



Urban Premium

URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement en Immobilier

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°5

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^E TRIMESTRE 2020 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} TRIMESTRE 2021



Édito

Chers associés,

L'équipe d'URBAN PREMIUM tient, tout d'abord, à vous adresser ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le nouveau bulletin d'information de votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

Dans le courant du 4^e trimestre, votre SCPI a collecté **plus de 2,3 millions d'euros**. Sa capitalisation s'établit donc au 31 décembre 2020 à 15 526 200 €.

Au cours du mois d'octobre plusieurs acquisitions ont été réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ainsi, le 1^{er} octobre, 2 locaux commerciaux ont été acquis en centre-ville de Versailles pour un montant de 1,2 millions d'euros hors droits. Le 15 octobre, un portefeuille composé de 7 actifs (6 locaux commerciaux ainsi qu'un entier immeuble) a été acquis pour un volume d'investissement de plus de 4,7 millions d'euros hors droits. Ces locaux commerciaux sont notamment situés en centre-ville de Toulouse, Colmar ou Albi.

Certains d'entre eux vous sont présentés plus en détails en pages 2 et 3 de ce bulletin d'information.

Le 4^e trimestre de l'année 2020 a également été marqué par un nouveau confinement entre le 28 octobre 2020 et le 2 novembre entraînant notamment la fermeture des restaurants et salles de sport pour une durée indéterminée.

Dans le prolongement de mesures prises tout au long de l'année par l'équipe de gestion d'URBAN PREMIUM, nous avons donc poursuivi notre politique d'ac-

compagnement des locataires de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE suite à ces nouvelles mesures.

Ainsi, des reports de loyer au titre du mois de novembre ont été négociés au cas par cas avec les locataires concernés.

Par ailleurs, et afin d'assurer la pérennité de leur activité et une reprise future dans les meilleures conditions, des franchises de loyer d'un mois ont été accordées à plusieurs restaurateurs locataires de votre SCPI. Au total, le cumul des franchises accordées ce trimestre représente moins de 8% des loyers quittancés sur la période, soit un taux de recouvrement de plus de 92%.

Cet accompagnement a un impact sur le dividende du 4^e trimestre 2020 qui s'établit à 3 €/part. Le taux de distribution annualisé sur la valeur de marché est quant à lui de 10,20 €/part soit 3,4% au titre de l'année 2020.

Dans les prochaines semaines, votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE devrait procéder à de nouvelles acquisitions conforme à sa politique d'investissement centrée sur le commerce en centre-ville. A cet effet, plusieurs nouvelles opportunités d'investissement 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 souhaitez 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.

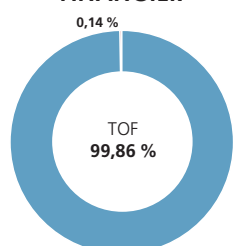
MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2020
Nombre de parts	51 940
Emission parts nouvelles	7 893
Retraits	-
Nombre de part en attente de retrait	-

INDICATEUR DE PERFORMANCES

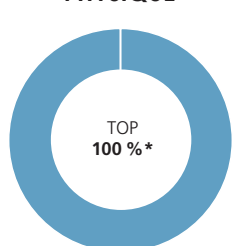
Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



■ Locaux occupés
■ Locaux vacants

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



■ Locaux occupés
■ Locaux vacants

* Ce taux d'occupation porte sur le périmètre des locaux commerciaux détenus par la SCPI au 31/12/2020. Les 3 appartements vacants situés à Albi sont actuellement en cours de rénovation.

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-10000021 du 08/06/2010

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre d'associés	326	Nombre de parts	51 940
Collecte du trimestre	2 367 900 €	Capitalisation	15 526 200 €
Prix de souscription	300 €	Valeur de retrait	264 €
Acompte sur dividende au titre du T4 2020	3 €	TDVM 2020*	3,4 %

*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.



DISTRIBUTION

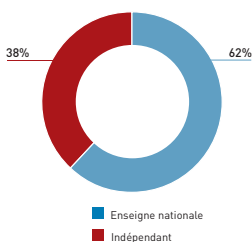
L'acompte sur dividende au titre du 2^e trimestre, d'un montant brut de 1,80 €/part vous a été versé en date du 29 juillet 2020.
L'acompte sur dividende au titre du 3^e trimestre, d'un montant brut de 2,40 €/part vous a été versé en date du 04 novembre 2020.
L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre, d'un montant brut de 3,00 €/part vous a été versé en date du 29 janvier 2021.
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril au titre du 1^{er} trimestre 2021.

ÉTAT DU PATRIMOINE

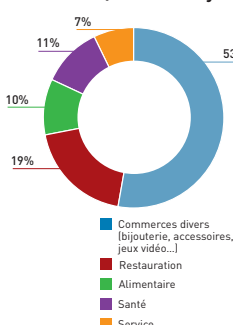
CHIFFRES CLEFS

- ▶ Nombre d'actifs détenus **24**
- ▶ Nombre de locataires cible **27**
- ▶ Nombre de locataires effectif **24**
- ▶ Superficie totale (y.c surfaces annexes) **4 673 m²**
- ▶ Loyers quittancés sur le trimestre. **172 886,5€**

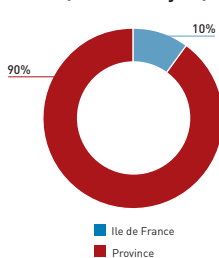
Parts des commerces par typologie (en % des loyers)



Répartition par secteurs d'activité (en % des loyers)



Répartition géographique (en % des loyers)



PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Activités	Surface (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2020
Portefeuille de 13 locaux commerciaux	06/11/2019	Restauration – Service – Alimentaire - Divers	3 289 m ²	4 223 715 €	Loué
Lorient 18, rue de Liège	19/12/2019	Alimentaire	58 m ²	317 003 €	Loué
		Divers	95 m ²	299 525 €	Loué
Versailles 22, rue au Pain	02/10/2020	Restauration	185 m ²	1 200 000 €	Loué
Portefeuille de 7 locaux commerciaux	15/10/2020	Divers	1 073 m ²	4 762 128 €	Commerces intégralement loués 3 appartements vacants

FOCUS ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Dans le courant du 4^e trimestre 2020, plusieurs acquisitions ont été réalisées par URBAN PREMIUM pour le compte de votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE :

- Le 1^{er} octobre 2020, 2 locaux commerciaux situés 22, rue au Pain à Versailles ont été acquis. Il s'agit de murs de boutique en rez-de-chaussée d'un immeuble faisant l'objet d'une réhabilitation complète, à proximité immédiate du Château de Versailles et de l'Hôtel de Ville. Les 2 locaux commerciaux d'une surface d'environ 180 m² sont actuellement exploités par des restaurants, dont l'un est une enseigne nationale. Les baux d'une durée de 9 ans ont été signés en mai 2019 et se termineront en 2028.

- Le 15 octobre 2020, un nouveau portefeuille d'actifs commerciaux a également été acquis pour un volume d'investissement de plus de 4,7 millions d'euros hors droits. Ce portefeuille est composé de 7 actifs situés en cœur de villes de Toulouse, Colmar, Albi, Besançon, Arras, Roanne et Agen. Il développe une surface globale de plus de 1 000 m² et bénéficie d'emplacements prime intégralement loués pour la plupart à des enseignes nationales.

Vous trouverez ci-après un focus portant sur quelques-unes de ces acquisitions.

■ TOULOUSE (31) – 7, rue Saint Rome

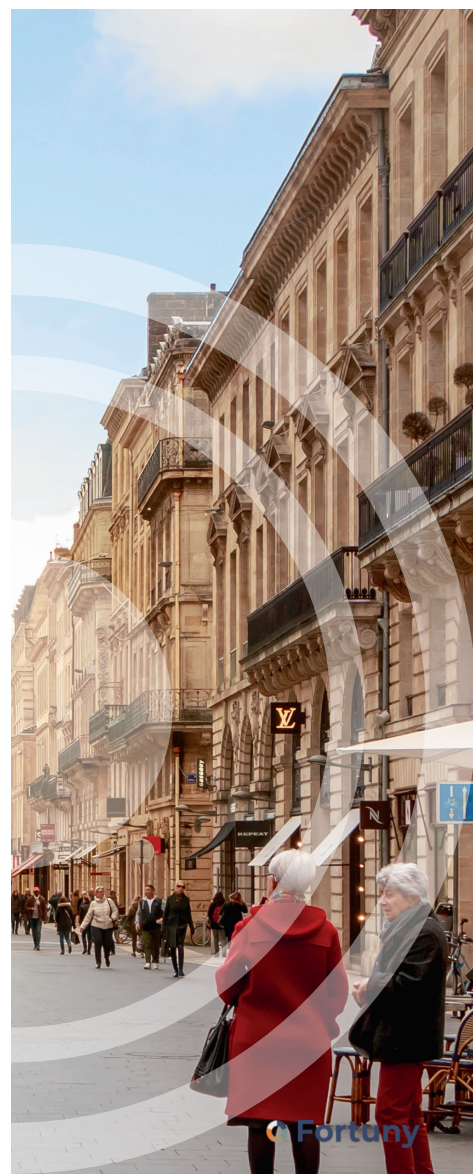
Rue piétonne, bordée de nombreux magasins, la rue Saint Rome est une des principales artères commerciales de la ville de Toulouse. Au pied d'un immeuble en corondage, le local commercial acquis est actuellement loué à une enseigne d'accessoire et bijouterie, CLAIRE'S. Chaîne de magasins américaine spécialisée dans la vente d'accessoires de mode, créée en 1961 et présent 43 pays, la Société CLAIRE'S dispose notamment de plus de 280 magasins en France. Le bail d'une durée de 9 ans signé en 2014 se terminera en mars 2023.

- ▶ **SURFACE (dont annexes):** 113 m²
- ▶ **MONTANT DE L'ACQUISITION (DI):** 1 225 836 €
- ▶ **LOCATAIRE:** CLAIRE'S

■ COLMAR (68) – 42, rue des Clefs

L'acquisition porte sur un local commercial en rez-de-chaussée d'un immeuble situé rue des Clefs à Colmar. La rue des clefs concentre l'ensemble des enseignes nationales de la ville telles que Sephora, Jules et Armand Thiery. Disposant d'un linéaire de vitrine d'environ 5 mètres, le local commercial acquis, est actuellement loué à l'enseigne MATY, entreprise de bijouterie et d'horlogerie disposant d'un large réseau de boutiques en France. Le bail d'une durée de 9 ans signé en 2013 se terminera en juin 2022.

- ▶ **SURFACE (dont annexes):** 129 m²
- ▶ **MONTANT DE L'ACQUISITION (DI):** 1 220 662 €
- ▶ **LOCATAIRE:** MATY



■ ALBI (81) – 15, rue Mariès

L'acquisition porte sur un très bel immeuble d'angle situé rue Mariès à Albi. Au cœur de la ville historique, la rue Mariès s'embranchement directement sur la place de la cathédrale et peut être considérée comme emplacement commercial numéro 1.

L'immeuble acquis d'architecture typique locale, dispose d'un grand commerce d'angle offrant un important linéaire de vitrine (environ une quinzaine de mètres) avec une belle surface de vente en rez-de-chaussée et sous-sol.

Les étages disposent quant à eux de 4 appartements dont un est loué au local commercial à usage de réserve. Le local commercial est loué à une enseigne indépendante de prêt à porter selon un bail 3/6/9 ans signé en 2017 et se terminant en janvier 2026.

- ▶ **SURFACE (dont annexes):** 328 m²
- ▶ **MONTANT DE L'ACQUISITION (DI):** 722 448 €
- ▶ **LOCATAIRE (commerce):** BERTOSSI

📍 OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

■ PORTEFEUILLE LOCAUX COMMERCIAUX (TOULOUSE, NIMES, BOURGES, SAINT RAPHAEL)

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.

■ 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 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

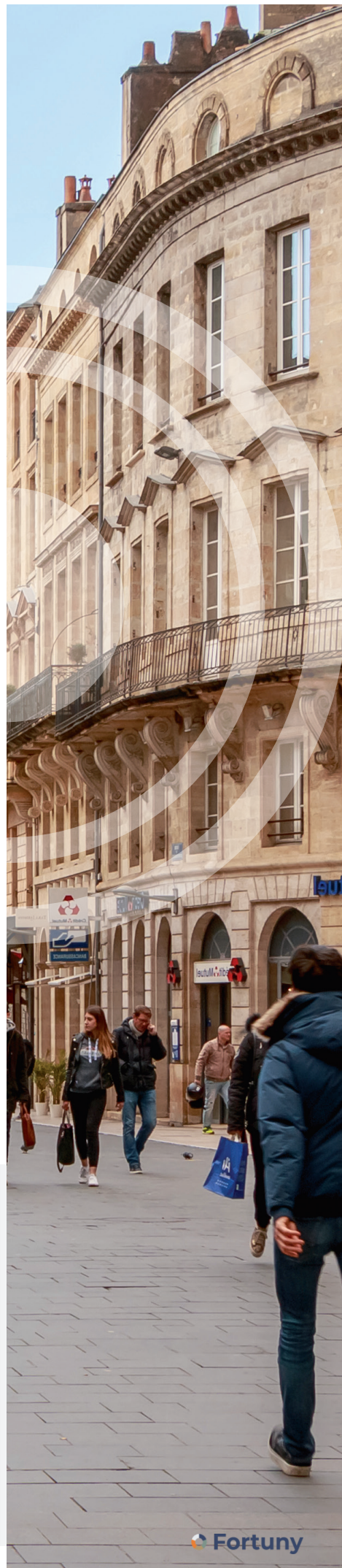
Néant

ARBITRAGES

Néant

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 ou sur simple demande à : URBAN PREMIUM – 01 82 28 90 00 – 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^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 où 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 pas 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^o 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

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

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