



Urban Premium

# URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°19

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>e</sup> trimestre 2024 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4<sup>e</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 le contexte de marché immobilier actuel, notre SCPI continue à collecter et profite des opportunités du marché.

Durant ce troisième trimestre 2024, quatre nouvelles acquisitions ont été réalisées pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, pour un montant global de 6,6 M€.

Signées entre juillet et septembre, elles portent sur des locaux commerciaux, situés à Amiens (80), Agen (47), Draveil (91) et Dijon (21). Vous trouverez tous les détails liés à ces transactions dans la rubrique « FOCUS ACQUISITION DU TRIMESTRE » du présent bulletin.

Par ailleurs, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a collecté, au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2024, près de 4 millions d'euros nets de retraits. Au terme du trimestre, la capitalisation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'établit ainsi à 68,7 millions d'euros.

Le taux d'occupation physique s'établit à 95 % au 30 septembre 2024.

Enfin, l'acompte sur dividende au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 vous a été versé en date du 31 octobre 2024. Ce dernier s'établit à 3,82 € brut par part, soit un taux de distribution de 5,07%\* annualisé sur l'année 2024.

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.

## 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                         | 1 336    | Collecte du trimestre    | 4 377 300 € | Loyers quittancés sur le trimestre | 1 011 019 €  |
| Prix de souscription                      | 300,00 € | Valeur de reconstitution | 311,87 €**  | Valeur de retrait                  | 264,50 €     |
| Nombre de parts émises                    | 14 591   | Valeur de réalisation    | 257,57 €**  | Capitalisation nette               | 68 736 435 € |
| Acompte sur dividende au titre du T3 2024 |          | 3,82 €                   |             | TD 2024*                           |              |
|   |          |                          |             | 5,07 %                             |              |

\*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 30/06/2024.

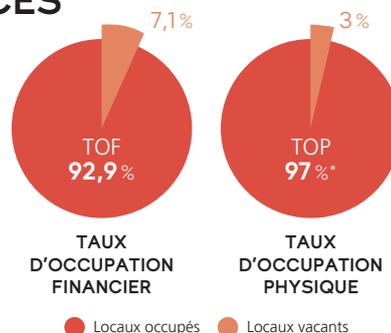
## MARCHÉ DES PARTS

|                                      | 2021   | 2022    | 2023    | 31/03/2024 | 30/06/2024 | 30/09/2024 |
|--------------------------------------|--------|---------|---------|------------|------------|------------|
| Nombre de parts                      | 88 358 | 128 874 | 181 616 | 199 184    | 215 481    | 228 290    |
| Emission parts nouvelles             | 37 104 | 40 552  | 57 244  | 18 058     | 17 389     | 14 591     |
| Retraits                             | 686    | 36      | 4 502   | 490        | 1 092      | 1 782      |
| Nombre de part en attente de retrait | -      | -       | 40      | 116*       | 28*        | -          |

\*En attente de succession.

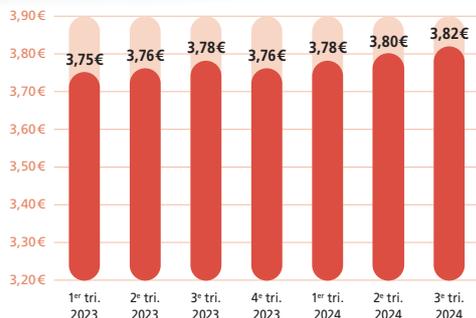
## INDICATEUR DE PERFORMANCES

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

Information : Une modification de la présentation de l'évolution du dividende par trimestre, a été apporté dans le présent bulletin, dorénavant le graphe d'évolution du dividende présentera le dividende brut. 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.



# ÉTAT DU PATRIMOINE

## CHIFFRES CLEFS

**100**

actifs détenus

**100**

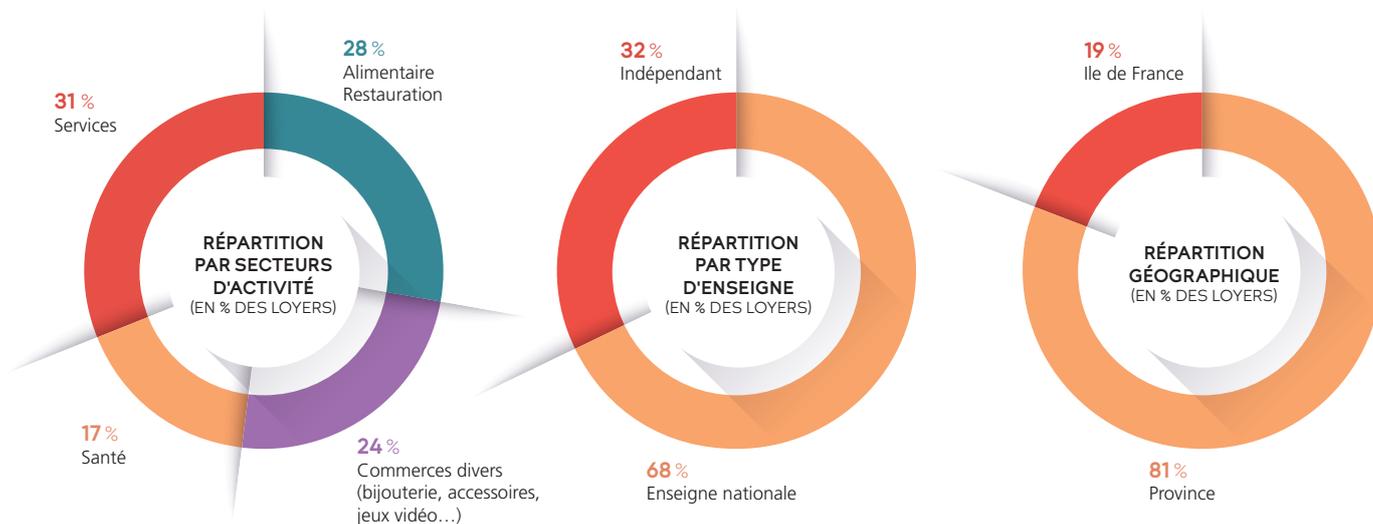
locataires cible

**95**

locataires effectifs et locaux sous garantie

**23 486 m<sup>2</sup>**

de superficie totale (y.c surfaces annexes)



## FOCUS ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



### AMIENS (80)

Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, un immeuble total d'angle a été acquis pour un volume d'investissement de 748k€ hors droits. L'actif situé place René Goblet est loué selon un bail 6/10 ans à une Enseigne Nationale de restauration (Côté Sushi) et développe une surface commerciale d'environ 216 m<sup>2</sup>.

- ADRESSE : **11, place René Goblet - AMIENS**
- SURFACE : **216 m<sup>2</sup>**
- LOCATAIRE : **CÔTÉ SUSHI**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : **748 k€**
- TAUX AEM : **6,80%**



### AGEN (47)

Le 24 juillet 2024, un nouvel actif a été acquis pour un volume d'investissement de 1,3M€ hors droits. L'actif situé Boulevard du Président Carnot est loué selon un bail 3/6/9 ans à une Enseigne Nationale de service (La Poste) et développe une surface commerciale d'environ 1 595 m<sup>2</sup>.

- ADRESSE : **72, bd du Président Carnot - AGEN**
- SURFACE : **1 595 m<sup>2</sup>**
- LOCATAIRE : **LA POSTE**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : **1,3 M€**
- TAUX AEM : **7,90%**



### DRAVEIL (91)

Le 6 septembre 2024, un nouvel ensemble immobilier, constitué de 5 actifs, a été acquis pour un volume d'investissement de 2,8 M€ hors droits. L'ensemble situé place de l'Orangerie est loué selon des baux commerciaux à des Enseignes Indépendantes de santé, service et restauration. L'ensemble développe une surface commerciale d'environ 913 m<sup>2</sup>.

- ADRESSE : **Place de l'Orangerie - DRAVEIL**
- SURFACE : **913 m<sup>2</sup>**
- LOCATAIRE : **CENTRE DENTAIRE, LIBRAIRIE, POMPES FUNÈBRES, RESTAURATION, SALON DE THÉ**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : **2,8 M€**
- TAUX AEM : **7,20%**



### DIJON (21)

Le 20 septembre 2024, un nouvel actif d'angle a été acquis pour un volume d'investissement de 1,7 M€ hors droits. L'actif situé rue du Bourg est loué selon un bail 3/6/9/12 ans à une Enseigne Nationale d'alimentaire (Franprix) et développe une surface commerciale d'environ 412 m<sup>2</sup>.

- ADRESSE : **78, rue du Bourg - DIJON**
- SURFACE : **412 m<sup>2</sup>**
- LOCATAIRE : **FRANPRIX**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : **1,7 M€**
- TAUX AEM : **6,50%**

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

### CANNES (06) - Sous promesse

Un local commercial en rez-de-chaussée développant une surface totale de 120 m<sup>2</sup> environ, occupé en totalité par une enseigne nationale.

### PORTEFEUILLE DIFFUS - Sous promesse

Un portefeuille de 5 locaux commerciaux répartis dans 4 grandes villes françaises pour une surface totale de près de 300 m<sup>2</sup>.

### PARIS (75)

Local commercial en rez-de-chaussée de 88 m<sup>2</sup> environ, occupé par une enseigne internationale de restauration.

## HISTORIQUE DU DIVIDENDE

L'acompte sur dividende au titre du 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.

## ARBITRAGES

Néant

## 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.

Deux congés sont effectifs sur Perpignan dans le Centre del Mon avec date d'effet respectives au 22/07/2024 et 30/09/2024. Une réflexion globale sur la commercialisation du centre est en cours et des échanges sont en cours avec des preneurs.

Par ailleurs, deux départs ont eu lieu ce trimestre.

- L'agence immobilière sur l'ensemble immobilier de Tigery. Le locataire occupait deux cellules. L'une d'elle a d'ores et déjà été relouée et trois visites sont en cours sur le second local.
- Le coiffeur Pascal Costes à Lille dont l'état des lieux de sortie et la reprise du local est en cours.

## ACTIFS CONSTITUANT LE PATRIMOINE

DE VOTRE SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

### AMIENS (80)



11, place René Goblet

### DIJON (21)



78, rue du Bourg

## 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

Email : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

Portail [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