



# URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°21

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>er</sup> trimestre 2025 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>ème</sup> trimestre 2025



Urban Premium

### LA SCPI DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

La SCPI de rendement URBAN CŒUR COMMERCE, gérée par URBAN PREMIUM, 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.

## Édito

Chers associés,

Ce bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE vous permet de suivre l'évolution de votre investissement dans un contexte de marché en pleine mutation.

Le marché français de l'investissement en immobilier de commerce a enregistré une forte reprise au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, avec 1,3 milliard d'euros investis dans le secteur du commerce, soit près de trois fois plus qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (+183 %). Cette dynamique s'explique principalement par des transactions de taille importante.

Grâce à cette hausse, le commerce a représenté 40 % de l'ensemble des investissements de l'immobilier d'entreprise (Bureaux, commerces, logistiques) en France sur la période, confirmant le retour en force de cette classe d'actifs auprès des investisseurs.

Ainsi, le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 marque un tournant pour l'immobilier de commerce en France, avec un retour marqué de la confiance des investisseurs et une hausse des volumes investis. Cette dynamique positive devrait se poursuivre, soutenue par l'amélioration des conditions de financement.

Dans ce contexte, votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE poursuit sa stratégie d'investissement rigoureuse, en s'appuyant sur une sélection des emplacements et une attention particulière à la qualité des locataires.

La collecte nette du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 s'élève à 5 024 194 €, traduisant une hausse par rapport au dernier trimestre 2024. La capitalisation de la SCPI atteint désormais 77 761 394 €, reflet de la confiance des souscripteurs et du positionnement différenciant de la SCPI sur le segment du commerce de centre-ville.

Forte de cette dynamique, la société de gestion a pu poursuivre ses investissements.

Sur le trimestre, cinq nouveaux actifs ont été acquis pour un montant total de 6,1 M €, situés notamment à Annemasse, Valenciennes, Mulhouse et Sète. Vous retrouverez les détails de ces opérations à la rubrique « FOCUS ACQUISITION DU TRIMESTRE ».

Sur le plan des performances, l'acompte sur dividende brut versé au titre du 1<sup>er</sup> trimestre s'élève à 3,90 € par part.

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



| Samuel KARSENTY, Fund manager



Stanislas MARTIN, Asset manager |

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

300 €

Prix de part

5,10 %\*

Taux de Distribution 2024

3,90 €

Acompte sur dividende par part au T1 2025

5 024 194 €

Collecte nette du trimestre

77 761 394 €

Capitalisation nette

1 143 997 €

Loyers quittancés sur le trimestre

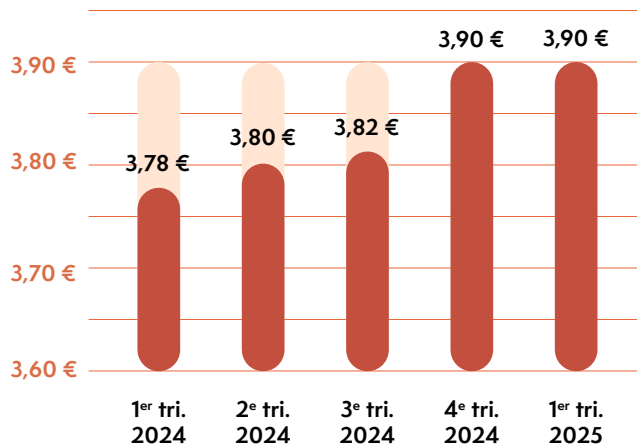
1 521

Associés

\* Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas de performances futures. Ni le capital ni les dividendes ne sont garantis par la société de gestion.



## DIVIDENDE ET PERFORMANCES



L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 d'un montant brut de 3,90€/part vous a été versé en date du 31 janvier 2025

L'acompte sur dividende au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, d'un montant brut de 3,90 €/part vous a été versé en date du 30 avril 2025.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de juillet 2025 au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2025.

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.

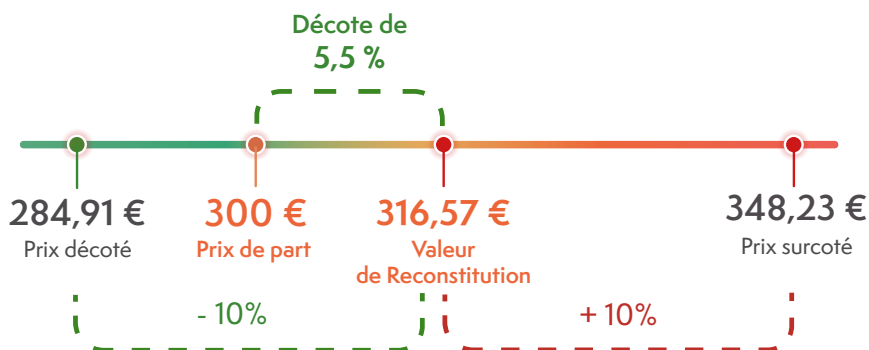
Le taux de rendement cible pour l'année 2025 est fixé à 5,50 % conformément aux perspectives de croissance et à la stratégie d'investissement à long terme.

Taux de Distribution cible 2025

5,50 %\*

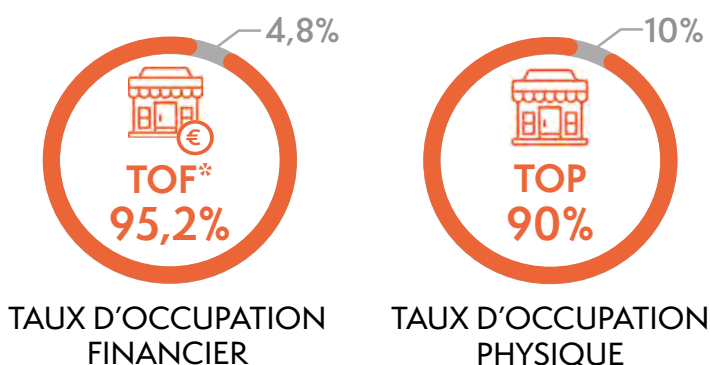
\* Ni le capital ni les dividendes ne sont garantis par la société de gestion.

## VALEUR DE LA PART



\*Valeurs au 31/12/2024

## SITUATION LOCATIVE



\*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.

## ÉTAT DU PATRIMOINE



## INDICATEURS CLÉS T1 2025



5

Acquisitions  
au T1 2025



7,82 %

Taux AEM des  
acquisitions du T1 2025



60 jours

Report à nouveau



7,65%

Ratio d'endettement

## RÉPARTITION DES COMMERCES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



ALIMENTATION  
RESTAURATION

30%



SANTÉ  
SPORT & BIEN-ÊTRE

30%



SERVICES  
DE PROXIMITÉ

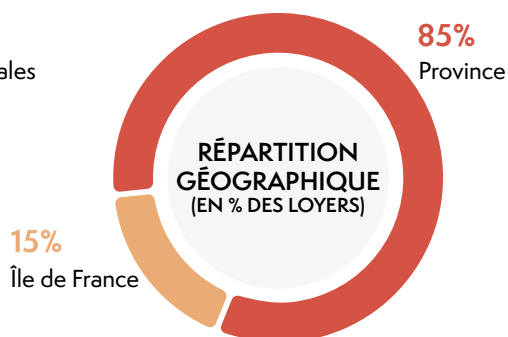
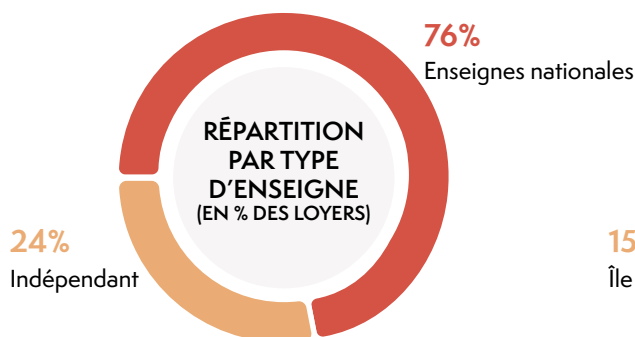
17%



OPPORTUNITÉS & TENDANCES  
(DISCOUNT, BIJOUTERIES...)

23%

## ANALYSE DES COMMERCES DU PORTEFEUILLE



## MARCHÉ DES PARTS

|                                       | 31/03/2024 | 30/06/2024 | 30/09/2024 | 31/12/2024 | 31/03/2025 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre de parts                       | 199 184    | 215 481    | 228 290    | 241 382    | 258 110    |
| Émission parts nouvelles              | 18 058     | 17 389     | 14 591     | 15 153     | 18 508     |
| Retraits                              | 490        | 1 092      | 1 782      | 2 061      | 1 780      |
| Nombre de parts en attente de retrait | 116*       | 28*        | —          | —          | 217        |

\*En attente de succession.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

Les locaux vacants et sous congé sont en cours de commercialisation, et plusieurs marques d'intérêt sont à l'étude, notamment les commerces de Lille, Perpignan et Tours. Par ailleurs, deux congés ont été reçus ce trimestre pour les locaux situés à Saint-Raphaël (64 boulevard d'Alsace) et à Paris (17 rue Gustave Courbet). Des visites sont en cours sur ces deux actifs.





## FOCUS ACQUISITIONS T1 2025

Le 15 janvier 2025, un nouvel actif a été acquis pour un volume de près de 2,5M€ pour un taux de rendement de 8,25% AEM. L'actif situé rue de la Vieille Poissonnerie est loué selon un bail 3/6/9 ans à une enseigne nationale de salle de sport.



### ON AIR

VALENCIENNES (59) - Rue de la vieille poissonnerie

Commerce de service

Taux de rendement AEM : 8,25%



2 812 m<sup>2</sup>



Le 14 février 2025, un portefeuille de 2 commerces a été acquis pour un volume d'investissement de près de 1,2M€ pour un taux de rendement de 7,52% AEM. Les 2 actifs sont situés allée Annie Girardot dans le quartier du Chablais Parc, secteur moderne et dynamique. Les cellules sont louées selon un bail 3/6/9 ans à des enseignes nationales de restauration.



### CÔTÉ SUSHI

ANNEMASSE (74) - Allée Annie Girardot

Restauration

Taux de rendement AEM : 7,52%



100 m<sup>2</sup>



### CHICKEN STREET

ANNEMASSE (74) - Allée Annie Girardot

Restauration

Taux de rendement AEM : 7,52%



350 m<sup>2</sup>



Le 27 février 2025, deux actifs ont été acquis pour un volume d'investissement de plus de 2M€ pour un taux de rendement AEM de 7,88%. Les actifs sont situés à Sète et Mulhouse. Les cellules sont louées selon des baux 3/6/9 ans à des enseignes nationales.



### MARIONNAUD

SÈTE (34) - Rue Gambetta

Commerce de service

Taux de rendement AEM : 7,88%



437 m<sup>2</sup>



### PROMOD

MULHOUSE (34) - Rue Sauvage

Commerce de service

Taux de rendement AEM : 7,88 %



734 m<sup>2</sup>



## PATRIMOINE DE LA SCPI



LILLE - Burger King - Lüks Kebab



AMIENS - Côté Sushi



VERSAILLES - Lucette



BELFORT - Rituals



TOULOUSE - Claire's



DIJON - Franprix



## QUELQUES LOCATAIRES DE LA SCPI





## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



### PORTFEUILLE DE LOTS DIFFUS - (sous exclusivité)

Un portefeuille de 5 locaux commerciaux répartis dans 5 grandes villes françaises pour une surface totale de près de 2 100 m<sup>2</sup>.

### NANCY (54) - (sous exclusivité)

Un local commercial à Nancy, situé en plein coeur de ville, pour une surface totale de 950 m<sup>2</sup>, occupé en totalité par une enseigne nationale.

### PARIS (75) - (sous exclusivité)

Un portefeuille de 2 locaux commerciaux, occupés par des enseignes de restauration.

### ÎLE-DE-FRANCE

Un local commercial en Ile-de-France, pour une surface totale de 2200 m<sup>2</sup>, occupé en totalité par une grande enseigne nationale.

### PORTFEUILLE DE LOTS DIFFUS

Un portefeuille de 5 locaux commerciaux dans une grande ville française, comprenant 1 grande enseigne locomotive. L'ensemble totalise un peu plus 6 000 m<sup>2</sup> de surface.

## ARBITRAGES

Néant.

## ACTUALITÉS DU TRIMESTRE



Laurent Assayag, Président d'URBAN PREMIUM

### URBAN PREMIUM DISTINGUÉ LORS DES ASSISES DE LA PIERRE PAPIER 2025

À l'occasion des Assises de la Pierre Papier, URBAN PREMIUM s'est vu décerner le prix de la Revitalisation Urbaine. Une récompense qui vient saluer son engagement notamment au travers de la gamme SCPI Résidentielle qu'elle développe et de la labélisation ISR de sa SCPI URBAN COEUR COMMERCE, SCPI de rendement.

## 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

## GLOSSAIRE

› **AEM** : Acte en main.

› **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 louée.

› **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.

## TION/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. 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.

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, mal-gré 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 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)  
[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 :  
38, rue Jean Mermoz  
75008 Paris

