



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



REPUBLIQUE FRANÇAISE



*Document à caractère promotionnel. Photo non contractuelle.*

Octobre 2025

## **FACTEURS DE RISQUES**

### **La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :**

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles et de la conjoncture économique et immobilière sur la durée du placement ;
- du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

### **Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de placement recommandée est de 10 ans ;
- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ; le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de

vos patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;

- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie (délai, prix) pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;

- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts) ;

- l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Urban Cœur Commerce pourra contracter des emprunts sous condition de l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixera le montant maximum de l'emprunt, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 30% de la valeur comptable des actifs. L'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

### **Impôt sur la fortune immobilière (IFI)**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI Urban Cœur Commerce constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1<sup>o</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.

*Photos non contractuelles*





## L'immobilier de centre-ville : **notre territoire d'expérience**

La société de gestion URBAN PREMIUM a fait le choix de concentrer ses investissements principalement sur le territoire du centre-ville.

Les investissements réalisés par notre société de gestion se situent au cœur des villes françaises, s'inscrivant notamment dans la dynamique profonde de reconquête des centres-villes.

Fort d'une gamme de SCPI investissant dans des immeubles de centre-ville, disposant le plus souvent de commerces en pied d'immeubles, Urban Premium accumule une expérience significative et reconnue sur cette classe d'actifs unique.

En souscrivant à la **SCPI Urban Cœur Commerce**, l'investisseur bénéficiera du savoir-faire de l'équipe de gestion, de sa capacité à sourcer, investir et gérer des actifs de commerce en cœur de ville.

Il s'agit d'un **placement à long terme**, la durée de placement recommandée est de 10 ans.

# L'immobilier commercial : une classe d'actifs d'avenir

La stratégie de spécialisation de la SCPI Urban Cœur Commerce s'appuie sur le savoir-faire et les convictions de l'équipe de gestion d'Urban Premium.

Cette stratégie s'articule autour de quelques éléments forts de contexte :

- Un marché des commerces en centre-ville peu accessible au grand public et une rareté des biens à la vente ;
- L'évolution de la consommation renforce le besoin de proximité ;
- Le retour de la population en centre-ville est durable.

S'il est courant de dire que la valeur d'un commerce est composée à la fois de la qualité de son locataire et de son emplacement ; la dynamique de la ville, les grands projets de rénovation urbains, ainsi que la capacité des villes, à anticiper les évolutions de demain sont autant de facteurs clés à analyser.

Notre métier consiste à savoir identifier les villes présentant une capacité forte, à déployer une politique volontariste d'accompagnement des acteurs économiques, ainsi qu'à anticiper les enjeux de mobilité et d'accessibilité.

La **SCPI Urban Cœur Commerce** a pour ambition d'investir dans les commerces situés dans des centres-villes, aujourd'hui dynamiques, présentant une volonté claire de s'adapter au monde de demain.







## Notre politique d'investissement : **une politique sélective**

La **SCPI Urban Cœur Commerce** a pour stratégie la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de commerces de centre-ville.

La SCPI a choisi de privilégier les **métropoles régionales françaises**, bénéficiant d'un réel dynamisme économique et offrant des perspectives démographiques favorables.

Cette politique d'investissement, nourrie par le retour du commerce de proximité, permet de s'inscrire dans le mouvement de reconquête des centres-villes.

Par cette stratégie, vous constituez un patrimoine immobilier diversifié sur le plan géographique.

La SCPI se réserve également la possibilité d'investir de manière opportuniste dans d'autres types d'actifs.

La valeur de votre investissement au capital de la **SCPI Urban Cœur Commerce** suivra les évolutions du marché immobilier et pourra ainsi varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus potentiels qui y sont attachés.

La SCPI présente **un risque de perte en capital**.



## SCPI Cœur Commerce : vers une démarche ISR

La **SCPI Urban Cœur Commerce** s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales et sociales de son patrimoine.

- **Objectif environnemental**

Réduire l'empreinte environnementale de ses actifs, notamment par le suivi de leurs consommations énergétiques et en eau, de leur production de gaz à effet de serre et par la mise en place d'actions associées.

- **Objectif social**

Contribuer au dynamisme économique local en orientant sa politique d'investissement vers une typologie de commerces de centre-ville ainsi qu'en facilitant l'accès aux solutions de mobilité douce et aux transports en commun et en s'engageant pour le confort et la santé de ses locataires.

- **Objectif de gouvernance**

Améliorer la résilience de ses actifs face aux risques environnementaux mais aussi sociaux, notamment via la réalisation de cartographies des risques.

Cette démarche ISR s'inscrit au cœur des stratégies d'investissement et de gestion de la **SCPI Urban Cœur Commerce**, pour lesquels chaque actif fait l'objet d'une notation ESG basée sur critères. La SCPI a ainsi établi une grille ISR composée de 22 critères dont 8 critères environnementaux, 7 critères sociaux et 7 critères de gouvernance.

Les investissements se trouvent dans une logique de progression de leur note ISR (« Best-in-Progress ») avec un objectif d'amélioration de leur note sur trois ans de 20 points ou d'atteinte la note seuil.



## Souscrire à la SCPI Cœur Commerce : un investissement en cœur de ville

Diversifiez vos placements en investissant indirectement dans l'immobilier commercial de centre-ville.

Constituez un complément de revenus potentiels par le versement de dividendes trimestriels.

Le dividende trimestriel ainsi que le montant du capital investi ne sont pas garantis.

Bénéficiez de l'expérience d'Urban Premium et des potentielles performances immobilières, en contrepartie d'une commission de gestion.

| Caractéristiques                                                             | Souscription publique                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classification                                                               | Société civile de placement immobilier à capital variable                                                                                                                                                                                                                |
| Société de gestion                                                           | URBAN PREMIUM                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Souscription                                                                 | Minimum de 10 parts. Le prix de souscription est de 300 € par part                                                                                                                                                                                                       |
| Commission de souscription                                                   | 11,833 % TTI du prix de souscription dont 11 % TTI de frais de collecte et 0,833 % TTI de frais de recherche d'investissements et de préparation des augmentations de capital                                                                                            |
| Ouverture de la souscription                                                 | 30/11/2018                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Jouissance des parts souscrites                                              | Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 4 <sup>e</sup> mois qui suit la souscription                                                                                                                                                     |
| Revenus potentiels                                                           | Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale                                                                                                                                                                                                 |
| Commission de gestion                                                        | 12% TTI basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets                                                                                                                                                                                     |
| Commission de cession de parts                                               | Un montant de 6 % TTC (5 % HT) du montant revenant au cédant à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission des parts, une somme forfaitaire de 120 € TTC (soit 100 € HT), au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit |
| Commission d'arbitrage sur les cessions et acquisitions d'actifs immobiliers | Un montant maximum de 1,25 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions                                |
| Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux             | Un montant maximum de 2,5 % HT, calculé sur le montant des travaux réalisés                                                                                                                                                                                              |
| Liquidité                                                                    | Le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties (délai, prix) pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse                |
| Durée de placement recommandée                                               | 10 ans minimum                                                                                                                                                                                                                                                           |



Urban Premium

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

[infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

160, boulevard Haussmann - 75008

Paris 01 82 28 99 99