



Urban Premium

URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°20

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^e trimestre 2024 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{er} trimestre 2025



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.

Sur l'ensemble de l'année, 2,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier de commerce, marquant une baisse par rapport à 2023. Malgré ce repli, les commerces ont représenté 19 % des investissements immobiliers en France, confirmant un intérêt persistant des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Si les grandes opérations en centre-ville ont rythmé le marché, la majorité des transactions restent unitaires et concernent des actifs de moins de 20 M€ avec 773 M€ investis. Le commerce alimentaire et les retail parks continuent d'attirer les investisseurs. On note également le retour de l'intérêt pour les commerces en pied d'immeubles, particulièrement dans les grandes métropoles où les transactions restent dynamiques.

Les investisseurs français ont dominé le marché, bien que les investisseurs étrangers aient représenté 14 % des montants engagés, avec une présence notable des fonds américains. Le secteur du commerce demeure une classe d'actifs attractive pour la diversification des stratégies d'investissement.

C'est dans ce marché de l'investissement en mutation, que votre SCPI clôture l'année avec de très bons indicateurs de performance.

Avec une collecte nette de 4,5 M€ au 4^e trimestre 2024, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE constate une hausse de plus de 13% de sa collecte annuelle par rapport à 2023. La capitalisation de la SCPI s'établit ainsi à plus de 75 millions d'euros. Forte de cette augmentation, la société de gestion a pu intensifier sa campagne d'investissement et profiter des opportunités engendrées par la baisse du marché immobilier. Votre SCPI a ainsi fait l'acquisition de 18 locaux commerciaux au cours de l'année 2024, pour un taux de rendement moyen supérieur à 7%.

Sur le seul 4^e trimestre, la SCPI a procédé à l'acquisition de 5 locaux commerciaux, dans les centres-villes de Lille, Besançon et Belfort. Vous trouverez tous les détails liés à ces transactions dans la rubrique « FOCUS ACQUISITION DU TRIMESTRE » du présent bulletin.

En dépit de la baisse généralisée des valeurs immobilières dans une majorité des villes françaises, la sélection rigoureuse et dynamique des investissements se reflète ainsi sur les valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI. Ces valeurs sont à la hausse par rapport à la campagne d'expertises du 30 juin 2024 (+0,3%) et une plus-value latente de 2,5 M€ est constatée par rapport aux prix d'acquisition (+4,1%). Ainsi, la valeur de reconstitution poursuit sa hausse et atteint désormais le prix de 316,57 € pour un prix de part demeurant à 300€/part, soit une décote de 5,5% pour les investisseurs.

Cette année 2024 se clôture également par la hausse du taux de distribution. Avec un acompte sur dividende de 3,90€ brut par part au 4^e trimestre, le taux de distribution annualisé 2024 s'établit ainsi à 5,10% (vs 5,02% en 2023).

Les perspectives de l'année 2025 sont d'ores et déjà très encourageantes. L'évolution maîtrisée de l'inflation, couplée à la réduction des taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne contribue à restaurer un climat plus favorable à l'investissement, soutenue par des initiatives publiques et privées en faveur de la revitalisation des centres-villes. La demande des enseignes pour des emplacements stratégiques reste élevée, offrant des perspectives positives en termes de croissance des valeurs locatives et d'opportunités d'acquisition.

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 2 de ce bulletin.

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.

| **Samuel KARSENTY**, Fund manager

| **Stanislas MARTIN**, Asset manager

* Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas

des performances futures.



URBAN CŒUR COMMERCE

LA SCPI DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

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

TD 2024*	/	Acompte sur dividende au titre du T4 2024	/	Collecte du trimestre
5,10 %		3,90 €		4 545 900 €
Capitalisation nette	/	Prix de souscription	/	Valeur de reconstitution
72 985 554 €		300,00 €		316,57 €**
Valeur de retrait	/	Valeur de réalisation	/	Nombre d'associés
264,50 €		261,09 €**		1 454
		Loyers quittancés sur le trimestre		
		965 032 €		

*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^{er} janvier de l'année n.

**Valeurs au 31/12/2024.

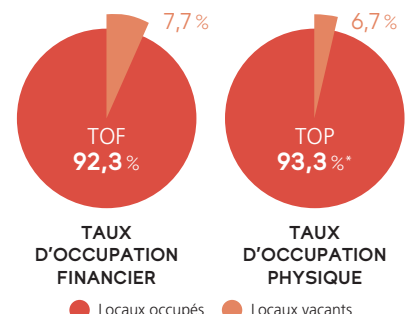
MARCHÉ DES PARTS

	2022	2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Nombre de parts	128 874	181 616	199 184	215 481	228 290	241 382
Emission parts nouvelles	40 552	57 244	18 058	17 389	14 591	15 153
Retraits	36	4 502	490	1 092	1 782	2 061
Parts en attente de retrait	-	40	116*	28*	-	-

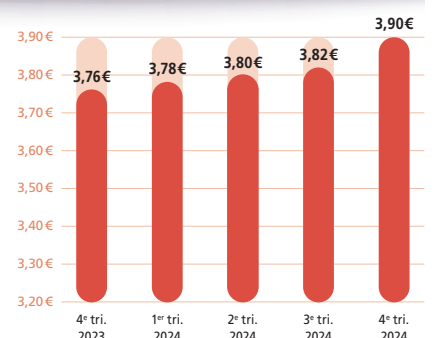
*En attente de succession.

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.



DISTRIBUTION



ÉTAT DU PATRIMOINE

CHIFFRES CLEFS

105

actifs détenus

105

locataires cible

98

locataires effectifs et locaux sous garantie

24 502 m²

de superficie totale (y.c surfaces annexes)

30 %
Commerces de services

29 %
Commerces alimentaires, restauration

72 %
Enseigne nationale

83 %
Province

RÉPARTITION
PAR SECTEURS
D'ACTIVITÉ
(EN % DES LOYERS)

16 %
Commerces de santé

25 %
Commerces divers
(discount, bijouterie, accessoires...)

28 %
Indépendant

RÉPARTITION
PAR TYPE
D'ENSEIGNE
(EN % DES LOYERS)

RÉPARTITION
GÉOGRAPHIQUE
(EN % DES LOYERS)

17 %
Ile de France

FOCUS ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

BESANÇON (25) et BELFORT (90)

Le 18 décembre 2024, un portefeuille de 3 commerces a été acquis pour un volume d'investissement de près d'**1,6M€** hors droits. Deux actifs sont situés sur la Grande Rue de Besançon et un actif sur le Faubourg de France à Belfort. Ils sont loué selon des baux 3/6/9 ans à des Enseignes Nationales de Cosmétique et de Bijouterie (AVRIL, BIJOU BRIGITTE et RITUALS) Le taux de rendement du portefeuille est de **8,0% AEM**.



- ADRESSE : 122, Grande Rue - BESANÇON
- SURFACE : 52 m²
- LOCATAIRE : BIJOU BRIGITTE



- ADRESSE : 130, Grande Rue - BESANÇON
- SURFACE : 87 m²
- LOCATAIRE : AVRIL



- ADRESSE : 35, faubourg de France - BELFORT
- SURFACE : 514 m²
- LOCATAIRE : RITUALS

LILLE (59)

Le 26 décembre 2024, un nouvel ensemble immobilier, constitué de 2 actifs, a été acquis pour un volume d'investissement de 1,4 M€ hors droits, à un taux de **7,17% AEM**. L'ensemble situé rue Nationale est loué selon des baux commerciaux à des Enseignes Nationales de restauration.



- ADRESSE : 151, rue Nationale - LILLE
- SURFACE : 318 m²
- LOCATAIRE : BURGER KING

- ADRESSE : 151, rue Nationale - LILLE
- SURFACE : 46 m²
- LOCATAIRE : LUK'S KEBAB

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

CANNES (06) - Sous promesse

Un local commercial en rez-de-chaussée développant une surface totale de 120 m² environ, occupé en totalité par une enseigne nationale.

VALENCIENNES (59) - Sous promesse

Un local commercial sur quatre niveaux dont un rez-de-chaussée, 2 étages et un sous-sol, occupé en totalité par une enseigne nationale.

ANNEMASSE (74) - Sous promesse

Deux locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment neuf de 4 étages. Les deux locaux sont occupés par des enseignes nationales de restauration.

PORTEFEUILLE DIFFUS - Un portefeuille de 5 locaux commerciaux répartis dans 5 grandes villes françaises pour une surface totale de près de 700 m².

PORTEFEUILLE DIFFUS - Un portefeuille de 9 locaux commerciaux répartis sur 5 grandes villes françaises pour une surface totale de plus de 2 000 m².

MOUVEMENTS LOCATIFS

Les locaux vacants et sous congé sont en cours de commercialisation et plusieurs marques d'intérêts sont à l'étude.

Par ailleurs, un congé a été reçu ce trimestre pour le local de Nîmes, rue de l'Hôtel de Ville. Un prospect s'est positionné et son offre a été acceptée, le bail est en cours de signature.

ARBITRAGES

Néant

HISTORIQUE DU DIVIDENDE

L'acompte sur dividende au titre du 2^e trimestre 2024, d'un montant brut de 3,80 €/part (3,78 €/part net) vous a été versé en date du 31 juillet 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 3^e trimestre 2024, d'un montant brut de 3,82 €/part (3,78 €/part net) vous a été versé en date du 31 octobre 2024.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2025 au titre du 4^e trimestre 2024.

La différence entre les montants de distribution bruts et nets résulte d'une retenue à la source s'appliquant sur les revenus de placements à taux fixe.

RENOUVELLEMENT

DU CONSEIL DE SUEILLANCE

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 2024. Pour ce faire, 7 à 8 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2025. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, téléchargeable sur notre site internet (rubrique « Documents » de votre SCPI), accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2025.

ACTIFS CONSTITUANT LE PATRIMOINE

DE VOTRE SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



LILLE (59)

151, rue Nationale

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^{er} 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.



■ 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 765 700 EUROS à 835 107 700 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^e 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^{er} 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 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

Email : infos@urban-premium.com

Portail 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 :

38, rue Jean Mermoz

75008 Paris

Fortuny