

URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°27

PÉRIODE ANALYSÉE : **3ème trimestre 2026** | PÉRIODE DE VALIDITÉ : **4ème 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 3ème trimestre 2026 de la **SCPI URBAN COEUR COMMERCE** permet de suivre l'évolution de votre investissement.

Nous poursuivons notre politique d'investissement sélective en saisissant les meilleures opportunités du marché, avec une vision résolument tournée vers le long terme. La qualité locative du patrimoine de votre SCPI en est le socle et confirme la pertinence de sa stratégie.

La collecte au 3ème trimestre s'élève à **2 905 428 €**. La capitalisation de la SCPI atteint désormais **98 610 761 €**, 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. Au cours de ce trimestre, trois nouveaux actifs ont été acquis pour un montant global de **6,52 M€ AEM**, situés à NANCY et LYON. 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, un nouveau local est actuellement sous promesse.
Vous retrouverez les détails de ces opérations à la rubrique **«OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENTS»**.

Sur le plan des performances, l'acompte sur dividende brut versé au titre du 3ème trimestre s'élève à **3,94 €** par part. Cette baisse, résulte d'éléments exceptionnels qui ont impacté le résultat du trimestre. Sur les trois premiers trimestres de 2026, l'acompte moyen s'établit à 4,24 € par part. La performance moyenne demeure supérieure à celle 2025.

À la suite des événements survenus en marge des manifestations, qui se sont déroulées après la clôture du trimestre, nous nous sommes rapprochés des exploitants des locaux commerciaux détenus par votre SCPI. Un seul actif sur les 128 du patrimoine a subi des dégradations. Ce sinistre est couvert par les assurances et n'a aucun impact sur votre SCPI.

Enfin, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE a obtenu le 12 août 2026 le renouvelement de son label ISR pour un cycle de trois ans.

Nous restons pleinement mobilisés et vous tiendrons informés de toute évolution dans les prochains bulletins.

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

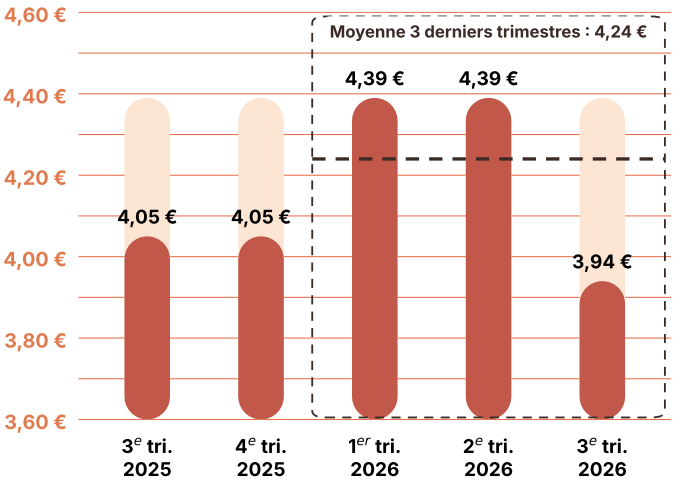
303 €	**5,30%***	**6,30 %***	**3,94 €**
Prix de part	Taux de Distribution 2025	PGA 2025	Acompte sur dividende par part au T3 2026

2 905 428 €	**98 610 761 €**	**1 577 363 €**	**2 207**
Collecte nette du trimestre	Capitalisation nette	Loyers quittancés sur le trimestre	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 3ème trimestre 2026, d'un montant brut de 3,94 €/part vous a été versé en date du 30 octobre 2026.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2027 au titre du 4ème trimestre 2026.

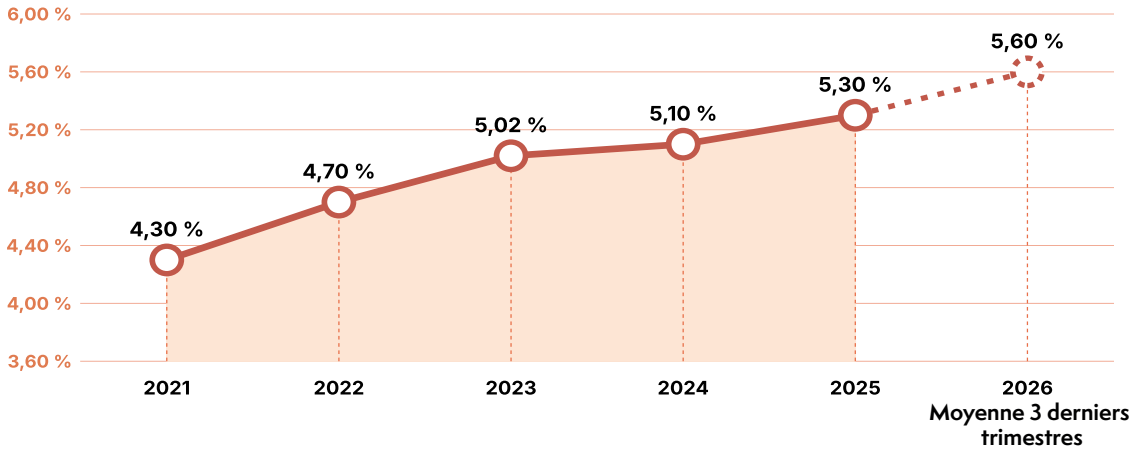
La différence entre les montants de distribution bruts et nets résulte d'une retenue à la source s'appliquant aux revenus de placements à taux fixe.

Le taux de rendement cible pour l'année 2026 est fixé à 5,50 % - 5,70 %* conformément aux perspectives de croissance et à la stratégie d'investissement à long terme.

Taux de Distribution cible 2026 **5,50 % - 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.

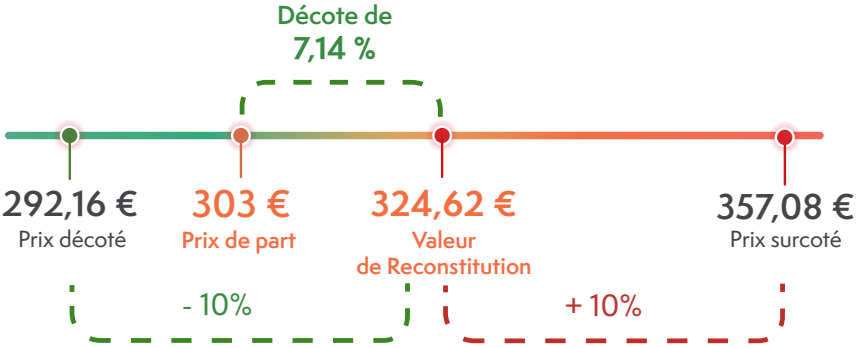
ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION ANNUEL



Entre 2021 et 2025, le taux de distribution est passé de 4,30 % à 5,30 %, soit une hausse de 1 % en quatre ans, avec une progression constante d'une année sur l'autre. Pour 2026 la moyenne du taux pour les 3 premiers trimestres est de 5,60%.

VALEUR DE LA PART

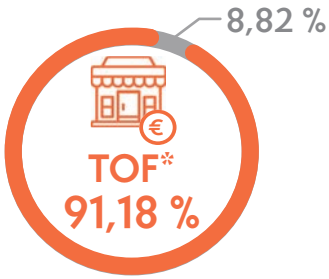
303 € PRIX DE PART	**324,62 €** VALEUR DE RECONSTITUTION*
264,56 € VALEUR DE RÉALISATION*	**267,15 €** VALEUR DE RETRAIT



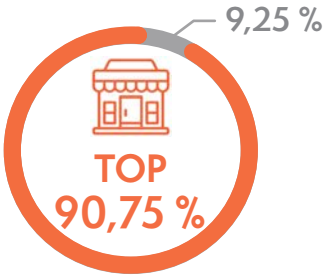
*Valeurs au 30/06/2026

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.

ÉTAT DU PATRIMOINE

128
Actifs immobiliers détenus

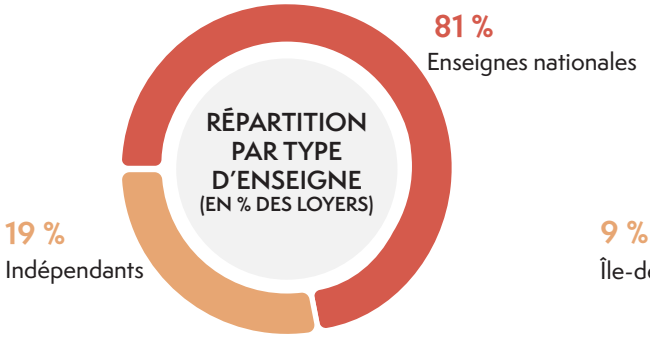
109
Locataires effectifs et locaux sous loyers garantis

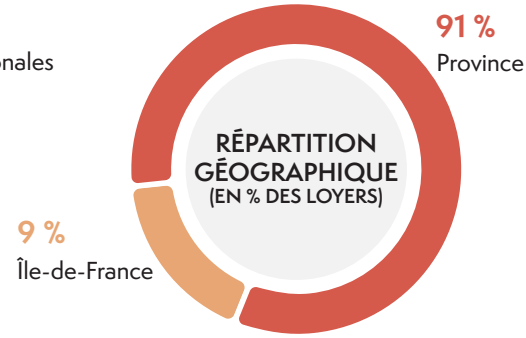
35 942 m²
Superficie totale (y compris surfaces annexes)

RÉPARTITION DES COMMERCES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

ALIMENTATION RESTAURATION	SANTÉ SPORT & BIEN-ÊTRE	SERVICES DE PROXIMITÉ	OPPORTUNITÉS & TENDANCES (DISCOUNT, BIJOUTERIES...)
27 %	23 %	12 %	38 %

ANALYSE DES COMMERCES DU PORTEFEUILLE





FOCUS ACQUISITIONS T3 2026

Deuxième tranche d'un portefeuille en région :

En juillet 2026, la **SCPI URBAN COEUR COMMERCE** a franchi une nouvelle étape dans le déploiement de son portefeuille en région en finalisant l'acquisition de deux actifs à Nancy (54) pour un montant total de 5,64 M€.
Idéalement positionnés au coeur de l'hypercentre nancéien, ces deux locaux commerciaux bénéficient d'emplacements stratégiques et d'un flux massif de passants :

Nancy (57 rue Saint-Jean) : Implanté sur l'artère commerçante n°1, ce local de 1 022 m² profite d'une visibilité exceptionnelle au coeur du principal axe « Mass Market » de l'agglomération, au pied des transports en commun. L'actif est entièrement loué à l'enseigne néerlandaise **HEMA** dans le cadre d'un bail de 12 ans.

Nancy (Angle 8 rue Saint-Thiébaut / rue Notre Dame) : Emplacement d'angle situé directement face à l'entrée principale du centre commercial Saint-Sébastien, (7 millions de visiteurs annuels). Ce local de 838 m² est loué à l'enseigne **DEICHMANN CHAUSSURES**, dans le cadre d'un bail de 10 ans.



HEMA
NANCY (54) - 57 rue Saint-Jean

Commerce de détail

1 022 m²



DEICHMANN CHAUSSURES
NANCY (54) - Angle 8 rue Saint-Thiébaut / rue Notre Dame

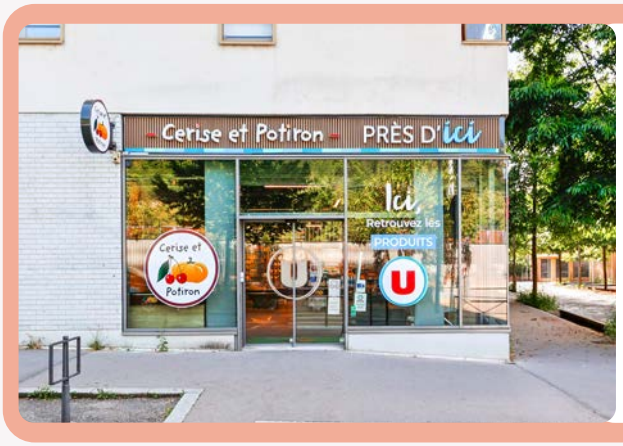
Equipement de la personne

838 m²

Cette seconde phase développe une surface de 1 860 m² pour un rendement moyen à l'acquisition supérieur à **8,30 % AEM**. Elle s'inscrit dans la continuité du programme d'acquisition de 5 actifs de centre-ville qui représentera un volume proche de 10M€ pour une surface totale de 2 900 m².

Lyon (69) - CERISE & POTIRON

Le 31 juillet, la SCPI a réalisé sa première acquisition à Lyon pour un volume de 880 000 € pour un rendement à l'acquisition supérieur à 7,50% AEM. Situé dans le quartier de Vaise (9eme arrondissement), ce local de 226 m² bénéficie d'un emplacement en angle de rue au sein d'un immeuble récent. Ce local est loué à l'enseigne **CERISE & POTIRON** (spécialiste de la distribution de produits frais en Auvergne-Rhône-Alpes, adossée à Système U) dans le cadre d'un bail de 10 ans assorti d'une période ferme de 6 ans.



CERISE & POTIRON
LYON (69) - Angle 84 rue des Docks / rue des Brasseries

Commerce Alimentaire

226 m²

INDICATEURS CLÉS T3 2026

3
Acquisitions au T3 2026

8,19 %
Taux AEM moyen du T3 2026

14,50 %
Ratio d'endettement au T3 2026



MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026
Nombre de parts	297 807	305 258	316 047	325 534
Émission parts nouvelles	17 746	9 015	12 893	10 348
Retraits	3 280	1 564	2 104	861
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–	–

MOUVEMENTS LOCATIFS

Plusieurs marques d'intérêt sont à l'étude, notamment sur les commerces de LILLE, PERPIGNAN, TIGERY, TOURS et TOULOUSE.

1) Nouveaux baux et renouvellement :

- **SAINT-PAUL-LÈS-DAX (40), 252 avenue de la Résistance** : signature d'un bail (6/9/10 ans) avec CARREFOUR PROXIMITE, pour une prise d'effet au 19/05/2026, sur une surface de 362 m².
- **PAU (64), 15 rue Serviez** : signature d'un renouvellement de bail (3/6/9 ans) avec PETIT BATEAU, pour une prise d'effet au 01/10/2026, sur une surface de 105 m².

2) Sortie :

- **TOURS (37), 4 rue Emile Zola** : Congès de la pharmacie sur un local de 1 462 m². Plusieurs marques d'intérêt sont à l'étude sur le local dans le cadre de sa relocation.

QUELQUES LOCATAIRES DE LA SCPI

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

ACTIFS SOUS PROMESSE

FINALISATION DU PORTEFEUILLE EN RÉGION (1 LOT)

Dernier local commercial du portefeuille sous promesse, développant une surface totale de 368 m² au coeur du centre-ville de Bayonne, occupé par une enseigne de prêt-à-porter internationale.

Taux de rendement : 8,33 % AEM

ACTUALITÉS

Urban Coeur Commerce à renouvelé son label ISR

La SCPI Urban Coeur Commerce a obtenu le renouvellement de sa cer tification le 12 août 2026, à l'issue d'un audit réalisé par l'AFNOR Certi fication.
Ce renouvellement confirme l'engagement d'URBAN PREMIUM en fa-veur d'une gestion immobilière responsable, associant amélioration de la performance environnementale des actifs et contribution au dynami-sme des commerces de centre-ville.

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 du 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@urban-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 3 030 €
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 ;

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 pas 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, 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 immobilières, 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