



Urban Premium

# URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER



## Bulletin Trimestriel d'Information n°8

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>e</sup> trimestre 2021 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1<sup>er</sup> trimestre 2022

### édito



Chers associés,

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

L'année 2021 s'est clôturée sur les bases d'une reprise économique. En ligne avec les prévisions de la Banque de France, le PIB français retrouve le chemin de la croissance (6,7 % en 2021 en moyenne annuelle) après une année de baisse en 2020. L'INSEE reste optimiste dans ses prévisions avec un taux de croissance de l'ordre de 3,6% en 2022. En parallèle et selon les dernières estimations, l'inflation moyenne se stabiliserait à 1,6% pour 2021, tirée majoritairement par les prix de l'énergie, alors qu'elle était nulle en décembre 2020.

L'économie française confirme son rebond, portée notamment par la levée des restrictions sanitaires pour de nombreux secteurs (loisirs, hébergement, restauration ...) et des taux d'intérêts historiquement bas. Des indicateurs concrets tels que la baisse du nombre de demandeurs d'emploi, en recul de près d'un demi-million en 2021, témoignent de cette reprise économique.

Le marché de l'immobilier commercial a indéniablement profité de cette reprise. Après avoir chuté de 7,2% sur un an en 2020, la consommation des ménages a rebondi de plus de 4% en 2021 et devrait continuer de progresser dans les prochains mois. Ce rebond a eu un impact sur l'évolution des ventes en magasin, d'autant plus que les commerces non essentiels n'ont pas été soumis aux mêmes contraintes de fermetures en 2021.

Bon indicateur de l'attractivité du marché français, le nombre d'enseignes étrangères ouvrant un premier magasin dans l'Hexagone est reparti à la hausse en 2021 (38 arrivées vs 33 en 2020), et ce en raison notamment de l'expansion du quick-commerce en Ile de France et dans les métropoles régionales.

La reprise de la consommation, et le dynamisme de certaines activités ont ainsi contribué à la réduction des taux de vacance des artères n°1 des villes Françaises.

Concernant l'activité de votre SCPI, le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 a permis de collecter près de 4 millions d'euros, en progression de plus de 40% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2021. La capitalisation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'établit ainsi à 26,2 millions d'euros au 31 décembre.

Au cours du trimestre, de nouvelles acquisitions ont été réalisées dans le centre-ville de Tours pour un montant de 9,7 millions d'euros hors droits.

Vous trouverez plus de détails sur cette dernière acquisition réalisée en **page 2 du présent bulletin d'information**.

Par ailleurs, l'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 vous a été versé en date du 31 janvier 2022. Ce dernier s'établit à **3,75 € par part**, soit un taux de distribution sur la valeur de marché de **4,30% annualisé sur l'année 2021**.

Enfin, votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 3 de ce bulletin.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2022 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

**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'Ile de France.

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre d'associés	/	Collecte du trimestre	/	Loyers quittancés sur le trimestre
<b>467</b>		<b>3 913 200 €</b>		<b>286 085,66 €</b>
Prix de souscription	/	Valeur de reconstitution	/	Valeur de retrait
<b>300,00 €</b>		<b>312,36 €</b>		<b>264,00 €</b>
Nombre de parts émises	/	Valeur nominale	/	Valeur de réalisation
<b>13 044</b>		<b>247,00 €</b>		<b>259,78 €</b>
Acompte sur dividende au titre du T4 2021		/	TDVM 2021*	
<b>3,75 €</b>			<b>4,30 %</b>	

\*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 souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

## MARCHÉ DES PARTS

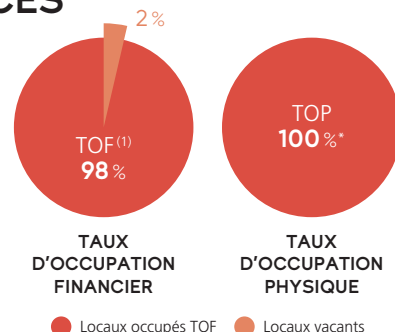
	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021
Nombre de parts	51 940	58 463	65 928	74 832	87 558
Emission parts nouvelles	27 641	6 523	7 499	9 238	13 044
Retraits	-	-	34	334	318
Nombre de part en attente de retrait	-	-	-	-	-

## 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 la franchise d'un mois accordée sur le trimestre au locataire du commerce de Versailles.

\* Ce taux d'occupation porte sur le périmètre des locaux commerciaux détenus par la SCPI au 31/12/2021. Un appartement situé à Albi est vacant car en cours de rénovation.

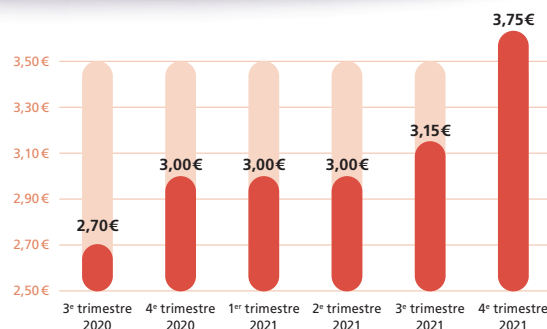


## DISTRIBUTION

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2021, d'un montant brut de 3,75 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2022.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2022 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.



## ÉTAT DU PATRIMOINE

### CHIFFRES CLEFS

**40**

actifs détenus

**42**

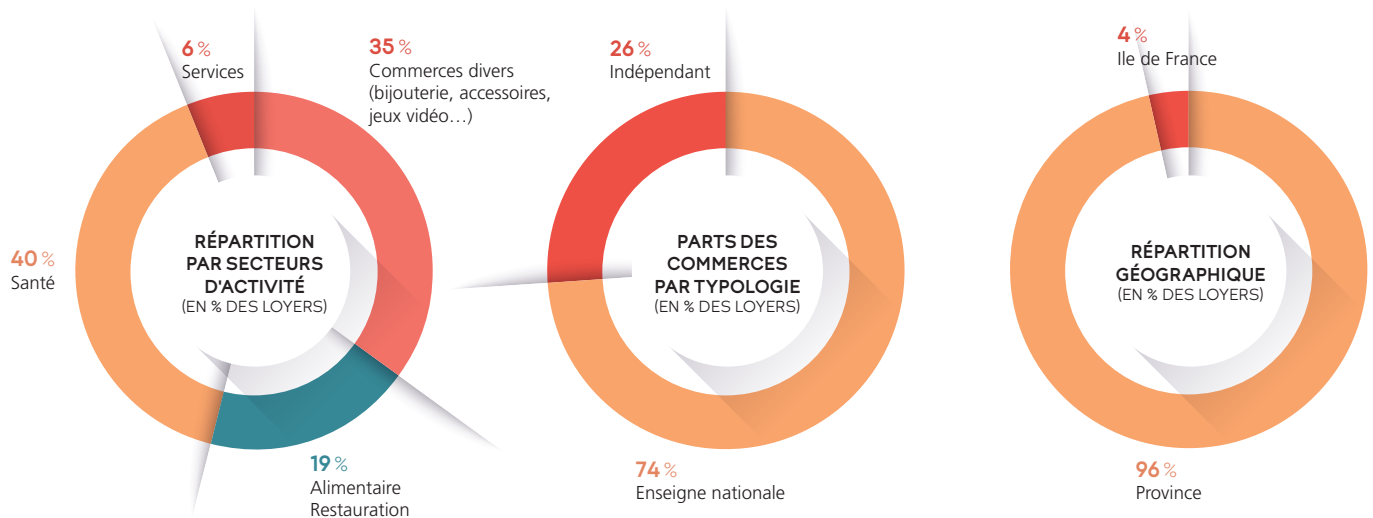
locataires effectif

**9 044 m<sup>2</sup>**

de superficie totale (y.c surfaces annexes)

**26 214 930 €**

Capitalisation



## FOCUS ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

### TOURS (37)

RUE EMILE ZOLA / RUE CHAPTAL

L'acquisition porte sur un portefeuille composé de 4 locaux commerciaux situés rue Emile Zola, artère commerçante principale de Tours. L'ensemble est intégralement loué selon des baux 3/6/9 ans signés en septembre 2020 à une pharmacie, un opticien, un magasin Biocoop et une agence Harmonie Mutuelle. Les locaux développent une surface commerciale de 2 565 m<sup>2</sup>.

- SURFACE (dont annexes) : **2 565 m<sup>2</sup>**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : **10 466 100 €**
- LOCATAIRE : **BIO CITE, HARMONIE MUTUELLE et MUTUALITE FRANCAISE CENTRE VAL DE LOIRE**

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

### AGEN (47)

La Société de Gestion étudie également l'acquisition d'un actif emblématique de la ville d'Agen. Situé au cœur du centre-ville à proximité de la mairie et de la gare, cet actif de plus de 1 000 m<sup>2</sup> est actuellement loué selon un bail 3/6/9 ans signé en 2017.

### BAYONNE (64)

La Société de Gestion étudie une opportunité d'investissement portant sur 2 locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble situé dans le centre-ville de Bayonne.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

Néant

## ARBITRAGES

Néant



# ACTIFS CONSTITUANT LE PATRIMOINE

DE VOTRE SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



## TOURS

4, rue Emile Zola  
Harmonie Mutuelle

4, rue Emile Zola  
Pharmacie



6, rue Emile Zola  
Biocoop



72, rue Nationale – Opticien

## INFORMATIONS

### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice social complet de l'année 2021.

Pour ce faire, 7 à 8 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2022. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, téléchargeable sur notre site internet, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2022.

## 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

38, rue Jean Mermoz – 75008 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)

### ■ 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)

### ■ 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 : ... 11,833% TTI du prix de la part

- Des frais de collecte de : ... 11% TTI du prix de la part
- Des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital de : ..... 0,833% TTI du prix de la part

2. Dont des frais d'acquisition

des actifs immobiliers de : ..... 5,833% du prix de la part  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, date d'entrée en vigueur de la loi de finance 2020, certaines commissions dont les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital sont désormais exonérés de TVA. Avant l'entrée en vigueur de la loi de finance 2020, ce taux de commission était de 1% TTC, il est désormais de 0,833% TTI (exonéré de TVA).

### ■ DÉLAI 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 11,833 % TTI.

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<sup>er</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 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 :

38, rue Jean Mermoz  
75008 Paris