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°3

PÉRIODE ANALYSÉE : 2E TRIMESTRE 2020 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3E TRIMESTRE 2020

Édito

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le **nouveau bulletin d'information de votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE**.

Vous avez reçu dans le courant du mois de juin le rapport annuel de l'exercice 2019 de votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI.

Vous avez reçu également la convocation à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Compte tenu des circonstances sanitaires, cette Assemblée se tiendra en première convocation à huis-clos, hors la présence physique de ses associés, le lundi 20 juillet 2020 à 17h. Elle aura pour objet de délibérer sur l'ordre du jour que vous pouvez retrouver dans la section VIE JURIDIQUE de la SCPI au verso de ce bulletin.

Par ailleurs, depuis le 11 mai, date de la levée du confinement, nos locataires ont pu reprendre progressivement leur activité. Ainsi début juin, **100% des locaux commerciaux étaient de nouveau ouverts**.

Comme nous vous l'indiquions dans le précédent bulletin d'information de votre SCPI, notre priorité a été d'accompagner les locataires touchés par des fermetures imposées pendant la période de confinement.

Cet accompagnement se matérialise principalement par des reports des loyers de mars et avril, représentant environ 15% des loyers annuels perçus par votre SCPI. Les échanges menés avec les locataires, ont permis de formaliser des protocoles encadrant ces reports sur **des périodes allant au maximum jusqu'au 31 décembre 2020**.

Nous avons également et de manière exceptionnelle, accordé à 3 locataires une franchise d'un mois de loyer (soit environ 5% des loyers annuels de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE).

Toutes ces mesures d'accompagnement ont pour objectifs de pérenniser les baux des locataires de votre SCPI.

Ces mesures d'accompagnement, conduisant à une diminution des encaissements des loyers sur le 2e trimestre 2020, et en application d'un principe de précaution, l'acompte sur dividende versé s'établit donc à 1,8 € par part soit un DVM annualisé au 30 juin 2020 de 3,2%.

Dans le courant du 2e trimestre, votre SCPI a par ailleurs collecté **plus de 1,8 millions d'euros**. Au 30 juin 2020, sa capitalisation s'établit ainsi à 12 167 400 €, dont un disponible de liquidités non investies de plus de 5 millions d'euros.

De ce fait, l'équipe de Gestion est restée active concernant les futurs investissements de votre SCPI. Nous étudions actuellement plusieurs opportunités dont vous trouverez une description en page 2 du présent bulletin. Ces actifs pourraient donc faire l'objet d'acquisitions prochainement.

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

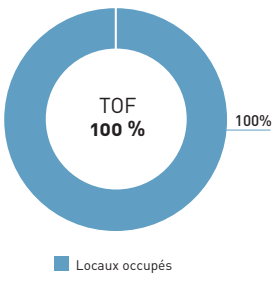
FORME JURIDIQUE	SCPI à capital variable
DATE D'IMMATRICULATION	15/10/2018
N° RCS	Paris 843 119 322
DATE D'EXPIRATION	14/10/2117
DURÉE DE VIE	99 ans
CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE	19 290 700 euros (hors prime d'émission)
VISA AMF	n°18-30 du 14/11/18
SOCIÉTÉ DE GESTION	URBAN PREMIUM
AGRÉMENT AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

MARCHÉ DES PARTS

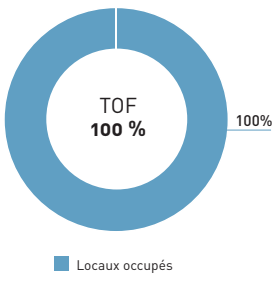
	31/06/2020
Nombre de parts	40 744
Emission parts nouvelles	6 072
Retraits	-
Nombre de part en attente de retrait	-

INDICATEUR DE PERFORMANCES

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre d'associés	Nombre de parts
257	40 744

Capitalisation
12 167 400 €

Prix de souscription	Valeur de retrait
300 €	264 €

Acompte sur dividende au titre du T2 2020	DVM T2 2020*
1,8 €	3,2%

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

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

DISTRIBUTION

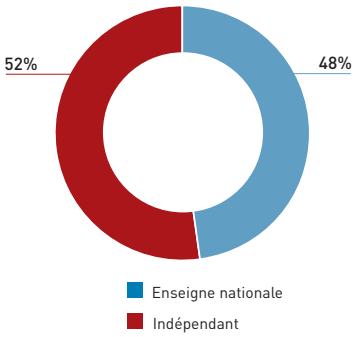
L'acompte sur dividende au titre du 2e trimestre, d'un montant brut de 1,8 €/part vous a été versé en date du 30 juillet 2020.
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2020 au titre du 3e trimestre 2020.

ÉTAT DU PATRIMOINE

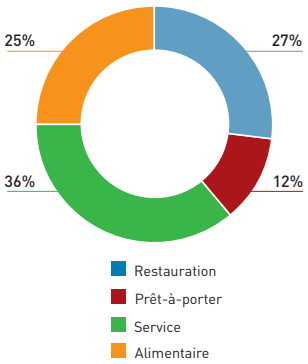
CHIFFRES CLEFS

- Nombre d'actifs détenus **15**
- Nombre de locataires **15**
- Superficie totale..... **3 442 m²**
- Loyers quittancés sur le trimestre.... **85 372 €**

Parts des commerces par typologie



Parts des enseignes par type d'activité



PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Activités	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2020
Portefeuille de 13 locaux commerciaux	06/11/2019	Restauration – Service – Alimentaire - Divers	3 289 m²	4 223 715 €	Loué
Lorient 18, rue de Liège	19/12/2019	Alimentaire	58 m²	317 003 €	Loué
		Divers	95 m²	299 525 €	Loué

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

PORTEFEUILLE LOCAUX COMMERCIAUX

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 quel Toulouse, Colmar, Albi ou Besançon.
Le portefeuille loué majoritairement à des Enseignes Nationales affiche un taux d'occupation de 100% et développe une surface globale d'environ 1 300 m².

VERSAILLES (78)

La Société de Gestion a a également manifesté un intérêt pour 2 locaux commerciaux situés en centre-ville de Versailles. ces biens se situent à proximité immédiate de la place où se tient le Marché Notre Dame, à 1km environ du Château de Versailles.

Les deux locaux commerciaux sont actuellement loués pour des activités de restaurants, et disposent de baux récents signés fin 2019. Ils développent une surface d'environ 180 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.

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

MOUVEMENTS LOCATIFS

Néant

ARBITRAGES

Néant

VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Mixte annuelle de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE se tiendra à huis clos le lundi 20 juillet à 17h ou en seconde convocation le mercredi 29 juillet à 10h30 si le quorum n'était pas atteint, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint George à PARIS (75001).

Cette Assemblée a pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019,
- Approbation des valeurs de la SCPI (valeur comptable : 250,27 €/part, valeur de réalisation : 251,70 €/part et valeur de reconstitution : 301,58 €/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,

Assemblée Générale Extraordinaire

- Augmentation du capital social maximum,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

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 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 autresactifs.
- **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

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 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.

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 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.

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

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