



URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°24

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^{ème} trimestre 2025 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{er} trimestre 2026



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 4^e trimestre 2025 de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE vous permet de suivre l'évolution de votre investissement.

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. Cette stratégie se reflète ainsi dans les valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI

Au quatrième trimestre 2025, la collecte nette s'établit à 4 456 240 €. Sur l'ensemble de l'exercice, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE enregistre une collecte annuelle de 20 116 800 €, en légère hausse par rapport à 2024.

La capitalisation de la SCPI atteint désormais 90 M€, 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 ce trimestre, quatre nouveaux actifs ont été acquis pour un montant global de 4,9 M€, situés à MARSEILLE, MULHOUSE, GARDANNE et MÂCON.

Vous trouverez le détail de ces opérations à la rubrique «FOCUS ACQUISITIONS DU TRIMESTRE».

Cette année 2025 se clôture également par une hausse du taux de distribution. Avec un acompte sur dividende de 4,05 € par part.

Le 30 décembre 2025, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, a revalorisé son prix de souscription, passant de 300 € à 303€ par part.

Cette hausse de +1 % constitue la première augmentation du prix de part depuis le lancement de la SCPI et reflète la progression de la valeur du patrimoine au fil des acquisitions.

Par ailleurs, la société de gestion poursuit l'étude d'opportunités d'investissement. Ainsi, trois nouveaux locaux sont sous promesse et cinq actifs sont en exclusivité.

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



Stanislas MARTIN, Responsable Pôle Commerce I

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

303 €

Prix de part

5,30%*

Taux de Distribution 2025

4,05 €

Acompte sur dividende par part au T4 2025

4 456 240 €

Collecte nette du trimestre

90 044 352 €

Capitalisation nette

1 287 639 €

Loyers quittancés sur le trimestre

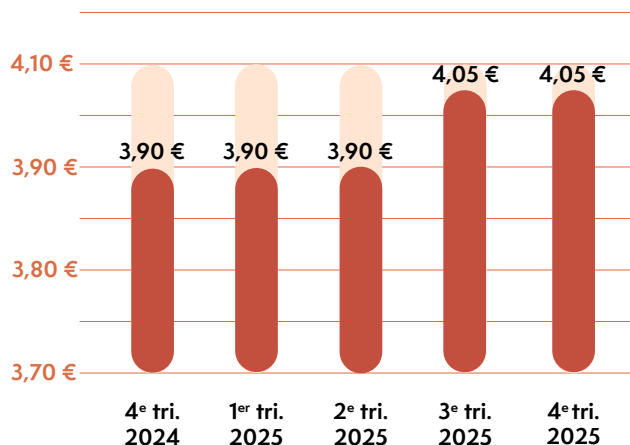
2 000

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^{ème} trimestre 2025, d'un montant brut de 4,05 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2026.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2026 au titre du 1^{er} trimestre 2026.

La différence entre les montants de distribution bruts et nets résulte d'une retenue à la source s'appliquant aux revenus de placements à taux fixe.

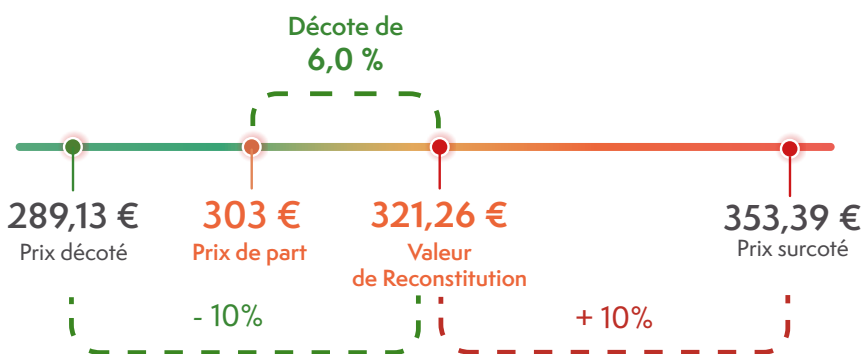
Le taux de rendement cible pour l'année 2026 est fixé à 5,70 % conformément aux perspectives de croissance et à la stratégie d'investissement à long terme.

Taux de Distribution cible 2026

5,70 %*

* Les performances passées ne préjugent pas de performances futures, ni le capital ni les dividendes ne sont garantis par la société de gestion.

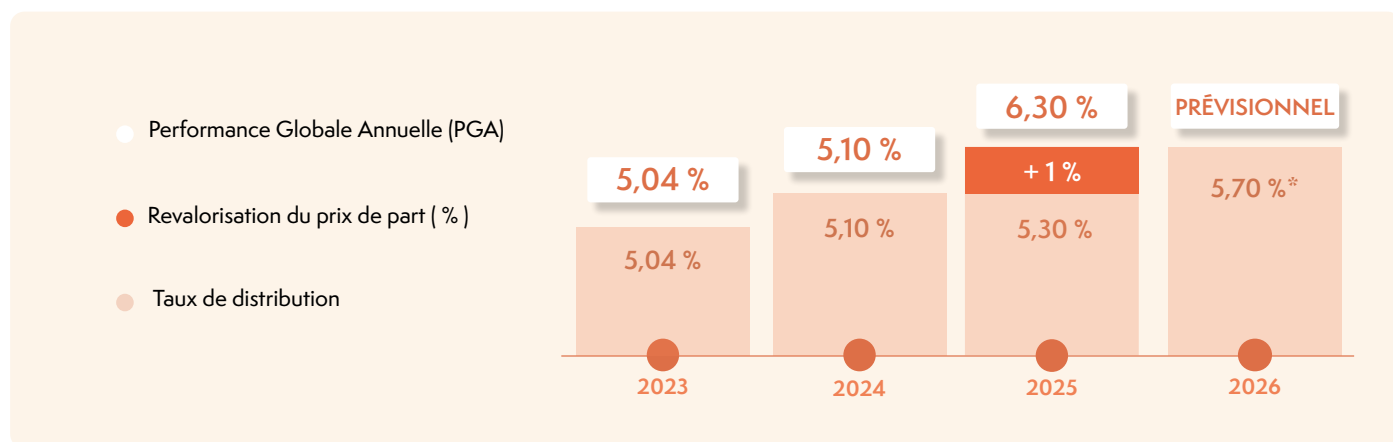
VALEUR DE LA PART



*Valeur au 30/12/2025

**Valeurs au 30/06/2025, dans l'attente de la validation des valeurs de parts au 31/12/2025

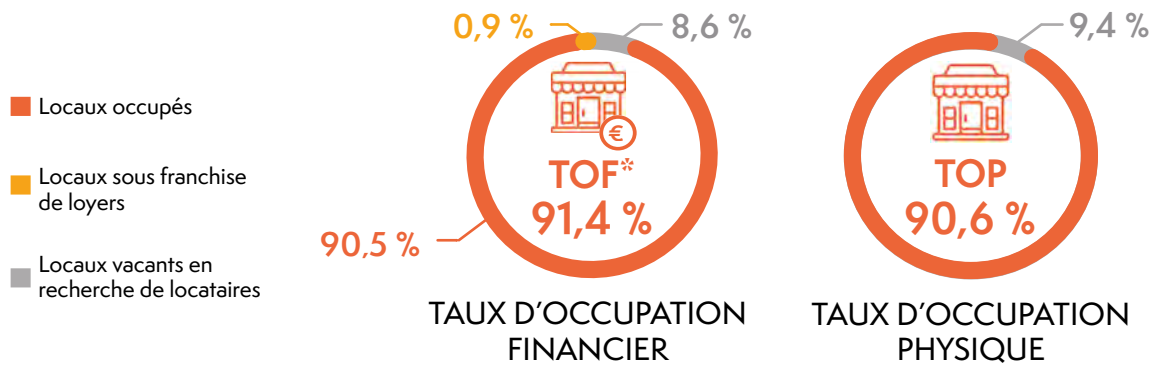
ÉVOLUTION DU PRIX DE PART



Le 30 décembre 2025, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE, a revalorisé son prix de souscription, passant de 300 € à 303 €.

Cette hausse de + 1 % constitue la première augmentation du prix de part depuis le lancement de la SCPI et reflète la progression de la valeur du patrimoine au fil des acquisitions.

*Les performances passées ne préjugent pas de performances futures, ni le capital ni les dividendes ne sont garantis par la société de gestion.



* 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

ÉTAT DU PATRIMOINE

119

Actifs immobiliers détenus

107

Locataires effectifs et locaux sous loyers garantis

32 900 m²

Superficie totale (y compris surfaces annexes)

INDICATEURS CLÉS T4 2025

4

Acquisitions au T4 2025

7,71 %

Taux AEM moyen du T4 2025

7,35 %

Ratio d'endettement

QUELQUES LOCATAIRES DE LA SCPI





Le 31 octobre 2025, une cellule commerciale de 198 m² a été acquise pour un volume d'investissement de 1,7 M€, avec un taux de rendement de 7,76 % AEM. L'actif est situé 1, cours Jean-Ballard, à proximité immédiate du Vieux-Port de Marseille. La cellule est louée selon un bail 3/6/9 ans à l'enseigne de prêt-à-porter BOBBY.



BOBBY MARSEILLE (13) - 1 Cours Jean Ballard

Commerce de Services
Taux de rendement AEM : 7,76 %



198 m²

BOBBY

Le 5 décembre 2025, une cellule commerciale de 1 039 m² a été acquise pour un volume d'investissement de près de 1,7 M€, avec un taux de rendement de 7,70 % AEM. L'actif est situé avenue des Anciens-Combattants, sur l'axe principal du centre-ville de Gardanne. Il est loué selon un bail 3/6/9 ans à une enseigne du groupe Carrefour.

SUPECO GARDANNE (13) - Avenue des Anciens Combattants

Commerce Alimentaire
Taux de rendement AEM : 7,70 %



1 039 m²

supeco



Le 5 décembre 2025, une cellule de 150 m² a été acquise, pour un volume d'investissement de 0,5 M€. L'actif est situé 37-39 rue Dombey, dans le centre-ville de Mâcon. La cellule est louée selon un bail 3/6/9 ans à l'enseigne de prêt-à-porter JULES. Le taux de rendement global de l'opération est de 8,48 % AEM.



JULES MÂCON (71) - 37-39 rue Dombey

Commerce de Services
Taux de rendement AEM : 8,48 %



150 m²

JULES

Le 30 décembre 2025, une cellule commerciale issue d'un portefeuille de trois lots diffus a été acquise pour un volume d'investissement de 1,2 M€. L'actif est situé 25, rue des Maréchaux, dans un secteur dynamique du centre-ville de Mulhouse. La cellule est louée selon un bail 6/9/10 ans à une enseigne du groupe de prêt-à-porter ETAM. Les deux autres cellules composant ce portefeuille seront acquises au 1er trimestre 2026. Le taux de rendement global de l'opération s'établira à 7,25 % AEM



ETAM

MULHOUSE (68) - 25 rue des Maréchaux

Commerce de Services



280 m²

Etam

PATRIMOINE DE LA SCPI



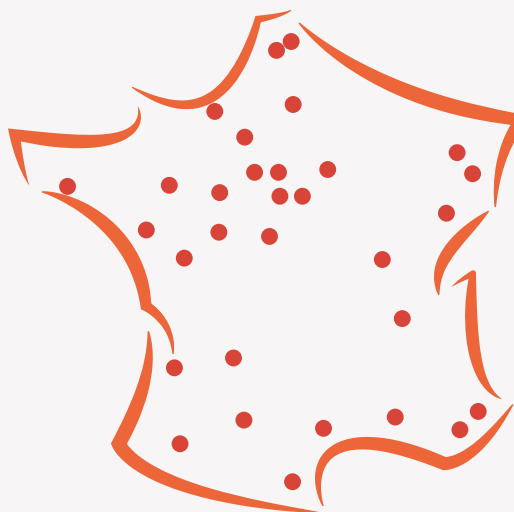
PARIS - Five Pizza



VALENCIENNES - On Air



PARIS - Hello You



ANNEMASSE - Côté Sushi



SÈTE - Marionnaud



MARSEILLE - Bobby

RÉPARTITION DES COMMERCES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



ALIMENTATION
RESTAURATION

31 %



SANTÉ
SPORT & BIEN-ÊTRE

19 %



SERVICES
DE PROXIMITÉ

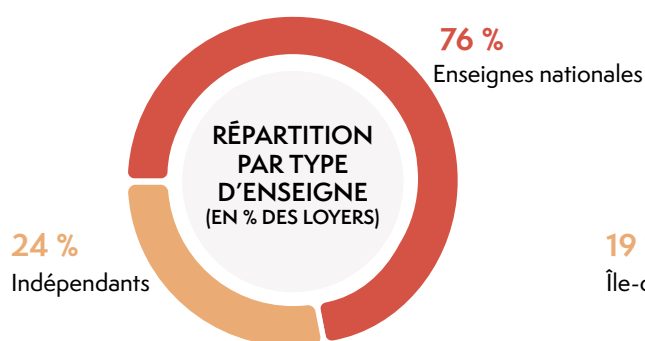
23 %



OPPORTUNITÉS & TENDANCES
(DISCOUNT, BIJOUTERIES...)

27 %

ANALYSE DES COMMERCES DU PORTEFEUILLE



MARCHÉ DES PARTS

	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Nombre de parts	258 110	271 856	283 341	297 857
Émission parts nouvelles	18 508	16 606	14 196	17 796
Retraits	1 780	2 860	2 711	3 280
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–	–

MOUVEMENTS LOCATIFS

Les locaux vacants et sous congés sont en cours de commercialisation.

Plusieurs marques d'intérêt sont à l'étude, notamment sur les commerces de PERPIGNAN, TOURS, LORIENT et ALENÇON.

Des visites sont en cours sur ces actifs.

Nouvelles signatures locatives :

- COLMAR, 42 rue des Clefs : signature d'un renouvellement d'un bail 3/6/9 ans avec prise d'effet le 01/04/2026 sur le local MATY pour une surface de 90 m².
- TYGERY, 10 place du Plessis Saucourt : signature d'un bail 3/6/9 ans avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2026 sur le local FORMES ET COULEURS pour une surface d'environ 55 m².





- TYGERY, 10 place du Plessis Saucourt : signature d'un bail 6/9/10 ans avec prise d'effet le 25/01/2026 sur le local UN JOUR UNE FLEUR pour une surface d'environ 95 m².
- TYGERY, 11 place du Plessis Saucourt : signature d'un bail 3/6/9 ans avec prise d'effet le 23/10/2025 avec l'enseigne KLEAN pour une surface d'environ 45 m².
- PERPIGNAN, Centre del Mon : signature d'un bail 6/9/10 ans avec prise d'effet au 1^{er} trimestre 2026 sur le local WE DOUGH pour une surface d'environ 60 m².

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

ACTIFS SOUS PROMESSE

TROYES (10)

Un local commercial accueillant une enseigne de restauration rapide dans un secteur dynamique en centre-ville.
Taux AEM : 8,40 %.

PORTFEUILLE DE LOTS DIFFUS

Un portefeuille de 3 locaux commerciaux répartis dans plusieurs centres-villes français. Un local commercial d'enseigne de lingerie ETAM a déjà été acquis le 30 décembre 2025.
Taux AEM : 7,25 %

ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ

PORTFEUILLE DE LOTS DIFFUS

Un portefeuille de 5 locaux commerciaux répartis dans 4 centres-villes français.
Taux AEM : 8,04 %.

ARBITRAGES

Néant.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridiqueSCPI à capital variable
Date d'immatriculation15/10/2018
N° RCSParis 843 119 322
Date d'expiration14/10/2117
Durée de vieN/A

Capital maximum statutaire ...166 255 700 euros (hors prime d'émission)
Visa AMFn°18-30 du 14/11/18
Société de GestionURBAN PREMIUM
Agrément AMFGP-10000021 du 08/06/2010

GLOSSAIRE

› **AEM** : Acte en main.

› **Taux de Distribution (TD)** :

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^{er} janvier de l'année n.

› **Performance Globale Annuelle (PGA)** :

il s'agit d'un indicateur qui mesure le rendement total d'un investissement sur une année, en tenant compte à la fois des revenus (loyers, intérêts, dividendes) et de l'évolution de la valeur de bien ou du placement.

› **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.



■ 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 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 765 700 EUROS à 166 255 700 EUROS, par la souscription continue de 670 000 nouvelles parts. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 166 255 700 EUROS hors prime d'émission.

■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part est de 303 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 3 000 €
 Valeur nominale :247 €
 Prime d'émission :56 €

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^e 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 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, calculée comme suit :
 - 6 % TTI au titre de la gestion administrative de la société et la distribution des bénéfices ;
 - 5 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

■ 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, 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^{er} du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1^{er} 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

160, boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99

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 :

160, boulevard Haussmann

75008 Paris



Fortuny