



Urban Premium

# URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement en Immobilier

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020



### Édito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **premier bulletin d'information** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Depuis sa création en 2010, URBAN PREMIUM a su développer un réel savoir-faire sur **le territoire du centre-ville**.

Fort de quinze SCPI investies dans des immeubles de centre-ville, URBAN PREMIUM a accumulé ainsi une expérience significative et reconnue sur cette classe d'actifs unique.

Fin 2018, la Société de Gestion a décidé de mettre à profit cette expérience pour lancer **sa première SCPI de rendement**, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

La stratégie d'investissement de cette SCPI se nourrit de la dynamique profonde de **renouveau des centres villes**. Le retour des populations vers les centres urbains, la reconquête par les grandes enseignes de ces territoires ou encore les politiques urbaines lancées ces derniers mois pour revitaliser les centres des villes moyennes (Plan Action Cœur de Ville) en sont les signaux forts.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a pour vocation première d'investir majoritairement dans des actifs de commerce en pied d'immeubles, situés en centre-ville de métropoles régionales, de villes de Province et d'Île de France.

Au 31 décembre 2019, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a ainsi procédé à **ses quinze premières acquisitions** représentant un volume d'investissement de plus de 4,8 M€ hors frais hors droits. Les locaux commerciaux acquis sont situés en centre-ville de villes telles que Nantes, Aix en Provence, Orléans ou encore Lorient.

Les loyers générés par ces acquisitions ont permis de distribuer au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 un acompte sur dividende de 3,37 €/part. Le taux de distribution annualisé au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 sur la valeur de marché 2019 est de 4,50%.

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.

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

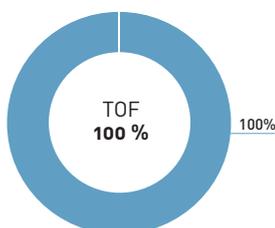
FORME JURIDIQUE	SCPI à capital variable
DATE D'IMMATRICULATION	15/10/2018
N° RCS	Paris 843 119 322
DATE D'EXPIRATION	14/10/2117
DURÉE DE VIE	N/A
CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE	19 290 700 euros (hors prime d'émission)
VISA AMF	n°18-30 du 14/11/18
SOCIÉTÉ DE GESTION	URBAN PREMIUM
AGRÈMENT AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

### MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2019
Nombre de parts	24 299
Emission parts nouvelles	24 299
Retraits	-
Nombre de part en attente de retrait	-

### INDICATEUR DE PERFORMANCES

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



■ Locaux occupés  
■ Locaux vacants

#### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



■ Locaux occupés  
■ Locaux vacants

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre d'associés	178	Nombre de parts	24 299
-------------------	-----	-----------------	--------

Capitalisation  
7 233 900 €

Prix de souscription	300 €	Valeur de retrait	264 €
----------------------	-------	-------------------	-------

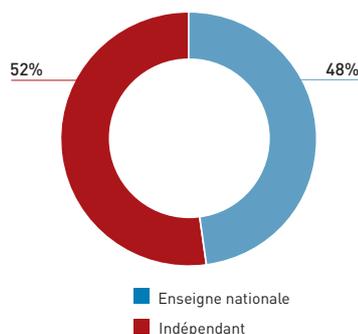
Acompte sur dividende au titre du T4 2019	3,37 €	DVM T4 2019*	4,50 %
---	--------	--------------	--------

\* dividende potentiel en base annuelle, soumis à décision de l'Assemblée Générale

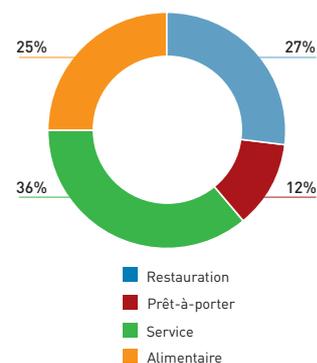
## ÉTAT DU PATRIMOINE

<b>CHIFFRES CLEFS</b>	▶ Nombre d'actifs détenus .....	<b>15</b>
	▶ Nombre de locataires .....	<b>15</b>
	▶ Superficie totale.....	<b>3 442 m<sup>2</sup></b>
	▶ Loyer encaissé sur le trimestre .....	<b>51 328 €</b>

Parts des commerces par typologie



Parts des enseignes par type d'activité



Dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre 2019, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a procédé à l'acquisition de 15 locaux commerciaux situés en centre-ville d'une dizaine de ville de France : Aix-en-Provence, Dax, Lens, Lorient, Nantes, Orléans, Sarrebourg ou encore Saint Paul lès Dax.

Ces acquisitions portent sur un volume d'investissement de plus de 4,8 M€ hors frais hors droits.

L'ensemble de ces locaux commerciaux sont intégralement loués à des indépendants ou à des enseignes nationales telles que Orange, Naf Naf, la Caisse d'Epargne, Carrefour et Audika.

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

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Activités	Surface (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2019
<b>Portefeuille de 13 locaux commerciaux</b>	06/11/2019	Restauration – Service – Alimentaire - Divers	3 289 m <sup>2</sup>	4 223 715 €	Loué
<b>Lorient 18, rue de Liège</b>	19/12/2019	Alimentaire	58 m <sup>2</sup>	317 003 €	Loué
		Divers	95 m <sup>2</sup>	299 525 €	Loué

## FOCUS ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

### ■ AIX EN PROVENCE (13) – 1, rue de la Treille

Situé au cœur de la zone piétonne et commerciale de la ville, le local commercial d'une surface d'environ 165 m<sup>2</sup> est actuellement loué à une enseigne de restauration, PIZZA TIME'S. Dans un périmètre très proche s'articulent des petites ruelles, abritant des commerces de proximité ainsi que de nombreux restaurants situés sur le Cours Sextius. Le cours Mirabeau, un des lieux les plus fréquentés de la ville se trouve à 600 m. Le bail d'une durée de 9 ans a été signé début 2019 pour se terminer fin 2027.

- ▶ **SURFACE** : 165 m<sup>2</sup>
- ▶ **MONTANT DE L'ACQUISITION (DI)** : 418 806 €
- ▶ **LOCATAIRE** : PIZZA TIME'S

### ■ LORIENT (56) – 18, rue de Liège

Cette acquisition porte sur 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'un immeuble situé à l'angle de la rue de la Patrie, principale artère commerçante de la ville, et la rue de Liège. On retrouve à proximité l'ensemble des enseignes nationales telles que Marionnaud, Sephora, la Fnac, ou encore Lacoste.

Les 2 locaux commerciaux sont actuellement occupés par une boutique d'accessoires de modes et un chocolatier. Les baux d'une durée de 9 ans se termineront respectivement fin 2028 et fin 2024.

- ▶ **SURFACE** : 62 m<sup>2</sup> & 60 m<sup>2</sup>
- ▶ **MONTANT DE L'ACQUISITION (DI)** : 656 228 €
- ▶ **LOCATAIRE** : MERCI LEONIE & JEFF DE BRUGES



## ■ LOUVIERS (27) – Place Ernest Thorel

L'acquisition porte sur le local commercial situé au rez-de-chaussée de ce bâtiment emblématique de la ville. Situé sur la place Ernest Thorel, épicerie de la vie administrative de la ville, l'actif bénéficie d'une excellente visibilité sur un carrefour structurant. Le plan de réaménagement en cours de la place Thorel prévoit notamment la création d'un axe la reliant à la gare de Val-de-Reuil, ainsi que la construction par Eiffage d'un programme mixte habitation commerces sur le boulevard face à l'actif.

Ce local commercial est actuellement occupé par la Caisse d'Épargne, présente historiquement sur Louviers depuis de nombreuses années. Le bail d'une durée de 9 ans fermes a été signé en décembre 2014 pour se terminer fin 2023.

- ▶ **SURFACE** : 286 m<sup>2</sup>
- ▶ **MONTANT DE L'ACQUISITION (DI)** : 375 800 €
- ▶ **LOCATAIRE** : CAISSE D'ÉPARGNE

## ■ ORLEANS (45) – 193 rue de Bourgogne

Situé dans une rue pavée et semi-piétonne, ce local commercial bénéficie d'une excellente localisation au cœur du centre-ville Orléanais. A quelques minutes de la Mairie, de la Cathédrale et du jardin de la Préfecture, la rue de Bourgogne est une rue commerçante et principalement occupée par des restaurants et bars.

Le local commercial acquis d'une surface de 186 m<sup>2</sup> est actuellement loué à un restaurant. Le bail signé en 2013 se terminera début 2022.

- ▶ **SURFACE** : 186 m<sup>2</sup>
- ▶ **MONTANT DE L'ACQUISITION (DI)** : 357 379 €
- ▶ **LOCATAIRE** : LES VENTRES JAUNES

## ■ NANTES (44) – 48 Bd de la Prairie aux Ducs

L'acquisition porte sur 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'un immeuble situé boulevard de la Prairie aux Ducs sur l'île de Nantes.

Un projet de remaniement total de l'île de Nantes est en cours depuis plusieurs années, avec la création de nombreux logements, bureaux et commerces à proximité immédiate de ces actifs. Le quartier de la Prairie-aux-Ducs est une pièce majeure de l'aménagement urbain de l'ouest de l'île, a été reconnu comme éco-quartier et fait aujourd'hui figure de pionnier de l'innovation urbaine.

La SCPI Cœur Commerce s'est donc positionnée sur deux commerces de pieds d'immeubles en plein cœur de ce nouveau quartier avec réserves en sous-sol. Ils sont actuellement loués à des restaurateurs. Les baux d'une durée de 9 ans et signés récemment se termineront en 2027 et 2028.

- ▶ **SURFACE** : 183 m<sup>2</sup> & 155 m<sup>2</sup>
- ▶ **MONTANT DE L'ACQUISITION (DI)** : 462 921 €
- ▶ **LOCATAIRE** : L'ENTREPIZZ' & L'ARROSOIR

## 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](http://www.urban-premium.com) ou sur simple demande à : URBAN PREMIUM – 01 82 28 90 00 – [infos@premium.com](mailto: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 19 290 700 EUROS, par la souscription continue de 75 000 nouvelles parts. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 19 290 700 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 4e 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.

### RISQUES SCPI

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° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er 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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://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



Urban Premium