Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Urban Premium

URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°6

PÉRIODE ANALYSÉE : **2e trimestre 2021** | PÉRIODE DE VALIDITÉ : **3e trimestre 2021**

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 courant du 2e trimestre 2021, votre SCPI a collecté plus de 2 millions d'euros. Sa capitalisation s'établit au 30 juin 2021 à près de 20 millions d'euros.

Au cours du trimestre, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a procédé à de nouvelles acquisitions pour un volume d'investissement de 5 264 282 € droits inclus.

Vous trouverez plus de détails sur ces acquisitions en **page 2 du présent bulletin d'information.**

Durant ce trimestre, et dans le prolongement des mesures prises depuis le début de la crise sanitaire en mars 2020, nous avons poursuivi notre politique **d'accompagnement des locataires** de la SCPI impactés par des fermetures.

Ainsi, des reports de loyer ont été négociés au cas par cas avec les locataires concernés. Il a été également proposé à certains restaurateurs locataires de votre SCPI, des franchises d'un mois de loyer.

En outre, l'ensemble des locaux commerciaux de votre SCPI sont à ce jour ouverts et ce depuis le 19 mai.

En date du 30 juillet, a été versé l'acompte sur dividende au titre du 2e trimestre 2021. Ce dernier s'établit à **3 € par part**, soit un taux de distribution sur la valeur de marché de 4% annualisé sur l'année 2021.

Enfin, dans les prochaines semaines, de nouvelles acquisitions devraient être réalisées par la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Plusieurs de ces opportunités actuellement à l'étude ou sous promesse de vente vous sont présentées dans ce bulletin d'information.

Par ailleurs, vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2020 de votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue à huis clos et en première convocation le jeudi 27 mai à 15h30, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés représentés ou ayant voté par correspondance.

Vous pouvez retrouver au verso de ce bulletin la liste des résolutions adoptées lors de cette Assemblée Générale Ordinaire.

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

| Jérémie HAZAN
Responsable de la Gestion

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'Ile de France.

L'ESSENTIEL **DU TRIMESTRE**

Nombre d'associés	Collecte du trimestre	Loyers quittancés sur le trimestre
370	2 249 700 €	217 935,69 €

Prix de souscription	Valeur de reconstitution	Valeur de retrait
300,00 €	312,36 €	264,00 €

Nombre de parts émises	Valeur nominale	Valeur de réalisation
7 499	247,00 €	259,78 €

Acompte sur dividende au titre du T2 2021	TDVM 2021*
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.

MARCHÉ **DES PARTS**

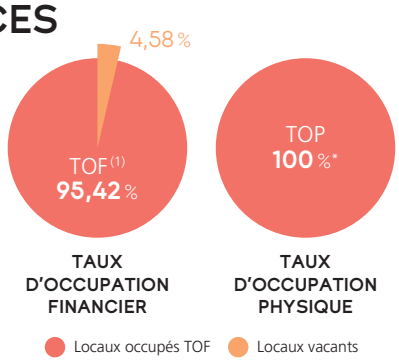
	31/12/**2019**	31/12/**2020**	31/03/**2021**	30/06/**2021**
Nombre de parts	24 299	51 940	58 463	65 928
Emission parts nouvelles	24 299	27 641	6 523	7 499
Retraits	-	-	-	34
Nombre de part en attente de retrait	-	-	-	-

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.

(1) Le TOF exprimé ici reflète les 3 franchises accordées sur le trimestre aux locataires de Versailles, Nantes et Arras.

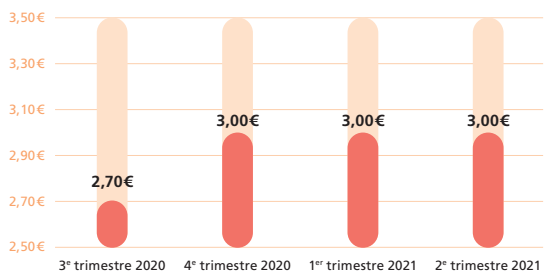
* Ce taux d'occupation porte sur le périmètre des locaux commerciaux détenu par la SCPI au 30/06/2021. Les 2 appartements vacants situés à Albi sont actuellement en cours de rénovation.



DISTRIBUTION

HISTORIQUE DU DIVIDENDE

L'acompte sur dividende au titre du 2e trimestre 2021, d'un montant brut de 3 €/part vous a été versé en date du 30 juillet 2021.
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre au titre du 3e trimestre 2021.

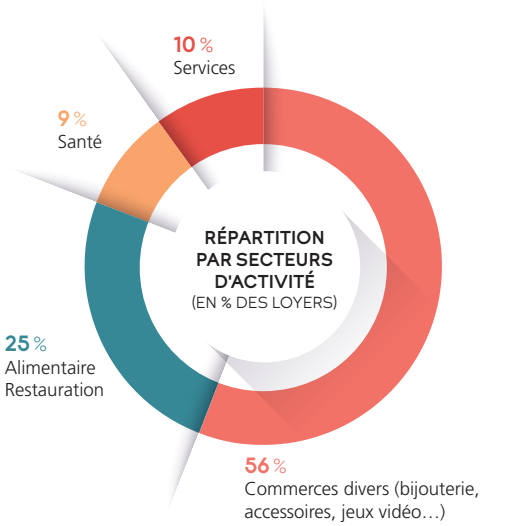


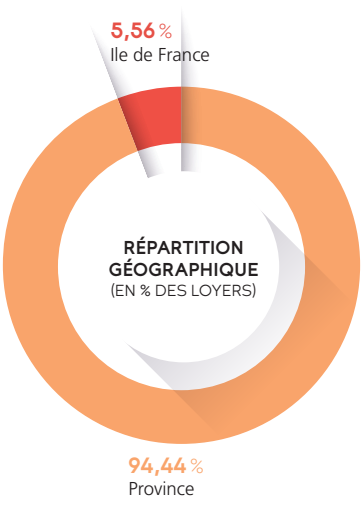
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

CHIFFRES CLEFS

34 actifs détenus / **35** locataires effectif / **6 275 m²** de superficie totale (y.c surfaces annexes) / **19 732 800 €** Capitalisation





FOCUS ACQUISITIONS **DU TRIMESTRE**

NIORT (79)

65-67 AVENUE VICTOR HUGO

L'acquisition réalisée le 6 mai 2021, porte sur un local commercial situé sur l'artère commerciale principale de la ville de Niort à proximité des Galeries Lafayette et du H&M. Ce local, d'une surface de 230 m² est actuellement loué à l'enseigne nationale Danoise Flying Tiger spécialisée dans l'accessoirie et l'équipement de la maison. Le bail 3/6/9 ans signé en octobre 2018 arrivera à échéance fin septembre 2027.

- SURFACE (dont annexes) : **230 m²**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : **770 182 €**
- LOCATAIRE : **FLYING TIGER FRANCE**

Le 9 juin 2021, un nouveau portefeuille d'actifs commerciaux a également été acquis pour un volume d'investissement de 4 494 000 euros droits inclus. Ce portefeuille est composé de 8 actifs commerciaux situés en centre-ville de Toulouse, Nîmes, Bourges et Saint Raphael. Ces locaux commerciaux développent une surface globale de plus de 1 200 m² et bénéficient d'emplacement prime loués pour la plupart à des enseignes nationales telles que Puyricard, Adopt' ou France Loisirs. Vous trouverez ci-après un focus portant sur quelques-unes de ces acquisitions.

TOULOUSE (31)

34 RUE RÉMUSAT

Situé non loin du capitole au sein d'une rue très commerçante, ce local bénéficie d'un emplacement de premier ordre de par sa **localisation** et sa visibilité. D'une surface globale d'environ 95 m², il est actuellement loué à un pressing selon un bail 6/10 ans signé en 2016 et qui arrivera à échéance en 2026.

- SURFACE (dont annexes) : **95 m²**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : **483 000 €**
- LOCATAIRE : **SO.NE.DI**

NÎMES (30)

10 RUE DE L'HÔTEL DE VILLE

Local commercial situé au sein du centre-ville historique de Nîmes, en pied d'immeuble et à proximité de la rue de l'Aspic (une des principales rues commerçantes du secteur), il bénéficie d'une double vitrine et a été entièrement rénové en 2019.

D'une surface globale d'environ 83 m², ce local est actuellement loué à la Chocolaterie Puyricard selon un bail 3/6/9 ans qui arrivera à échéance en 2028.

- SURFACE (dont annexes) : **83 m²**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : **408 806 €**
- LOCATAIRE : **CHOCOLATERIE PUYRICARD**

NÎMES (30)

10 RUE DE L'ASPIC

Actif également situé au cœur du centre-ville historique de Nîmes dans la rue de l'Aspic, principale rue commerçante du secteur, ce local commercial est loué à l'enseigne Flying Tiger selon un bail 3/6/9/10 ans qui arrivera à échéance en 2027. Disposant d'un grand linéaire de vitrine (10 m) ce local d'une surface d'environ 240 m² a été intégralement rénové en 2017.

- SURFACE (dont annexes) : **240 m²**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : **1 157 500 €**
- LOCATAIRE : **FLYING TIGER**

OPPORTUNITÉS **D'INVESTISSEMENT**

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, 2e 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.

TOURS (37)

La Société de Gestion étudie actuellement également un ensemble de 4 locaux commerciaux situés à proximité immédiate de la rue Nationale à Tours.

Exclusivement composé d'actifs dits « essentiels », ces locaux commerciaux sont actuellement loués à des enseignes alimentaires ou de santé.

MOUVEMENTS **LOCATIFS**

Néant

ARBITRAGES

Néant

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ACTIFS **CONSTITUANT LE PATRIMOINE**

DE VOTRE SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

TOULOUSE

34, rue Rémusat
SO.NE.DI

NIMES

10, rue de l'Aspic
Flying Tiger

10, rue de l'Hôtel de Ville
Chocolaterie Puyricard

VIE JURIDIQUE **DE LA SCPI**

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'est tenue à huis clos en première convocation le jeudi 27 mai 2021 à 15h30 au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint George à PARIS (75001).
Les résolutions ci-dessous ont été adoptées à la majorité des associés représentés ou ayant voté par correspondance.

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2020,
- Approbation des valeurs comptable (250,12 €/part), de réalisation (259,78 €/part) et de reconstitution de la société (312,36 €/part).
- Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

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 ... 40 285 700 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

lexique

› **TDVM (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 patrimoinequ'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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION 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 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 €

DÉLAI 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 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 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 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° 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
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

AGENCE-IROKWA.COM