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°13

PÉRIODE ANALYSÉE : 1er trimestre 2023 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2e trimestre 2023

édito

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN CŒUR COMMERCE** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Durant ce premier trimestre 2023, deux nouvelles acquisitions ont été réalisées pour le compte de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE.

Une première acquisition a été réalisée le 26 janvier 2023 portant sur un local commercial de 43 m² situé en centre-ville de Cannes dans une rue piétonne à proximité de la gare. Le local est occupé par HAVAS VOYAGES selon un bail 3/6/9 ans renouvelé en janvier 2023.

Le 21 mars 2023, votre SCPI a également procédé à l'acquisition de la galerie commerciale El Centre del Món, située dans la gare TGV de Perpignan, auprès du Groupe SOFIDEC. Le montant de la transaction s'élève à environ 9,5 M€ hors taxe, hors droits et hors honoraires d'agents immobilier.

Situé au cœur du nouveau quartier d'affaires de Perpignan, l'actif est composé de 23 cellules commerciales et développe une surface globale de près de 6 600 m². Avec plus de 5 millions de visiteurs par an, la galerie commerciale bénéficie à la fois de la proximité immédiate avec le centre-ville, du flux de voyageurs généré par la Gare TGV mais également du flux de l'ensemble des bureaux situés dans le centre.

Un compromis de vente portant sur 3 actifs situés à Boulogne sur Mer a également été signé le 28 mars 2023.

Ces actifs situés dans le centre-ville de Boulogne Sur Mer sont actuellement loués à Basic Fit, la MAIF et à Habitat 59-62. Cette acquisition dont la réitération interviendra dans le courant du 2e trimestre 2023, porte sur un volume d'investissement de plus de 2,5 M€ hors droits.

Par ailleurs, l'acompte sur dividende au titre du 1er trimestre 2023 vous a été versé en date du 28 avril 2023. Ce dernier s'établit à **3,75 € par part**, soit un taux de distribution **de 5 %* annualisé sur l'année 2023**.

Durant ce 1er trimestre, la collecte de la SCPI s'élève à plus de 3 millions d'euros ce qui porte la capitalisation au 31 mars 2023 à près de 42 millions d'euros.

Enfin, dans le cadre de notre stratégie de digitalisation et de rationalisation des coûts de la SCPI, vous allez recevoir par courrier ou par mail, une information vous permettant d'activer votre espace en ligne sur notre site internet www.urban-premium.com. Vous retrouverez notamment au sein de votre espace (rubrique Mon coffre-fort), l'information fiscale de votre investissement, adressée également par courrier dans le courant du mois d'avril.

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

| Jérémie HAZAN
Responsable de la Gestion

* 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'Ile de France.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre d'associés	Collecte du trimestre	Loyers quittancés sur le trimestre
739	3 015 000 €	489 560 €

Prix de souscription	Valeur de reconstitution	Valeur de retrait
300,00 €	314,52 €	264,50 €

Nombre de parts émises	Valeur nominale	Valeur de réalisation
10 050	247,00 €	260,79 €

Capitalisation nette	Acompte sur dividende au titre du T1 2023	TD 2023*
41 588 598 €	3,75 €	5 %

*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 1er janvier de l'année n.

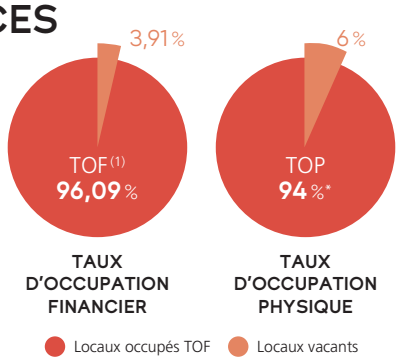
MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
Nombre de parts	87 558	128 869	138 799
Emission parts nouvelles	13 044	9 186	10 050
Retraits	318	-	120
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 louée.

* Ce taux d'occupation porte sur le périmètre des locaux commerciaux détenu par la SCPI au 31/03/2023. Cinq locaux commerciaux sont vacants au 31/03/2023 dans la galerie marchande acquise à Perpignan. La vente de cet actif étant assortie d'une garantie locative de 3 années, portant sur l'intégralité du loyer, ces locaux commerciaux ne sont pas comptabilisés comme vacants pour cet indicateur.



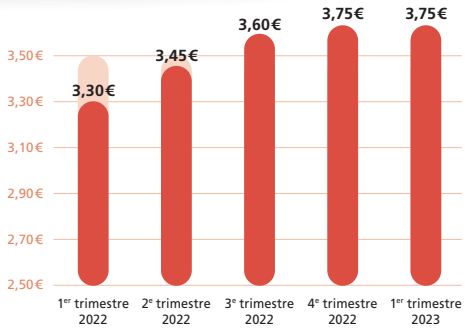
DISTRIBUTION

HISTORIQUE DU DIVIDENDE

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2022, d'un montant brut de 3,75 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 1er trimestre 2023, d'un montant brut de 3,75 €/part vous a été versé en date du 28 avril 2023.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de juillet 2023 au titre du 2e trimestre 2023.

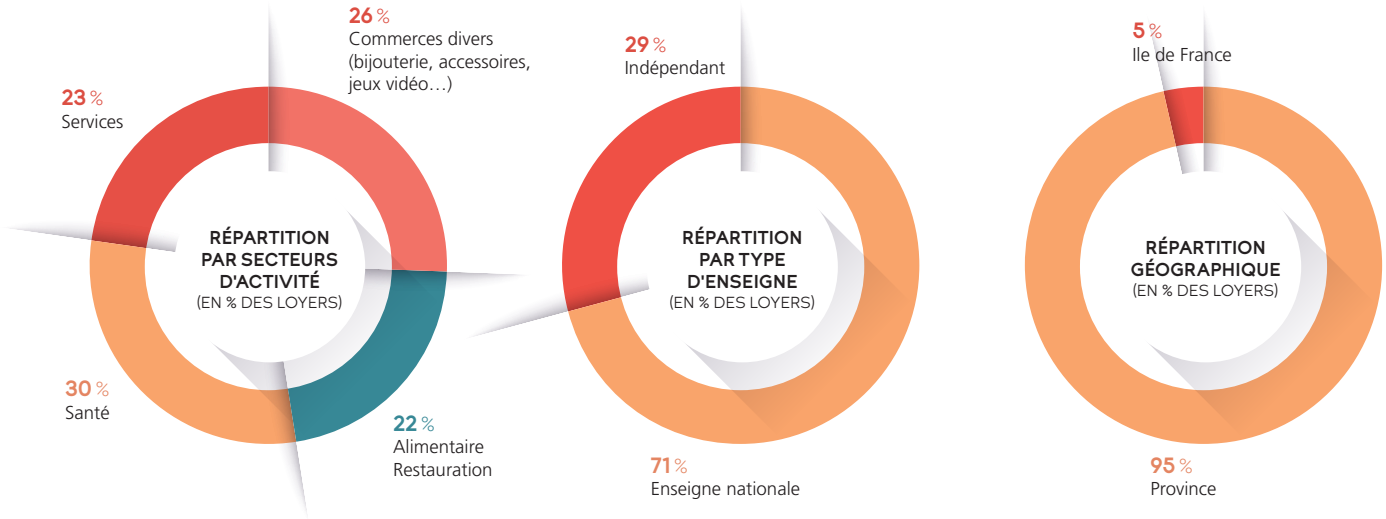


Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

CHIFFRES CLEFS

69 actifs détenus / **69** locataires cible / **65** locataires effectifs et locaux sous garantie / **15 877 m²** de superficie totale (y.c surfaces annexes)



FOCUS ACQUISITIONS **DU TRIMESTRE**

PERPIGNAN (66)

Le 21 mars 2023, un nouvel actif a été acquis pour un volume d'investissement de 9 500 000 € hors droits et hors taxes. Il s'agit de la galerie commerciale El Centre del Mon située dans la gare TGV de Perpignan. Situé au cœur du nouveau quartier d'affaires de Perpignan, l'actif est composé de 23 cellules commerciales et développe une surface globale de près de 6 600 m². Avec plus de 5 millions de visiteurs par an, la galerie commerciale bénéficie à la fois de la proximité immédiate avec le centre-ville, du flux de voyageurs généré par la Gare TGV mais également du flux de l'ensemble des bureaux situés dans le centre.

- SURFACE (dont annexes) : **6 600 m²**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (DI HT) : **10 527 000 €**
- LOCATAIRE : **MULTIPLES DONT**

G20

BASIC FIT

MAIRIE DE PERPIGNAN, BANQUE POPULAIRE,

EUROPCAR

BODY MINUTE

CANNES (06)

Localisé dans le centre-ville de Cannes, ce local commercial d'une surface de 43 m² est actuellement loué à une agence de voyage. Cet actif d'angle est situé sur une artère piétonne à proximité immédiate de la rue d'Antibes, axe commercial principal de la ville. Un Bail 3/6/9 ans a été récemment signé et prendre fin en décembre 2030.

- SURFACE (dont annexes) : **43 m²**
- MONTANT DE L'ACQUISITION (DI) : **909 900 €**
- LOCATAIRE : **HAVAS VOYAGES**

MOUVEMENTS **LOCATIFS**

- Au terme de la liquidation de COP COPINE, l'actif situé à Besançon au 59 rue des Granges est en cours de commercialisation.
- La commercialisation des actifs de Bourges et Roanne est en bonne voie. Des discussions sont en cours pour la prise à bail de ces locaux et des baux pourraient être signés dans le courant du 2e trimestre 2023.

OPPORTUNITÉS **D'INVESTISSEMENT**

BOULOGNE SUR MER (62)

Un compromis de vente a été signé le 28 mars 2023 sur 3 locaux commerciaux situés dans le centre-ville de Boulogne Sur Mer. Loués à Basic Fit, la MAIF et HABITAT 59-62 ces 3 locaux commerciaux développent une surface utile de 1 760 m².

L'acquisition qui devrait être définitive dans le courant du 2e trimestre 2023 porte sur un volume d'investissement de près de 2,7 millions d'euros acte en mains soit un taux de rendement de 7,78 %.

TROYES (10)

Un portefeuille en centre-ville de Troyes est en cours d'étude. Le Portefeuille porte sur 4 locaux commerciaux situés dans la rue commerçante principale. Tous loués à des enseignes nationales selon des baux récemment signés l'ensemble développe une surface d'environ 4 200 m².

PARIS (75)

La Société de Gestion étudie également un portefeuille de 3 actifs commerciaux situés dans le 12e arrondissement de Paris. Ces 3 actifs d'une surface utile de 466 m² sont actuellement loués à une boulangerie et deux sociétés qui les exploitent comme bureau.

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

PERPIGNAN

35, boulevard Saint-Assiscle
Locataires multiples

CANNES

8, rue des Frères Casanova
Havas Voyages

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

lexique

› **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 1er 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 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 : .. 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 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 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° 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
38, rue Jean Mermoz – 75008 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 :
38, rue Jean Mermoz
75008 Paris

AGENCE-IROKWA.COM