



Urban Premium

# URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°16

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>e</sup> trimestre 2023 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1<sup>er</sup> trimestre 2024



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### édito



Chers associés,

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

Dans un contexte d'inflation persistante et de remontée généralisée des taux, le marché de l'immobilier commercial s'est établi à 3 Mds € en 2023, avec un volume de transaction équivalent à celui de 2021.

Malgré une baisse des prix constatée par rapport à l'année 2022, le commerce représente 25% des volumes investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et logistiques), surpassant ainsi de 18% sa quote-part moyenne des 10 dernières années. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros sur les centres commerciaux et retails parks affichent une forte baisse, au profit des acquisitions réalisées en centre-ville et des commerces de proximités.

Côté marché locatif, la baisse du taux de vacance s'est généralisée à toutes les typologies de commerce, et plus particulièrement sur les axes prime des centres-villes. Également signe de résilience de ce segment du marché, les valeurs locatives de l'immobilier commercial continuent d'afficher une stabilité, notamment sur les artères commerciales des centres-villes.

Concernant l'activité de votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2023, votre SCPI a collecté près de 4,8 millions d'euros nets de retraits. Au terme du trimestre la capitalisation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'établit ainsi à 54,4 millions d'euros. Le 20 décembre 2023, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a réalisé deux nouvelles acquisitions.

La première acquisition porte sur trois cellules commerciales au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier résidentiel récent situé à Wasquehal (59), commune limitrophe de Lille, pour un montant de 2M€ hors droits. Ces cellules sont toutes louées à des enseignes nationales et développent une surface totale de 600m<sup>2</sup>. La seconde acquisition porte sur un local commercial du centre-ville de Bailly-Romainvilliers (77), pour un montant 530000€ hors droits. Ce local, de 240m<sup>2</sup>, est loué par l'enseigne alimentaire Franprix selon un bail 3/6/9 ans signé courant 2022.

La Société de Gestion étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement dont certaines vous sont présentées en page 2 du présent bulletin d'information. Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de la SCPI comprend 87 actifs détenus directement. Situés le long d'artères commerciales du centre de villes telles que Toulouse, Tours, Versailles, Nantes, Nîmes ou Perpignan, ces locaux commerciaux sont loués pour 69% à des enseignes nationales et 72% des locataires y exercent une activité de services (agence bancaire, école de conduite), dans le domaine de la restauration/alimentation ainsi que dans le domaine de la santé (pharmacie, opticien, centre ophtalmologique).

Concernant l'activité locative de votre SCPI, deux locaux sont vacants et en recherche de locataire. Des marques d'intérêts sont à l'étude. Vous trouverez davantage d'informations dans le paragraphe « MOUVEMENTS LOCATIFS ». Le taux d'occupation physique s'établit ainsi au 31 décembre 2023 à 97,7%.

Par ailleurs, l'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 vous a été versé en date du 31 janvier 2024. Ce dernier s'établit à 3,75€ par part, soit un taux de distribution brute de 5,02%\* annualisé sur l'année 2023.

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

**Jérémie HAZAN**  
Responsable de la Gestion

\* Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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	Collecte du trimestre	Loyers quittancés sur le trimestre
<b>1 014</b>	<b>5 001 000 €</b>	<b>750 103 €</b>
Prix de souscription	Valeur de reconstitution	Valeur de retrait
<b>300,00 €</b>	<b>310,20 €**</b>	<b>264,50 €</b>
Nombre de parts émises	Valeur nominale	Valeur de réalisation
<b>16 670</b>	<b>247,00 €</b>	<b>251,65 €**</b>
Capitalisation nette	Acompte sur dividende au titre du T4 2023	TD 2023*
<b>54 436 254 €</b>	<b>3,75 €</b>	<b>5,02 %</b>

\*TD (Taux de distribution), 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.  
\*\*Valeurs au 30/06/2023, dans l'attente de la validation des valeurs de parts au 31/12/2023.

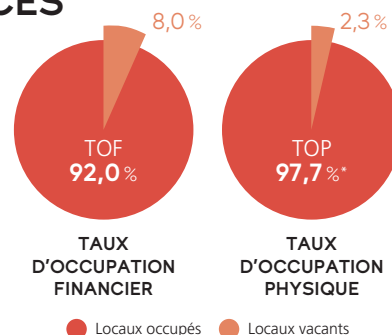
### MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
Nombre de parts	87 558	128 869	138 799	155 222	166 074	181 616
Emission parts nouvelles	13 044	41 347	10 050	18 121	12 408	16 670
Retraits	318	36	120	1 698	1 556	1 128
Nombre de part en attente de retrait	-	-	-	-	-	40

### 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 louée.

\* Ce taux d'occupation porte sur le périmètre des locaux commerciaux détenu par la SCPI au 31/12/2023. Six locaux commerciaux sont vacants au 31/12/2023 dans la galerie marchande acquise à Perpignan. La vente de cet actif étant assortie d'une garantie locative de 3 années, portant sur l'intégralité du loyer, ces locaux commerciaux ne sont pas comptabilisés comme vacants pour cet indicateur.



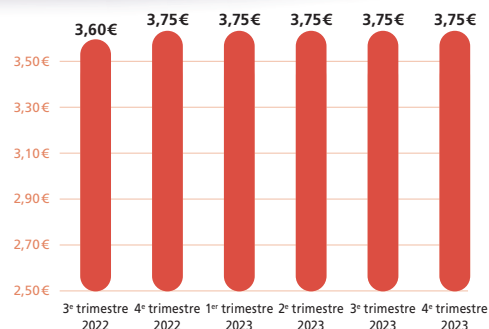
### DISTRIBUTION

#### HISTORIQUE DU DIVIDENDE

L'acompte sur dividende au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2023, d'un montant net de 3,75 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2023, d'un montant net de 3,75 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2024.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2024 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.



## ÉTAT DU PATRIMOINE

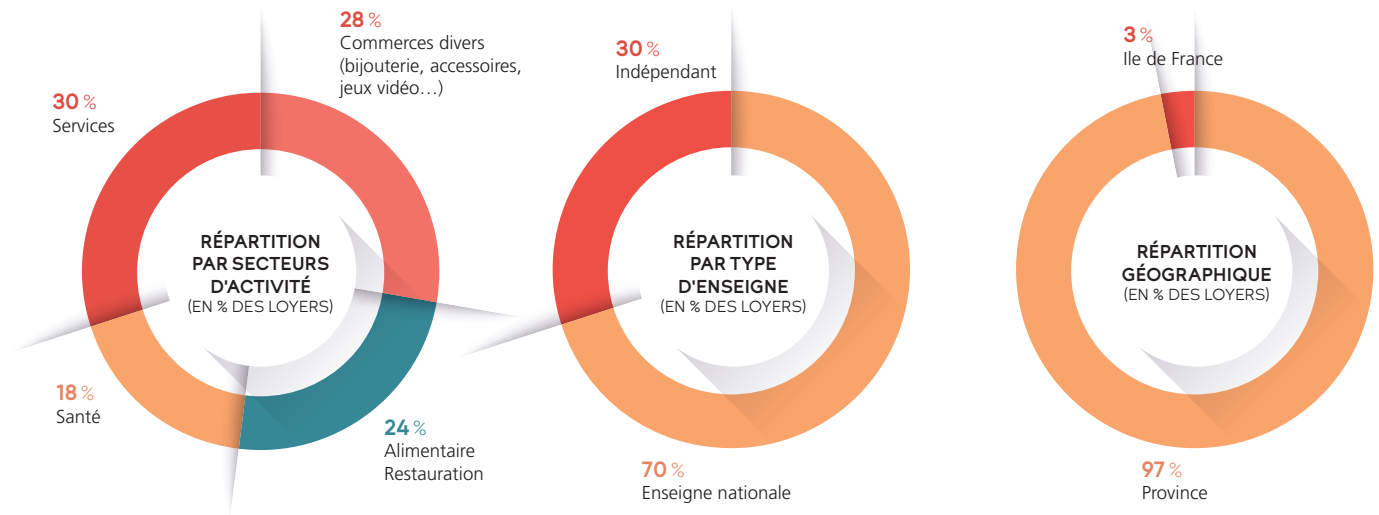
### CHIFFRES CLEFS

**87**  
actifs  
détenus

**87**  
locataires  
cible

**85**  
locataires effectifs et  
locaux sous garantie

**20 072 m<sup>2</sup>**  
de superficie totale  
(y.c surfaces annexes)



## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

### LILLE (59)

Un portefeuille de commerces localisés au sein de la métropole lilloise est en cours d'étude. Ce portefeuille porte sur 2 actifs situés dans le centre-ville de Lille, à quelques kilomètres de la gare de Lille Europe. Entièrement loués, ces locaux développent une surface totale d'environ 363 m<sup>2</sup>.

### AMIENS (80)

Immeuble commercial d'angle détenu en pleine propriété avec une surface totale de 215 m<sup>2</sup> environ occupé en totalité par une enseigne nationale de restauration.

### SAINT-CLOUD (92)

Local commercial au sein d'un programme neuf livré en 2019 et loué à une enseigne alimentaire nationale dans le centre-ville de Saint-Cloud. Le local développe une surface totale de 295 m<sup>2</sup> dont une surface de vente de 210 m<sup>2</sup>.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

- Le local commercial de Tours situé 9, rue Zola ainsi que celui d'Alençon situé 71, rue aux Sieurs sont en cours de commercialisation et des marques d'intérêts sont à l'étude.

## ARBITRAGES

Néant

## ACTIFS CONSTITUANT LE PATRIMOINE

DE VOTRE SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



### BAILLY- ROMAINVILLIERS (77)

75, boulevard des Sports

- DATE D'ACQUISITION : 20/12/2023
- SURFACE : 240 m<sup>2</sup>
- LOCATAIRE : **FRANPRIX** 
- MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 530 000 €
- TAUX DE RENDEMENT : 7,56% AEM

### LILLE-WASQUEHAL (59)



94, avenue de Flandres

- DATE D'ACQUISITION : 20/12/2023
- SURFACE : 600 m<sup>2</sup>
- LOCATAIRES : **CARREFOUR CITY** 
- STÉPHANE PLAZA** 
- BOULANGERIE LOUISE** 
- MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 2 010 000 €
- TAUX DE RENDEMENT : 6,51% AEM

### 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 ... 83 510 700 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

› **TD (taux de distribution)**: 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 au 1<sup>er</sup> janvier 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 765 700 EUROS à 83 510 700 EUROS, par la souscription continue de 338 100 nouvelles parts. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 83 510 700 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

### ■ 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.

**Commission de Gestion :** 12% TTI basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

### ■ 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