

URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°25

PÉRIODE ANALYSÉE : **1er trimestre 2026** | PÉRIODE DE VALIDITÉ : **2ème 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 1e trimestre 2026 de la **SCPI URBAN CŒUR COMMERCE** vous permet de suivre l'évolution de votre investissement dans un marché immobilier en profonde mutation.

Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a débuté l'année sur un rythme ralenti. Avec **1,9 milliard d'euros** investis toutes classes d'actifs confondues au T1 2026, le volume affiche un repli de **48 %** par rapport au T1 2025. Cette baisse s'explique principalement par les sequelles d'une année 2025 marquée par l'instabilité politique prolongée, avant que les élections municipales et les tensions internationales ne viennent **cristaliser l'attentisme** en ce début d'année 2026.

Dans ce paysage global degradé, **le commerce fait figure d'exception** et confirme son statut de valeur refuge. Avec **895 millions d'euros** investis au T1 2026, cette classe d'actifs s'impose comme la première du marché en volume, représentant **46 % du volume global investi**, atteignant une part de marché record. Le taux de rendement prime commerce se stabilise à 4,25 %, témoignant de la résilience des valeurs sur les actifs de qualité.

Pour les locaux commerciaux en pied d'immeuble situés en centres-villes des métropoles régionales - **coeur de cible de votre SCPI** - les fondamentaux demeurent solides. Les valeurs locatives résistent sur les artères n°1, tandis que les taux de rendement en régions (entre **5,25 %** et **7,50 %**) offrent des points d'entrée particulièrement attractifs. La rareté des produits disponibles sur ces segments stratégiques soutient les valorisations et confirme la pertinence de notre politique de sélection rigoureuse.

Dans ce contexte, votre **SCPI URBAN CŒUR COMMERCE** poursuit sa stratégie d'investissement avec discipline.

Nous saisissons les opportunités générées par un marché encore hésitant, convaincus que la dynamique long terme allié à la qualité locative de notre patrimoine sont les meilleurs gagnants de la pérennité de votre investissement.

Au premier trimestre 2026, la collecte nette s'élève à **2 316 486 €**.. La capitalisation de la SCPI atteint désormais **92,36 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 **6,7 M€**, situés à QUIMPER, PERIGUEUX, TROYES et LIBOURNE.

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

Par ailleurs, la société de gestion poursuit l'étude d'opportunités d'investissement. Ainsi, cinq nouveaux locaux sont sous promesse et un actif sous exclusitvité.

I Sur le plan des performances, l'acompte sur dividende brut versé au titre du premier trimestre s'élève à 4,39 € par part soit une évolution de + 7,33 % comparé au T4 2025*, confirmant la bonne dynamique du fonds.

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



* 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.

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE récompensée aux Victoires de la Pierre Papier 2026

À l'occasion des Victoires Pierre Papier, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE s'est vu décerner le prix de la :

Meilleure SCPI à capital variable - Catégorie Commerces

Une récompense qui constitue une véritable marque de confiance de la part des professionnels de secteur et renforce la position d'URBAN PREMIUM comme acteur de référence.

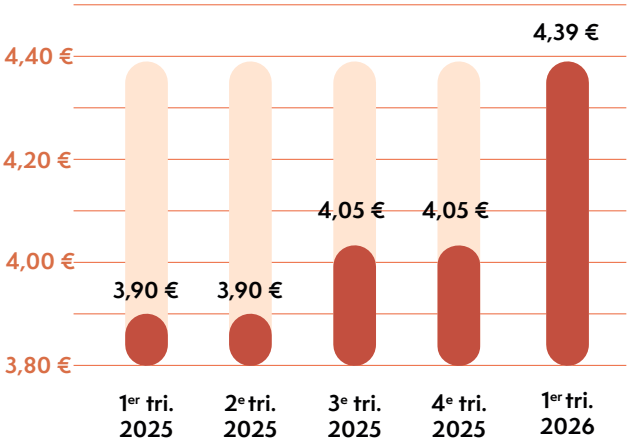


L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

303 €	5,30%*	6,30 %*	4,39 €
Prix de part	Taux de Distribution 2025	PGA 2025	Acompte sur dividende par part au T1 2026

2 316 486 €	92 360 838 €	1 404 010 €	2 002
Collecte nette du trimestre	Capitalisation nette	Loyers quittancés sur le trimestre	Associés

DIVIDENDE ET PERFORMANCES



L'acompte sur dividende au titre du 1er trimestre 2026, d'un montant brut de 4,39 €/part vous a été versé en date du 30 avril 2026.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de juillet 2026 au titre du 2ème trimestre 2026.

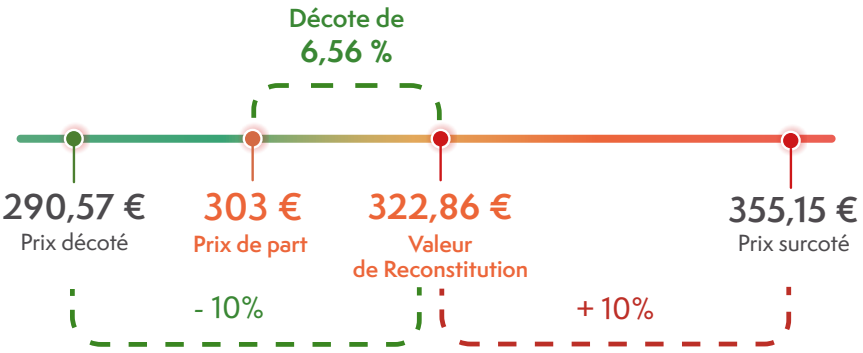
La différence entre les montants de distribution bruts et nets résulte d'une retenue à la source s'appliquant aux revenus de placements à taux fixe.

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 **6,00 %***

VALEUR DE LA PART

303 €	322,86 €
PRIX DE PART*	VALEUR DE RECONSTITUTION**
264,31 €	**267,15 €**
VALEUR DE RÉALISATION**	VALEUR DE RETRAIT**

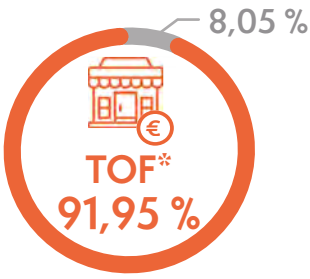


*Valeur au 30/12/2025,**valeurs au 31/12/2025

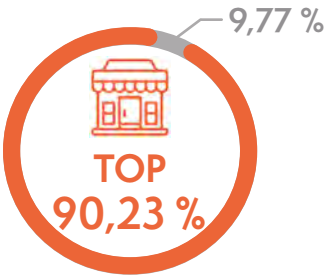
* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ni le capital ni les dividendes ne sont garantis par la société de gestion.

SITUATION LOCATIVE

- Locaux occupés
- Locaux vacants en recherche de locataires



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



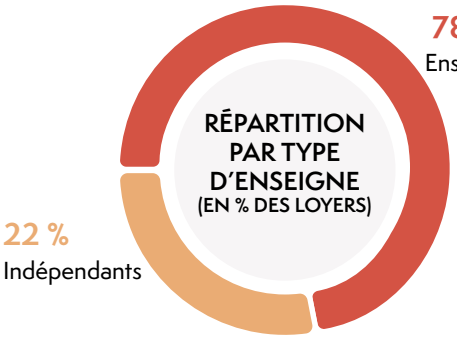
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

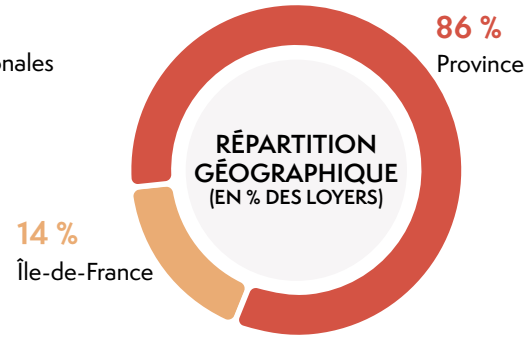
*Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉPARTITION DES COMMERCES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

ALIMENTATION RESTAURATION	SANTÉ SPORT & BIEN-ÊTRE	SERVICES DE PROXIMITÉ	OPPORTUNITÉS & TENDANCES (DISCOUNT, BIJOUTERIES...)
34 %	26 %	13 %	27 %

ANALYSE DES COMMERCES DU PORTEFEUILLE





INDICATEURS CLÉS T1 2026

4
Acquisitions au T1 2026

7,52 %
Taux AEM moyen du T1 2026

12,20 %
Ratio d'endettement

FOCUS ACQUISITIONS T1 2026

Le 30 janvier 2026, la SCPI a finalisé l'acquisition de la seconde tranche d'un portefeuille de commerce pour 2,38 M€. Cette opération, réalisée sous forme de *Sale & Leaseback*, porte sur deux actifs situés sur des emplacements n°1, loués avec des baux fermes à l'enseigne **Maison 123** (Groupe ETAM). L'ensemble du portefeuille, d'une surface globale de 890m², affiche un taux de rendement de **7,25 %** AEM.

Quimper : Un emplacemet au coeur de la rue la plus commerçante de la ville, profitant d'un flux piétonnier constant et d'un environnement de premier ordre.



MAISON 123
QUIMPER (29) - 24 rue Kéréon

Commerce de Services

325 m²

Périgueux : Situé dans l'artère majeure du secteur sauvegardé de la préfecture de la Dordogne, ce local bénéficie d'une visibilité et d'un dynamisme commercial historique.

MAISON 123
PÉRIGUEUX (24) - 26 rue Taillefer

Commerce de Service

285 m²



Le 18 mars 2026, la SCPI a acquis pour **3,27M€** un restaurant **Quick** situé au 111 avenue Robert Schumann à **Troyes**. Cet actif de 450 m², avec Drive et parking, bénéficie d'une visibilité exceptionnelle.
Loué à une enseigne nationale de premier plan avec une **WALB supérieur à 5 ans**, l'actif capte un flux mixte au coeur d'une zone de chalandise de 150 000 habitant, garantissant des revenus locatifs sécurisés et pérennes.



QUICK
TROYES (10) - 111 avenue Robert Schumann

Commerce de Services

450 m²

FOCUS ACQUISITIONS T1 2026

Le 26 mars 2026, la SCPI a acquis pour **1,05 M€** un actif de 545 m². situé à l'angle stratégique des rues Gambetta et Michel Montaigne à **Libourne**. Cet emplacement n°1, au coeur de l'artère commerçante principale, bénéficie d'une visibilité exceptionnelle depuis la place Abel Surchamp et d'un rendement de **8,12 % AEM**. Loué à l'enseigne **Sephora** (Groupe LVMH) via un bail récemment renouvelé, cet actif sécurise des revenus réguliers sur le long terme grâce à la solidité de sa signature locative et à la rareté de son positionnement en hypercentre.



SEPHORA
LIBOURNE (33) - 2 rue Gambetta

Commerce de Services

545 m²

SEPHORA

PATRIMOINE DE LA SCPI



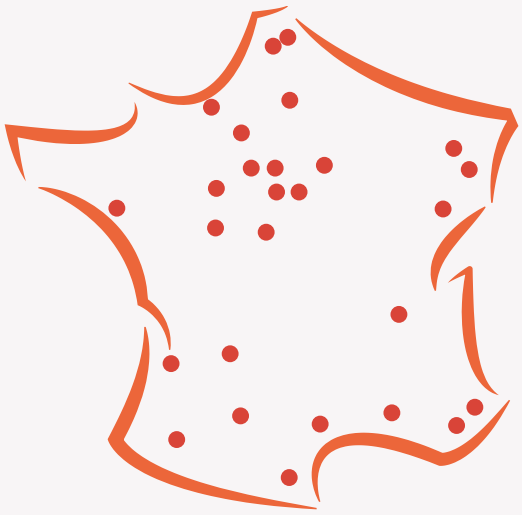
LILLE - Burger King



MULHOUSE - Etam



PARIS - Fleurs de Chocolats





BESANÇON - Avril



LORIENT - Jeff de Bruges

Un patrimoine répartis sur plus de 53 villes en France



NIMES - Flying Tiger

ÉTAT DU PATRIMOINE

123
Actifs immobiliers détenus

104
Locataires effectifs et locaux sous loyers garantis

33 200 m²
Superficie totale **(y compris surfaces annexes)**

MARCHÉ DES PARTS

	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026
Nombre de parts	271 856	283 341	**297 807**	305 258
Émission parts nouvelles	16 606	14 196	17 796	**9 015**
Retraits	2 860	2 711	3 280	1 564
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–	–



MOUVEMENTS LOCATIFS

Plusieurs marques d'intérêt sont à l'étude, notamment sur les commerces de PERPIGNAN, TOURS, LORIENT, TIGERY, SAINT-RAPHAEL et LILLE. Des visites sont en cours sur ces actifs.

1) Nouveaux baux et renouvellement :

- **COLMAR (68), 42 rue des Clefs** : signature d'un renouvellement d'un bail 3/6/9 ans avec MATY, pour une prise d'effet au 01/04/2026, sur une surface de 90 m².
- **TYGERY (91), 10 place du Plessis Saucourt** : signature d'un bail 3/6/9 ans avec FORMES ET COULEURS, pour une prise d'effet au 01/01/2026, sur une surface de 55 m².
- **TYGERY (91), 10 place du Plessis Saucourt** : signature d'un bail 6/9/10 ans avec UN JOUR UNE FLEUR, pour une prise d'effet le 25/01/2026 sur une surface locale de 95 m².
- **ARRAS (62), 29 rue Désiré Delansorne** : signature d'un bail 3/6/9 ans avec CARRON VIDEO, pour une prise d'effet au 01/04/2026, sur une surface de 124 m².
- **PERPIGNAN (66), Centre del Mon** : signature d'un bail 6/9/10 ans avec FAT BURGER/BUFFALO COFFEE pour une prise d'effet prévisionnelle au T3 2026, sur une surface de 47 m².
- **PERPIGNAN (66), Centre del Mon** : signature d'un bail 3/6/9/10 ans avec LOCKERS IN THE CITY, pour une prise d'effet prévisionnelle au T3 2026, sur une surface de 47 m².

2) Sorties

- **AGEN (47) , boulevard de la République** : Liquidation Judiciaire de l'enseigne CLAIRE'S sur un local de 151 m². La commercialisation est en cours.
- **TOULOUSE (31), 7 rue Saint-Rome** : Liquidation Judiciaire de l'enseigne CLAIRE'S sur un local de 115 m². La commercialisation est en cours.
- **LIMOGES (87), 21 rue du Consulat** : Liquidation Judiciaire de l'enseigne LES HALLES WOMEN, locataire toujours en place.
- **PARIS (75), 5-7 rue Françoise Dolto** : Liquidation Judiciaire de l'enseigne MAJI, locataire toujours en place.

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

ACTIFS SOUS PROMESSE

PORTEFEUILLE DE LOTS DIFFUS

Un portefeuille de 5 locaux commerciaux bénéficiant d'emplacement n°1 au coeur de centres-villes de métropoles dynamiques (TROYES, VALENCE, BAYONNE et NANCY), occupés par des enseignes nationales de premier rang. **Taux AEM > 8,,30 %**

ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ

LYON (69)

Local commercial d'angle situé dans le quartier dynamique de Lyon-Vaise. Implanté en pied d'un immeuble récent, l'actif est occupé par une enseigne alimentaire spécialisée dans la distribution de produits frais. **Taux AEM : 7,50 %.**

ARBITRAGES

Néant.

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 ...166 255 700 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.

› **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 1er 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 / 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 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 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, 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 encaissées 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 investissement 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° 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
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