataires pour le mois de juillet 2020.

Fort de ces mesures d'accompagnement, l'ensemble de nos locataires ont pu reprendre leur activité dès le 11 mai. Au 30 septembre, le taux d'occupation physique de la SCPI atteignait ainsi 100%.

Un second confinement est entré en vigueur le 28 octobre 2020, entraînant la fermeture des commerces et établissements recevant du public jugés non essentiels.

Nous ne manquerons pas de vous informer des impacts de ce second confinement sur la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE et sur l'activité de nos locataires. Nous accompagnerons de nouveau les exploitants touchés par des fermetures et ce afin d'assurer la pérennité de leurs exploitations et par conséquent la stabilité des loyers de votre SCPI.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'est tenue à huis clos en seconde convocation le mercredi 29 juillet 2020 à 10h30. Au cours de cette Assemblée Générale, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés représentés ou ayant voté par correspondance.

Dans le courant du 3<sup>e</sup> trimestre, votre SCPI a collecté près d'un million d'euros. Sa capitalisation s'établit donc au 30 septembre 2020 à 13 158 300 €.

Ainsi, dans le courant du mois d'octobre plusieurs acquisitions ont été réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ces acquisitions vous seront également présentées plus en détail dans le prochain bulletin trimestriel de la SCPI.

Nous étudions également plusieurs opportunités dont vous trouverez une description en page 2 du présent bulletin.

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

Première SCPI de rendement lancée 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.

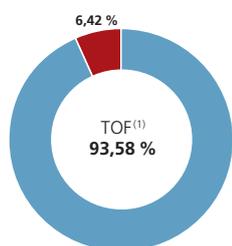
### MARCHÉ DES PARTS

	30/09/2020
Nombre de parts	44 047
Emission parts nouvelles	3 303
Retraits	-
Nombre de part en attente de retrait	-

### INDICATEUR DE PERFORMANCES

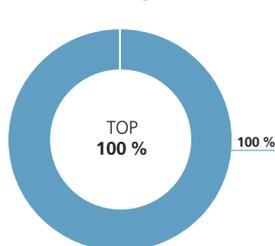
Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



■ Locaux occupés  
■ Locaux vacants

#### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



■ Locaux occupés  
■ Locaux vacants

<sup>(1)</sup> Le TOF exprimé ici reflète les 3 franchises accordées sur le trimestre aux locataires d'Orléans, Saumur et Alençon.

### 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	99 ans
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
AGRÈMENT AMF	GP-1000021 du 08/06/2010

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre d'associés	293	Nombre de parts	44 047
Capitalisation			
13 158 300 €			
Prix de souscription	300 €	Valeur de retrait	264 €
Acompte sur dividende au titre du T3 2020	2,4 €	DVM T3 2020*	3,2%

\*dividende potentiel en base annuelle, soumis à décision de l'Assemblée Générale

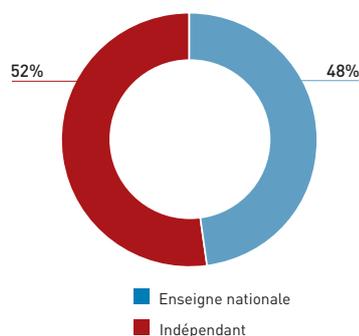
## DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3<sup>e</sup> trimestre, d'un montant brut de 2,4 €/part vous a été versé en date du 3 novembre 2020. Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de janvier au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

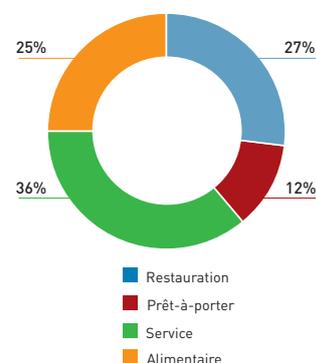
## ÉTAT DU PATRIMOINE

<b>CHIFFRES CLEFS</b>	▶ Nombre d'actifs détenus .....	<b>15</b>
	▶ Nombre de locataires .....	<b>15</b>
	▶ Superficie totale .....	<b>3 442 m<sup>2</sup></b>
	▶ Loyers quittancés sur le trimestre .....	<b>80 969 €</b>

Parts des commerces par typologie



Parts des enseignes par type d'activité



## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Activités	Surface (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droit	Situation locative au 30/09/2020
Portefeuille de 13 locaux commerciaux	06/11/2019	Restauration – Service – Alimentaire - Divers	3 289 m <sup>2</sup>	4 223 715 €	Loué
Lorient 18, rue de Liège	19/12/2019	Alimentaire	58 m <sup>2</sup>	317 003 €	Loué
		Divers	95 m <sup>2</sup>	299 525 €	Loué

## OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

### PORTEFEUILLE LOCAUX COMMERCIAUX

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 Toulouse, Colmar, Albi ou Besançon.

Le portefeuille loué majoritairement à des Enseignes Nationales affiche un taux d'occupation de 100% et développe une surface globale d'environ 1 300 m<sup>2</sup>.

### VERSAILLES (78)

La Société de Gestion a également manifesté un intérêt pour 2 locaux commerciaux situés en centre-ville de Versailles. Ces biens se situent à proximité immédiate de la place où se tient le Marché Notre Dame, à 1 km environ du Château de Versailles.

Les deux locaux commerciaux sont actuellement loués pour des activités de restaurants, et disposent de baux récents signés fin 2019. Ils développent une surface d'environ 180 m<sup>2</sup>.

### ALBI (81)

La Société de Gestion étudie également, un local commercial situé en hyper centre-ville d'Albi. Une lettre d'intérêt a également été matérialisée au vendeur.

A proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, et de la Cathédrale, l'actif est actuellement loué à un opticien et développe une surface d'environ 120 m<sup>2</sup>.

### 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<sup>e</sup> commune de l'agglomération Toulousaine.

Ce local commercial d'une surface d'environ 160 m<sup>2</sup>, 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

## VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Mixte annuelle de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'est tenue à huis clos en seconde convocation le mercredi 29 juillet à 10h30, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint George à PARIS (75001).

Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

### Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019,
- Approbation des valeurs de la SCPI (valeur comptable : 250,27 €/part, valeur de réalisation : 251,70 €/part et valeur de reconstitution : 301,58 €/part),
- Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

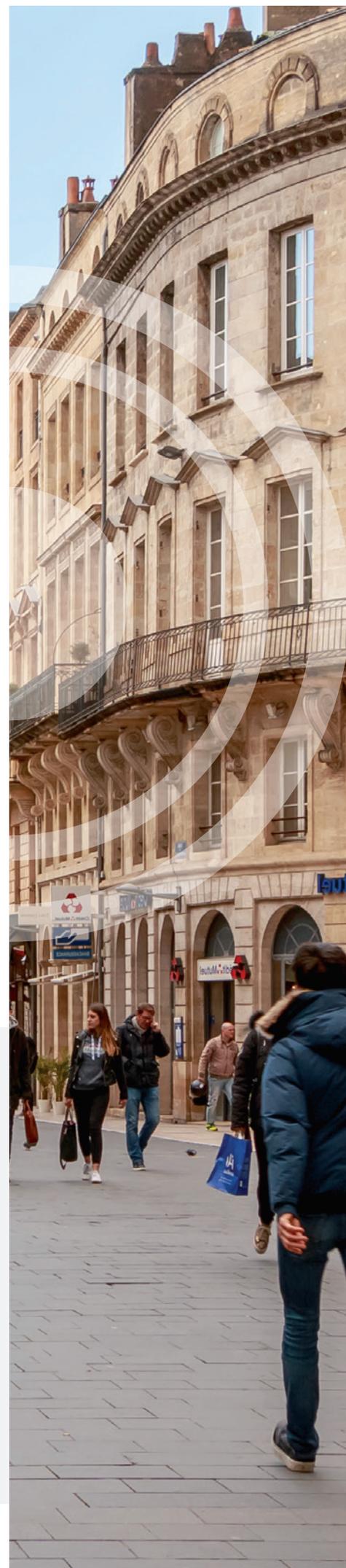
### Assemblée Générale Extraordinaire

- Augmentation du capital social maximum à 40 285 700 €,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

**Toutes les résolutions de cette Assemblée Générale Mixte ont été adoptées à la majorité des associés représentés ou ayant votés par correspondance.**

## LEXIQUE

- **DVM** (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.





## 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](http://www.urban-premium.com) ou sur simple demande à : URBAN PREMIUM – 01 82 28 90 00 – [infos@premium.com](mailto:infos@premium.com)

### DETAIL 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 €

### DELAI DE JOUISSANCE

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 4<sup>e</sup> 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.

### FISCALITE

#### 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<sup>o</sup> du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1<sup>er</sup> 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 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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

## 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



Urban Premium