Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Rapport annuel
Exercice 2025

SCPI CŒUR COMMERCE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
ayant reçu le visa n°18-30 de l'AMF en date du 14/11/2018

URBAN PREMIUM
Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2026
Urban Cœur Commerce

La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €
RCS Paris B 521 473 017

Siège social : 160, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

La SCPI

URBAN COEUR COMMERCE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Politique d'investissement

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, composé majoritairement d'actifs de commerces de centre-ville, mutualisé sur le plan locatif et géographique par l'acquisition directe ou indirecte de biens ou droits immobiliers, y compris en l'état futur d'achèvement.

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE mettra en œuvre une politique d'investissement visant à sélectionner :

- principalement des actifs de commerce, tels que les commerces en pied d'immeubles, situés dans des quartiers commerçants, en centre-ville de métropoles régionales et de villes de Province, ainsi qu'en Île-de-France.
- des actifs de bureaux et locaux professionnels situés en centre-ville de métropoles régionales et de villes de Province, ainsi qu'en Île-de-France.

Visa AMF : SCPI n° 18-30 du 14/11/2018
Date de création : 15/10/2018
Date d'expiration : 14/10/2117
Numéro RCS : Paris 843 119 322
L'exercice social a une durée de douze mois.
Siège social : 160, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance

Président :
M. Jean-Luc BRONSART
Membres :
Monsieur Rémi DELABARRE
Monsieur Renaud GABAUDE
Madame Andrée GIOLAI
Monsieur Franck IMBERT
Monsieur Benjamin KROMER
Monsieur Gabriel ROSNOBLET

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Les Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Eqho – 2, avenue Gambetta 92066 PARIS LA DEFENSE
Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

L'Expert Immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Le Dépositaire

CACEIS Bank
89-91, rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01 82 28 99 99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

LE MOT DU GÉRANT

Dans un environnement immobilier encore marqué par l'ajustement post-crise et la remontée des taux, l'année écoulée a confirmé une recomposition profonde du marché des commerces. Si la consommation des ménages demeure contrainte, les fondamentaux du retail, notamment sur les emplacements de qualité, font preuve de résilience.

Ce contexte crée aujourd'hui des conditions d'investissement particulièrement favorables pour les acteurs disposant de liquidités. La correction des valeurs et le retrait d'une partie des investisseurs institutionnels ont généré un volume croissant d'opportunités, notamment à travers des opérations d'arbitrage et des cessions stratégiques. Dans ce cadre, notre capacité à intervenir rapidement, notamment via des acquisitions en paiement comptant, constitue un avantage concurrentiel déterminant.

Nous observons ainsi un marché plus sélectif mais aussi plus porteur en termes de rendement, avec des niveaux de prix désormais ajustés permettant d'accéder à des actifs offrant des cash-flows sécurisés et des perspectives de valorisation. Cette phase de marché nous permet de renforcer le portefeuille avec des actifs de qualité, en ligne avec notre stratégie centrée sur des emplacements établis, des locataires solides et des usages en adéquation avec les évolutions du commerce (services, alimentation, loisirs).

Pour l'année en cours, nous entendons poursuivre cette stratégie opportuniste et disciplinée, en capitalisant sur la profondeur du marché des cessions et en ciblant des actifs répondant à des critères exigeants de rendement et de pérennité. Cette approche vise à tirer pleinement parti d'un cycle d'investissement redevenu favorable aux acquéreurs, tout en sécurisant la performance à long terme pour nos associés.

Stanislas MARTIN,
Responsable Pôle Commerce Asset & Investissement

SOMMAIRE

LA SCPI EN BREF	PAGE 4
CHIFFRES CLÉS	PAGE 5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 14
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 14
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE	PAGE 16
ORDRE DU JOUR & PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	PAGE 23
Annexe : ARTICLE 8 SFDR	PAGE 27
Annexe : RAPPORT PÉRIODIQUE LABEL ISR	PAGE 30

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2025

15/10/2018
DATE DE CRÉATION

73 558 329 €
CAPITAL SOCIAL*

20 116 800 €
COLLECTE BRUTE* 2025

297 807
PARTS

1 927
ASSOCIÉS

6,30%
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE(1)

5,30%
TAUX DE DISTRIBUTION BRUT(2)

+1,00%
REVALORISATION DE PART

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

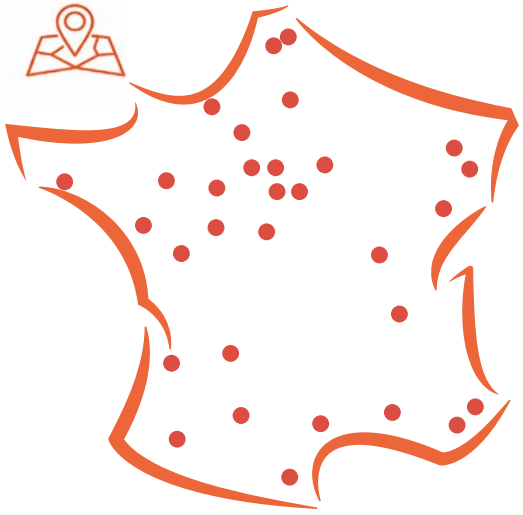
VALEUR DE LA PART

303 €
PRIX DE PART*

267,15 €
VALEUR DE RETRAIT*

264,31 €
VALEUR DE RÉALISATION*

322,86 €
VALEUR DE RECONSTITUTION*



PATRIMOINE IMMOBILIER

14
ACQUISITIONS SUR 2025

14 238 000 € HD
VOLUME D'INVESTISSEMENT 2025

119
Actifs immobiliers détenus

92,61%
Taux d'occupation financier*

32 900 m²
Superficie totale (y compris surfaces annexes)

90,78%
Taux d'occupation physique*

107
Locataires effectifs et locaux sous loyers garantis

4,61 ans
WALT*

**Définitions à retrouver dans le glossaire à la fin du rapport annuel*

(1) La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. (2) Division du dividende brut versé au titre de la période (y compris les acomptes exceptionnels et QP de plus-value distribués) sur le prix de souscription.

CHIFFRES CLÉS

COMPARATIF 2024 - 2025

	31/12/2024		31/12/2025	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	4 457 183	18,47	6 180 370	20,75
dont loyers	3 522 020	14,59	4 837 737	16,24
Charges	1 475 760	6,11	2 294 142	7,70
Résultat	2 981 423	12,35	3 886 228	13,05
Bénéfice distribuable	3 043 676	12,61	4 482 395	15,05
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	59 621 354	247,00	73 558 329	247,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	63 282 678	262,17	78 081 677	262,19
Immobilisations locatives	63 842 686	264,49	80 269 993	269,54
Dettes bancaires	4 926 498	20,41	5 688 891	19,10
Nombre de parts souscrites	241 382	-	297 807	-
Nombre de parts en jouissance au 31/12	217 506	-	273 556	-
Nombre d'associés	1 454	-	2 000	-
Capitalisation	72 742 164	-	89 342 100	-
Prix de souscription au 1er janvier	-	300,00	-	300,00
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	63 466 000	-	80 740 000	-
Valeur comptable	63 282 678	262,17	78 081 677	262,19
Valeur de réalisation	63 023 102	261,09	78 712 060	264,31
Valeur de reconstitution	76 414 401	316,57	96 151 221	322,86
Surface du patrimoine (m²)	24 510 m²	-	31 873 m²	-
Taux d'occupation financier annuel (%)	92,30%	-	92,61%	-
Patrimoine				
Dividende ordinaire par part en pleine jouissance au 31/12	2 969 804	13,65	4 005 983	15,90
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

QUELQUES LOCATAIRES DE LA SCPI

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2025

L'année 2025 s'est inscrite sous le signe d'une résilience inattendue de l'économie française. Malgré un contexte géopolitique et politique complexe, le PIB a progressé de +0,9 %, dépassant les prévisions initiales. Cette dynamique a été soutenue par une inflation maîtrisée à +0,9 % (contre 1,9 % en moyenne dans la zone euro), permettant de stabiliser le pouvoir d'achat des ménages (+0,5 %). Si la consommation est restée globalement atone (+0,3 %) en raison d'un taux d'épargne historiquement élevé de 18,3 %, un net rebond a été observé au dernier trimestre 2025, ouvrant des perspectives favorables pour 2026.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : UNE REPRISE SÉLECTIVE

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a amorcé un redressement avec 13,4 milliards d'euros engagés en 2025, soit une progression de 5 % sur un an. Le segment des commerces confirme son attractivité et sa stabilité :

- Volumes investis : Les investissements en commerces ont atteint 3,1 milliards d'euros, représentant 23 % du marché total de l'immobilier d'entreprise.
- Polarisation du marché : L'activité a été portée par des opérations d'envergure (comme la JV Kering/Ardian ou l'acquisition de parts du Forum des Halles) et une concentration record sur l'Île-de-France, qui capte 61 % des montants nationaux.
- Taux de rendement : Les taux de rendement prime pour les commerces se sont compressés pour s'établir à 4,00 % fin 2025 (contre 4,25 % en 2024), témoignant d'une prime de risque désormais jugée attractive par les investisseurs.

DYNAMIQUE LOCATIVE ET MUTATIONS DU SECTEUR

Le marché locatif fait preuve d'une solidité remarquable, particulièrement sur les segments spécialisés. Le chiffre d'affaires du commerce de détail a progressé de +2,9 % sur l'année.

- Secteurs porteurs : La restauration, la beauté/bien-être et la bijouterie-horlogerie affichent des performances records, portées par un tourisme international dynamique.
- Maîtrise de la vacance : Malgré un nombre de défaillances d'entreprises qui reste élevé à l'échelle nationale (69 000 procédures), le rythme ralentit fortement dans le secteur du commerce (+0,2 % en 2025 contre +14 % en 2024), signe d'une stabilisation des exploitants en place.
- Mutation de l'offre : Le marché s'oriente vers une réduction drastique des développements neufs (-74 % par rapport à 2019), au profit de la restructuration d'actifs existants, valorisant ainsi les emplacements de premier choix déjà établis.

PERSPECTIVES 2026

L'année 2026 s'annonce comme celle de la confirmation. La Banque de France anticipe une accélération de la consommation des ménages à +0,8 %, soit un rythme deux fois supérieur à celui de 2025. La baisse graduelle du taux d'épargne et la stabilité durable des prix devraient profiter directement aux enseignes physiques. Dans ce contexte, la stratégie de la SCPI, centrée sur des actifs de proximité et des fondamentaux locatifs solides, apparaît en parfaite adéquation avec un marché où la qualité de l'emplacement et la pérennité des cash-flows sont redevenues les priorités absolues des investisseurs.

Sources : Knight Frank (Bilan 2025 & Perspectives 2026), Newmark (L'investissement T4 2025), Cushman & Wakefield (Marketbeat Commerces 2025), INSEE, Banque de France.

CAPITAL

Sur l'année 2025, la SCPI Urban Cœur Commerce a réalisé une collecte brute de 20 116 800 euros, équivalent à 67 056 parts souscrites sur l'année, portant le nombre de parts à 297 807 pour 2 000 associés au 31 décembre 2025.

Le capital social de la SCPI s'élève à 73 558 329 euros, pour un total de capitaux collectés de 90 044 352 euros, prime d'émission incluse.

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés	467	665	1 014	1 454	2 000
Nombre de parts	87 558	128 869	181 616	241 382	297 807
Nouvelles parts souscrites	35 618	41 311	52 747	59 747	56 425
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	10 710 096	12 394 596	15 986 172	18 125 100	20 116 800
Prix souscription au 1er janvier d'une part en euros	300	300	300	300	300
Capital social en euros	21 626 826	31 830 643	44 859 152	59 621 354	73 558 329
Prime d'émission en euros	4 609 470	6 800 249	9 757 912	13 120 810	16 486 023
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	26 236 296	38 630 892	54 617 064	72 742 164	90 044 352
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	1 288 792	1 467 819	2 032 340	2 314 281	2 383 435

MARCHÉ DES PARTS

En 2025, la Société de Gestion a reçu des demandes de retraits à hauteur de 10 631 parts, intégralement honorées sur l'exercice. La SCPI ne compte pas de parts en attente de retraits au 31 décembre 2025.

Année	Nombre de parts cédées*	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'unretrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions
		Au 1er janv.	Au 31 déc.			(en € HT)
2021	686	-	0,78%	13,8 jours	-	-
2022	36	-	0,03%	13,8 jours	-	-
2023	4 502	-	2,48%	13,8 jours	-	-
2024	5 425	-	2,25%	20,8 jours	-	-
2025	10 631	-	3,57%	20,6 jours	-	-

RENTABILITÉ DES PARTS

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025*
Dividendes bruts versés (a)	8,54	10,58	11,50	12,30	15,90
Prix de souscription/exécution (b)	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00**
Rentabilité (=a/b)	2,85%	3,53%	3,83%	4,10%	5,30%
RAN cumulé (parts totales souscrites)	0,51	1,20	1,83	1,93	1,60

**Pour une meilleure lecture de la rentabilité des parts, à partir de 2025, le ratio est calculé sur la base de l'équivalence des parts en jouissance sur l'année au lieu du nombre de parts souscrites au 31/12. Selon la méthode historique, les dividendes bruts versés 2025 s'élèveraient à 13,45 € par part pour une rentabilité de 4,48%.*

***Prix de souscription au 1er janvier de 300 € par part, revalorisé à 303 € par part au 30 décembre 2025.*

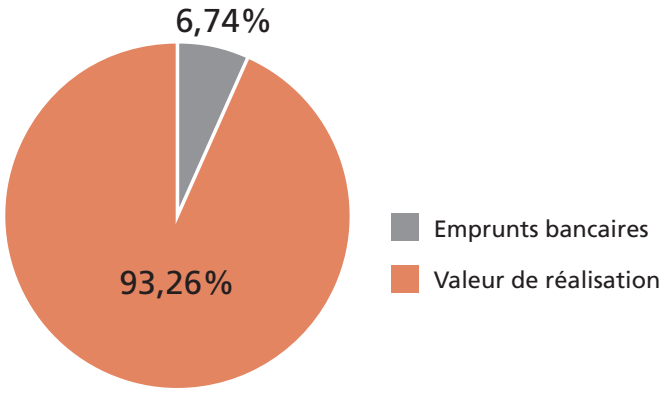
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. La liquidité du placement est limitée et le capital investi n'est pas garanti (risque de perte en capital).

RATIO DETTES & AUTRES ENGAGEMENTS

Au 31 décembre 2025, la SCPI a contracté 3 prêts hypothécaires auprès de l'établissement bancaire La Palatine pour un montant total de 7 413 000 euros, dont un souscrit en juillet 2025 d'un montant de 1 213 000 euros dans le cadre du refinancement de l'actif de Valenciennes acquis en début d'année.

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû s'élève à 5 688 891 euros.

Emprunts bancaires	5 688 891 €
Valeur de réalisation	78 712 060 €
Total	84 400 951 €



1. Définition

Le ratio se présente de la manière suivante : (Dettes + engagements immobiliers) / Actif Brut

2. Eléments pris en considération dans le calcul du ratio Dettes et autres Engagements

• Au numérateur : les engagements immobiliers, par transparence dans les participations contrôlées

i) Emprunts bancaires (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE26) sauf s'ils financent de la trésorerie

ii) VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser. Les montants sont retenus en HT si la TVA est ultimement récupérable, en TTC dans le cas inverse

iii) Comptes Courants d'associés pour le montant dû à la date d'arrêté ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales en dehors des cas visés au point 4.3.« éléments ne devant pas être assimilés à de la dette »

iv) Crédit-baux immobiliers (ou autres) à hauteur du montant restant dû.

• Au dénominateur : l'actif brut du fonds, calculé comme la somme des éléments suivants, par transparence dans les participations contrôlées

i) Valeur de réalisation de la SCPI

ii) Emprunts bancaires (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE27) sauf s'ils financent de la trésorerie

iii) VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser. Les montants sont retenus en HT si la TVA est ultimement récupérable, en TTC dans le cas inverse.

iv) Comptes Courants d'associés pour le montant dû à la date d'arrêté ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales

v) Crédit-baux immobiliers (ou autres) à leur valeur pour le montant restant dû.

3. Eléments ne devant pas être assimilés à de la dette

i) Dettes d'exploitation immobilière

ii) Comptes Courants d'Associés dès lors que les comptes courants sont 1) pari passu(1) entre tous les actionnaires et 2) que la convention de compte courant ne prévoit aucune séniorité de leur remboursement par rapport au capital, alors lesdits comptes courants ne doivent pas être considérés comme des dettes mais bien comme des fonds propres.

4. Présentation graphique du ratio Dettes et autres Engagements

L'ASPIM préconise la présentation du ratio et de ses éléments constitutifs conformément au modèle graphique ci-dessus.

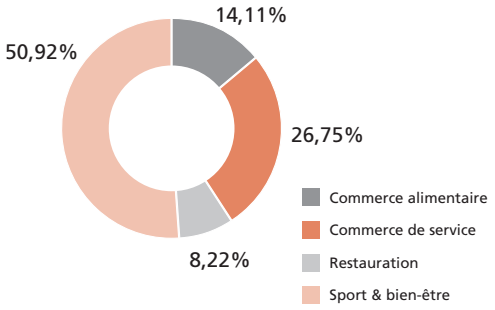
PATRIMOINE IMMOBILIER

ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

En 2025, la SCPI a procédé à l'acquisition de 14 nouveaux locaux commerciaux, ayant représenté un volume d'investissement hors droits de 14,2 millions d'euros.

Ces acquisitions permettront de générer un rendement brut annuel moyen de 7,77% et développent une surface globale d'environ 7 364 m².

Ville	Enseigne	Typologie	Surface (m²)	Prix HD (€)	Taux
Valenciennes	On Air	Sport & bien-être	2 792	2 170 000	8,25%
Annemasse	Côté Sushi	Restauration	100	483 000	7,52%
Annemasse	Chicken Street	Restauration	350	1 080 000	7,52%
Sète	Marionnaud	Commerce de service	437	660 000	7,88%
Mulhouse	Promod	Commerce de service	562	1 330 000	7,88%
Paris	Hello You	Restauration	80	529 032	7,08%
Paris	Maji	Restauration	75	495 968	7,08%
Limoges	Les Halles Women	Commerce de service	50	250 000	7,88%
Limoges	Devred	Commerce de service	291	660 000	8,28%
Nancy	Basic Fit	Sport & bien-être	958	1 600 000	8,25%
Marseille	Bobby	Commerce de service	200	1 620 000	7,76%
Gardanne	Supeco	Commerce alimentaire	1 039	1 750 000	7,70%
Mâcon	Jules	Commerce de service	150	490 000	8,48%
Mulhouse	Etam	Commerce de service	280	1 120 000	7,25%
			7 364	**14 238 000**	**7,77%**



PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

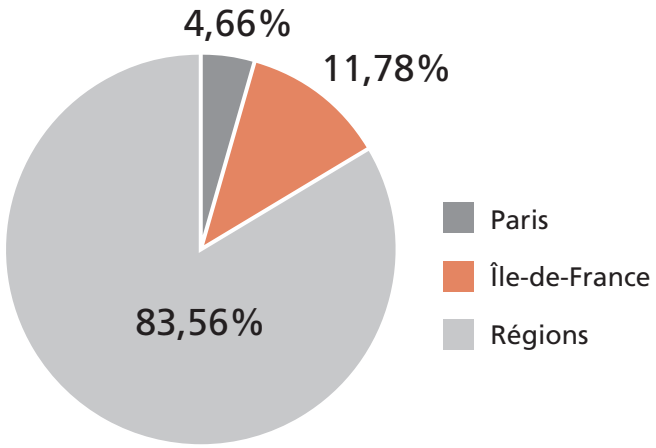
Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI Urban Cœur Commerce compte 65 actifs immobiliers représentant un total de 126 locaux commerciaux d'une surface approximative de 32 000 m², répartis dans 49 villes françaises différentes.

L'ensemble de ces locaux commerciaux ont impliqué un volume d'investissement de près de 75 M€ hors droits.

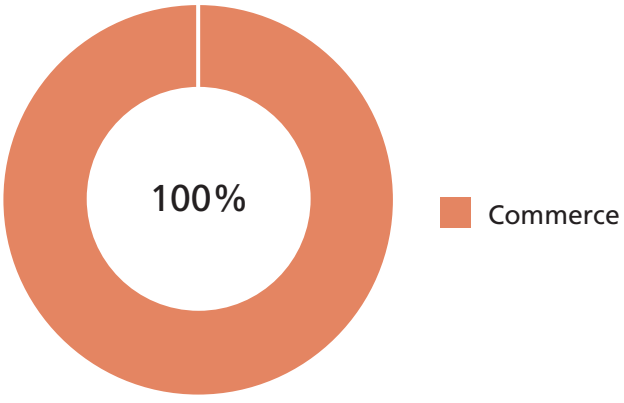
INFORMATIONS AUX ASSOCIÉS

- *AGEN (47) - 72, bd du Président Carnot : Le 24 juillet 2024, un nouvel actif a été acquis pour un volume d'investissement de 1,3 M€ hors droits. L'actif situé Boulevard du Président Carnot est loué selon un bail 3/6/9 ans à une Enseigne Nationale de service (La Poste) et développe une surface commerciale d'environ 1 595 m².*
- *HONFLEUR (14) - 22 rue de la République : Le 27 février 2024, un portefeuille de trois nouveaux actifs a été acquis pour un volume d'investissement de 315 000 € hors droits. Les actifs sont situé boulevard de la République et sont loués selon des baux 3/6/9 ans. L'ensemble des cellules développe 126 m².*

Ces acquisitions ont été réalisées auprès de la société France Pierre Patrimoine, dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300). La Société France Pierre Patrimoine est filiale de la société Financière Bacalan. Elle-même actionnaire unique d'URBAN PREMIUM.



Répartition géographique du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale



Répartition géographique du patrimoine par typologie en pourcentage de la valeur vénale

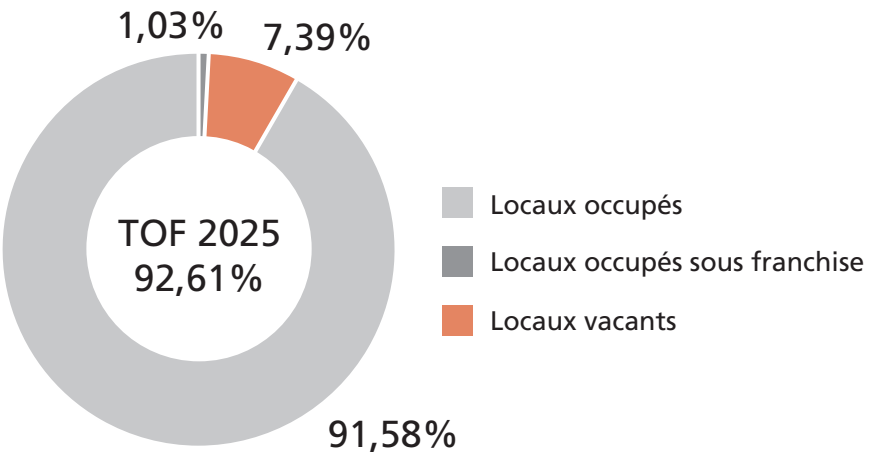
Arbitrages 2025

En 2025, la SCPI Urban Cœur Commerce n'a procédé à aucun arbitrage.

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



ÉTAT LOCATIF

Au 31 décembre 2025, la SCPI Urban Cœur Commerce est propriétaire de 126 locaux commerciaux, dont 22 sont vacants à fin 2025 pour une surface d'environ 2 700 m². Le taux d'occupation physique de la SCPI à cette date s'élève à 90,78%.

Ci-dessous, l'état locatif de la SCPI au 31 décembre 2025 :

Ville	Adresse	Statut	Activité	Surface (m²)	Locataire
Aix-en-Provence	1, rue de la Treille	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	165,30	PIZZA TIME
Alençon	71, rue aux Sieurs	Vacant	Vacant	327,00	Vacant
Dax	18, place de la Fontaine Chaude	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	238,89	DAUGE-ESTECORNA
Lens	59, rue René Lannoy	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	236,50	OPTIC 3000
Lorient	18, rue de Liège	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	59,00	GANACHE
Lorient	18, rue de Liège	Vacant	Vacant	31,00	Vacant
Louviers	Place Thorel	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	286,00	CAISSE D'EPARGNE
Moulins	3, rue d'Allier	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	274,00	AUDIKA
Nantes	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Occupé	Restauration & débit de boissons	183,00	MAGNUM
Nantes	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	Occupé	Restauration & débit de boissons	154,90	NINALIX 44
Orléans	193, rue de Bourgogne	Occupé	Restauration & débit de boissons	186,00	LUCIA
Sarrebourg	38, place du marché	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	269,00	ORANGE
Sarrebourg	16, rue Napoléon	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	289,00	OPTIQUE HIEBEL
Saumur	60, rue portail Louis	Occupé	Restauration & débit de boissons	133,00	PIZZERIA SCALA
Saint-Paul-les-Dax	252, avenue de la Résistance	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	362,00	SERFIL 40
Versailles	22, rue aux Pains	Occupé	Restauration & débit de boissons	96,00	WOK VERSAILLES
Versailles	22, rue aux Pains	Occupé	Restauration & débit de boissons	89,00	SCM
Toulouse	7, rue Saint Rome	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	115,00	CLAIRE'S France
Albi	15, rue Mariès	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	242,00	TOP 81 BERTOSSI
Albi	15, rue Mariès	Vacant	Vacant	23,00	Vacant
Albi	15, rue Mariès	Vacant	Vacant	23,00	Vacant
Albi	15, rue Mariès	Vacant	Vacant	40,00	Vacant
Agen	42, boulevard de la République	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	151,00	CLAIRE's SAS
Colmar	42, rue des Clefs	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	129,00	MATY
Roanne	19, rue Charles De Gaulle	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	95,00	SARL FRAM
Besançon	59, rue des Granges	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	110,00	FEE MARABOUTEE
Arras	29, rue Désiré Délansorne	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	190,00	ARTOIS VIDEO
Albi	13, rue de l'Hôtel de ville	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	112,00	MMO
Niort	65-67, avenue Victor Hugo	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	230,00	TIGER STORES France
Nîmes	33, rue de la Madeleine	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	67,00	LE DEKALE
Nîmes	10, rue de l'Aspic	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	270,00	TIGER STORES France
Saint-Raphaël	64, boulevard d'Alsace	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	105,00	PELISSIER
Saint-Raphaël	64, boulevard d'Alsace	Vacant	Vacant	88,00	Vacant
Bourges	15, rue du Commerce	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	175,00	SAS BIFURCATIONS
Nîmes	10, rue de l'Hôtel de ville	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	82,00	COMME AVANT
Toulouse	35, rue des Changes	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	124,00	VIGUS'B
Toulouse	34, rue Charles de Rémusat	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	95,00	SONEDI REPRESENTEE
Nîmes	1, avenue du Général Perrier	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	142,00	FOLIES DOUCE
Colomiers	Rue du Centre	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	162,00	SAS COSCO
Tours	4, rue Emile Zola	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	252,00	SARL ARL BIOCITE
Tours	4, rue Emile Zola	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	254,00	HARMONIE MUTUELLE
Tours	4, rue Emile Zola	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	1 536,00	MUTUELLE FRANCAISE PHARMA
Tours	5, rue Chaptal	Vacant	Vacant	525,00	Vacant
Paris	17, rue Gustave Courbet	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	33,00	FLEUR DE CHOCOLAT

Ville	Adresse	Statut	Activité	Surface (m²)	Locataire
Toulouse	13, rue de Metz	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	27,00	NATURAL SHOP 65
Pau	2, rue Saint Jacques	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	220,00	DU PAREIL AU MEME
Pau	15, rue Serviez	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	91,00	OR EN CASH
Pau	15, rue Serviez	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	125,00	LA NOUVELLE MAILLE
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	396,00	REGION OCCITANIE
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Restauration & débit de boissons	124,00	LES HALLES SOLANID
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Restauration & débit de boissons	71,00	SNC
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	175,00	AU VOYAGE GOURMAND
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Bien-être, Esthétique & Sport	100,00	RAEP
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	192,00	VEOLIA EAU
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Bien-être, Esthétique & Sport	1 280,00	BASIC FIT
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Automobile, Transport & Logistique	35,00	EUROPCAR
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Restauration & débit de boissons	143,00	SNC
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	65,00	MAIRIE DE PERPIGNAN
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	2 410,00	LEADIS - G20
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	24,00	AFUL CENTRE DEL MON
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	12,00	PHOTOMATON
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	0,00	CLEAR CHANEL
Perpignan	36, boulevard Saint-Assiscle	Vacant	Sous garantie locative	1 407,00	Sous garantie locative
Cannes	8, rue des frères Casanova	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	40,00	SAS HAVAS
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	145,00	MISSA
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	144,00	GOURMET DE TIGERY
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	134,00	OPTIQUE 2R KPENOU
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	142,00	TB PHARMA
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	96,00	UN JOUR UNE FLEUR
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	52,00	AUTO ECOLE LECLERC MANTES
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	45,00	KLEAN
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	65,00	FORMES ET COULEURS
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Occupé	Restauration & débit de boissons	242,00	VILLA FLORENCE
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Vacant	Vacant	112,00	Vacant
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Vacant	Vacant	124,00	Vacant
Tigery	Place du Plessis-Saucourt	Vacant	Vacant	38,00	Vacant
Boulogne-sur-Mer	Place Lumière	Occupé	Bien-être, Esthétique & Sport	1 269,68	BASIC FIT II
Boulogne-sur-Mer	Place Lumière	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	287,98	MAIF
Boulogne-sur-Mer	Place Lumière	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	203,15	HABITAT
Wasquehal	94, avenue de Flandres	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	173,00	BOULANGERIE DU PAVE DE LILLE
Wasquehal	94, avenue de Flandres	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	439,00	ABBE
Wasquehal	94, avenue de Flandres	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	120,00	STEPHANE PLAZA
Bailly Romainvilliers	75, boulevard des Sports	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	241,00	FRANPRIX
Honfleur	22, rue de la République	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	33,00	SAVON HONFLEURAIS
Honfleur	22, rue de la République	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	52,00	VALLEE COIFFURE
Honfleur	22, rue de la République	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	41,00	LANDIER OPHTALMO
Honfleur	22, rue de la République	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	0,01	LANDIER OPHTALMO
Lille	16bis, rue de la Vieille Comédie	Vacant	Vacant	209,00	Vacant
Paris	395, rue de Vaugirard	Occupé	Restauration & débit de boissons	125,00	15 PIZZA
Agen	72, boulevard du Président Carnot	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	1 595,00	LA POSTE
Draveil	230, boulevard Henri Barbusse	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	416,51	SG MEDICAL SOLUTION
Draveil	230, boulevard Henri Barbusse	Occupé	Bureaux, Services & Activités intellectuelles	90,12	FUNECAP IDF
Draveil	230, boulevard Henri Barbusse	Occupé	Restauration & débit de boissons	167,00	ROSKO
Draveil	230, boulevard Henri Barbusse	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	73,15	SARL LIBRAIRIE LA MAISON DES FEUILLES
Draveil	230, boulevard Henri Barbusse	Occupé	Restauration & débit de boissons	161,00	CEMKA
Dijon	71, rue du Bourg	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	413,00	FRANPRIX
Amiens	11, place René Goblet	Occupé	Restauration & débit de boissons	216,00	COTE SUSHI
Lille	149, rue Nationale	Occupé	Restauration & débit de boissons	317,93	UNITED LAB
Lille	149, rue Nationale	Occupé	Restauration & débit de boissons	45,06	MBS FOOD
Besançon	30, Grande Rue	Occupé	Santé, Médical & Paramédical	86,50	WELLNESS COSMESTICS
Besançon	22, Grande Rue	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	52,00	BIJOU BRIGITTE
Belfort	35, faubourg de France	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	512,80	RITUALS
Valenciennes	18, rue Vieille Poissonerie	Occupé	Bien-être, Esthétique & Sport	2 791,61	CHRISTOPHE YAM
Annemasse	8, allée Annie Girardot	Occupé	Restauration & débit de boissons	348,00	CS ANNEMASSE
Annemasse	8, allée Annie Girardot	Occupé	Restauration & débit de boissons	102,00	MAI LINH
Mulhouse	33, rue Sauvage	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	562,00	PROMOD
Sète	13, rue Gambetta	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	436,86	MARIONNAUD
Paris	5-7, rue Françoise Dolto	Occupé	Restauration & débit de boissons	80,00	HELLO YOU
Paris	5-7, rue Françoise Dolto	Occupé	Restauration & débit de boissons	74,00	MAJI
Limoges	21, rue du Consulat	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	50,00	LES HALLES WOMEN
Limoges	28, rue Jean Jaurès	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	291,00	DEVRED
Nancy	16, rue du Grand Rabbin Haguenauer	Occupé	Bien-être, Esthétique & Sport	958,00	BASIC FIT
Marseille	1, cours Jean Ballard	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	200,00	BOBBY
Macon	29, rue Dombey	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	150,00	JULES
Gardanne	Avenue des Anciens Combattants	Occupé	Alimentaire & métiers de bouche	1 039,00	SUPECO
Mulhouse	25, rue des Maréchaux	Occupé	Commerce de détail (non alimentaire)	280,00	ETAM

MOUVEMENTS LOCATIFS

L'exercice 2025 témoigne de la résilience du patrimoine de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Malgré un contexte économique mouvant, l'équipe de gestion a réussi à anticiper les mutations du marché dans le but de maintenir un taux d'occupation optimal à travers des relocations stratégiques et la sécurisation des baux en place.

1. Un flux soutenu de nouvelles signatures

Cette année, la SCPI a sécurisé 6 nouvelles prises à bail, attirant des enseignes diversifiées (optique, restauration conceptuelle, artisanat) sur des emplacements de premier ordre :

- Lens (62) – 59 rue René Lannoy : Installation de l'enseigne ABC OPTIC sur une surface de 163 m² (Bail 6/10 ans).
- Nîmes (30) – 10 rue de l'Hôtel de Ville : Arrivée de l'enseigne COMME AVANT (54 m²), illustrant notre capacité de relocation immédiate (voir focus gestion).
- Paris (75) – 17 rue Gustave Courbet : Signature avec FLEUR DE CHOCOLAT (33 m²) au cœur du 16ème arrondissement.
- Tigery (91) – 10 place du Plessis Saucourt : Implantation de l'enseigne KLEAN (45 m²).
- Perpignan (66) – Centre Del Mon : Dynamisation de la zone de restauration avec l'arrivée de deux concepts porteurs, WEDOUGH (60 m²) et FAT BURGER (136 m²), sous conditions suspensives.

2. Sécurisation du portefeuille : Renouvellements stratégiques

La fidélisation de nos locataires constitue la priorité de notre équipe de gestion pour sécuriser les revenus locatifs. Trois renouvellements ont été actés sur 2025 :

- Colmar (68) – 42 rue des Clefs : Renouvellement de l'enseigne MATY (90 m²), acteur historique de l'artère prime de Colmar.
- Tigery (91) – Place du Plessis Saucourt : Consolidation du pôle de proximité avec le renouvellement des enseignes FORMES ET COULEURS (55 m²) et UN JOUR UNE FLEUR (95 m²).

3. Focus Asset Management : Maîtrise de la vacance

L'année 2025 a été marquée par une rotation d'actifs maîtrisée. Sur les 5 départs enregistrés (2 congés et 3 liquidations judiciaires), la réactivité de nos équipes a permis de limiter la vacance locative :

Ville	Locataire Sortant	Motif	Situation au 31/12/2025
Nîmes	(Confidentiel)	Congé	RELOUÉ le 14/04/2025 (Enseigne Comme Avant)
Paris	STARS	Liquidation	RELOUÉ le 05/08/2025 (Enseigne Fleur de Chocolat)
Tigery	HELLO! / LUXE VIANDE	Liquidation	En cours de commercialisation (Marques d'intérêt)
Lorient	(Confidentiel)	Congé	En cours de commercialisation

RÉSULTATS & DISTRIBUTION

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE

En octobre 2025, l'AMF* en consultation avec l'ASPIM, ont défini ce nouvel indicateur pour mesurer la performance annuelle des SCPI.

La PGA correspond à la somme du taux de distribution brut de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

La PGA 2025 de la SCPI Urban Cœur Commerce s'élève à 6,30%.

DISTRIBUTION

Au titre de l'année 2025, quatre acomptes sur dividende ont été versés :

1er trimestre : 3,90€/part versés le 30/04/2025 ;

2ème trimestre : 3,90€/part versés le 30/07/2025 ;

3ème trimestre : 4,05€/part versés le 30/10/2025 ;

4ème trimestre : 4,05€/part versés le 30/01/2026 ;

Soit un montant brut total de 15,90€ par part sur l'année, donnant ainsi un taux de distribution annualisé sur la valeur de marché de 5,30% pour l'année 2025.

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	0,28	0,46	0,85	1,38	1,57
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	8,54	10,58	11,50	12,30	13,45
Résultat de l'exercice	8,76	11,02	12,13	12,35	13,05
Abondement du RAN	0,17	0,30	0,34	0,51	0,43
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,68	1,20	1,83	1,93	1,60

REVALORISATION DU PRIX DE LA PART

Au regard de l'évaluation du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025, la Société de Gestion a décidé la revalorisation du prix de la part de la SCPI Urban Cœur Commerce de +1% en date du 30 décembre 2025.

Le prix de la part au 31 décembre 2025 s'élève à 303 €, contre 300 € au 1er janvier.

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes (1)	Charges (2) (dont commission de la société de gestion)		%
2025	5 343 594 €	1 457 366 €	564 265 €	27,27%

(1) Composées des produits locatifs et des produits financiers. (2) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions - charges exceptionnelles

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part en circulation à la clôture de l'exercice	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025	
	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	11,56	100,00%	14,59	100,00%	15,79	99,04%	18,18	98,47%	17,87	99,62%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,15	0,96%	0,28	1,53%	0,07	0,38%
TOTAL DES REVENUS	**11,56**	**100,00%**	**14,59**	**100,00%**	**15,94**	**100,00%**	**18,47**	**100,00%**	**17,94**	**100,00%**
CHARGES										
Commission de gestion	1,15	9,92%	1,65	11,28%	1,58	9,92%	1,65	8,92%	1,89	10,56%
Autres frais de gestion	0,65	5,65%	0,70	4,80%	0,55	3,48%	1,11	6,01%	0,36	2,03%
Charges locatives non récupérées	0,90	7,77%	0,72	4,97%	0,67	4,21%	2,46	13,30%	2,54	14,17%
Sous total CHARGES EXTERNES	**2,70**	**23,34%**	**3,07**	**21,04%**	**2,81**	**17,61%**	**5,21**	**28,23%**	**4,80**	**26,75%**
Charges financières	0,09	0,82%	0,48	3,31%	0,55	3,44%	0,22	1,20%	0,24	1,32%
Amortissements nets										
* patrimoine	0,00	0,04%	0,02	0,15%	0,01	0,08%	0,02	0,08%	0,01	0,05%
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	0,00	0,00%	0,44	2,76%	0,66	3,59%	-0,15	-0,85%
Sous total CHARGES INTERNES	**0,10**	**0,86%**	**0,51**	**3,46%**	**1,00**	**6,28%**	**0,90**	**4,88%**	**0,09**	**0,52%**
TOTAL DES CHARGES	**2,80**	**24,20%**	**3,58**	**24,51%**	**3,81**	**23,89%**	**6,11**	**33,11%**	**4,89**	**27,27%**
RÉSULTAT COURANT	**8,76**	**75,80%**	**11,02**	**75,49%**	**12,14**	**76,11%**	**12,35**	**66,89%**	**13,05**	**72,73%**
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT	**8,76**	**75,80%**	**11,02**	**75,49%**	**12,13**	**76,10%**	**12,35**	**66,89%**	**13,05**	**72,73%**
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	8,54	73,86%	10,58	72,50%	11,50	72,13%	12,30	66,63%	13,45	74,97%
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	8,54	73,86%	10,58	72,50%	11,47	71,96%	12,25	66,36%	13,45	74,94%
-Abondement	0,17	1,50%	0,30	2,09%	0,34	2,15%	0,51	2,75%	0,43	2,42%
REPORT A NOUVEAU ANNUEL*	**0,22**	**1,94%**	**0,44**	**2,99%**	**0,63**	**3,97%**	**0,05**	**0,26%**	**-0,40**	**-2,24%**
REPORT A NOUVEAU CUMULÉ*	**0,51**	**4,40%**	**1,20**	**8,26%**	**1,83**	**11,48%**	**1,93**	**10,48%**	**1,60**	**8,92%**

**Calculé sur le nombre de part en circulation au 31/12.*

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2024	Durant l'année	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	72 742 164	17 302 188	90 044 352
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	4 926 498	762 393	5 688 891
- Prélèvements sur primes d'émission	-9 926 400	-2 512 688	-12 439 088
- Achat d'immeubles	-63 842 686	-16 427 307	-80 269 993
- Travaux de restauration	-	-	-
= Sommes restant à investir	**3 899 577**	**-875 414**	**3 024 163**

FISCALITÉ 2025 POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

REVENUS FONCIERS

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu : **15,73 €**

2025	Montant	Par part
Revenus fonciers bruts	5 880 593 €	23,34 €
- Frais et charges déductibles	-1 918 288 €	-7,61 €
= Revenus fonciers nets	**3 962 305 €**	**15,73 €**
Produits financiers	19 091 €	0,08 €
Rappel Dividende	4 005 983 €	15,90 €

REVENUS SOUMIS AU BIC

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu : **15,73 €**

2025	Montant	Par part
Résultat comptable	3 886 228 €	15,42 €
Rappel Dividende	4 005 983 €	15,90 €

VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que l'année précédente.

La valeur comptable reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025.

La valeur de réalisation, sur la base des estimations de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

La valeur de reconstitution, sur la base des estimations de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Les valeurs par part évoluent comme suit :

En Euros	31/12/2024			31/12/2025		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	**63 842 686**	**63 466 000**	**63 466 000**	**80 269 993**	**80 740 000**	**80 740 000**
Montant des droits et frais d'acquisitions			4 221 571			5 901 015
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-149 600	-	-	-206 458	-	-
SOUS TOTAL	**63 693 086**	**63 466 000**	**67 687 571**	**80 063 535**	**80 740 000**	**86 641 015**
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immob. en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	6 151	6 151	6 151	37 873	37 873	37 873
Liquidités nettes à investir	-416 559	-449 049	-449 049	-2 019 731	-2 065 814	-2 065 814
SOUS TOTAL	**-410 408**	**-442 898**	**-442 898**	**-1 981 858**	**-2 027 940**	**-2 027 940**
Commission de souscription			9 169 728	-		11 538 147
- Amortissements			-	-		-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**9 169 728**	**-**	**-**	**11 538 147**
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	**63 282 678**	**63 023 102**	**76 414 401**	**78 081 677**	**78 712 060**	**96 151 221**
Nombre de parts sociales	**241 382**	**241 382**	**241 382**	**297 807**	**297 807**	**297 807**

En Euros	31/12/2024	31/12/2025		
	Valeur de la SCPI par part	Valeur de la SCPI par part	% Valeur de reconstitution 2025	Variation
Valeur comptable / part	262,17	262,19	-	0,01%
Valeur de réalisation / part	261,09	264,31	81,86%	1,23%
Frais d'acquisition / part	17,49	19,81	6,14%	-
Commission de souscription / part	37,99	38,74	12,00%	-
Valeur de reconstitution / part	316,57	322,86	-	1,99%

La Valeur IFI 2026 d'une part de la SCPI Urban Cœur Commerce s'élève à 251,42 €.

INFORMATIONS RELATIVES À LA CONFORMITÉ ET AU CONTRÔLE INTERNE

OBJECTIFS

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI,
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la règlementation applicable et les règles internes,
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

DISPOSITION DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- d'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « recueil des procédures et du contrôle interne »,
- d'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données,
- d'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance,
- d'un accompagnement de la Société EY Advisory, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne.

INFORMATION RELATIVE AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission et des obligations légales, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 5 novembre 2025 et 27 février 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2025 et les perspectives 2026.

Au cours de l'année 2025, de nouvelles acquisitions ont été réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ces acquisitions portent sur 14 locaux commerciaux situés notamment à Paris, Marseille et Mulhouse et ce pour un volume d'investissement de près de 14,24 millions d'euros hors droits.

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 119 locaux commerciaux.

Au titre de l'exercice 2025, le résultat de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'élève à 3 886 227,98 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 4 005 982,50 € soit 15,90 € par part.

Le 30 décembre 2025, la SCPI URBAN COEUR 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.

Au terme de cet exercice, sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter de jetons de présence pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2025, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 27 février 2026
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Jean-Luc BRONSART
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN COEUR COMMERCE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN COEUR COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note «Immobilisations locatives» de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont

consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que

- les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels ;
- les informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales prévues par le Règlement délégué (UE) n° 2022/1288 modifié complétant le règlement SFDR (UE) 2019/2088 présentés dans le rapport de gestion ne reprennent pas à l'identique le modèle figurant à l'annexe IV ni les couleurs du graphique d'alignement Taxinomie.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 18 mai 2026
KPMG S.A. - Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN COEUR COMMERCE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :

• Des commissions de souscription correspondant aux :

- Frais de collecte des capitaux ;

- Frais de recherche d'investissements.

• Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;

• Des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers ;

• Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2025, votre société a comptabilisé en charges :

• Au titre des commissions de souscription la somme de 2 383 434,50 € ;

• Au titre des commissions de gestion la somme de 564 264,52 € ;

• Aucun montant au titre des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers ;

• Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 18 mai 2026
KPMG S.A. - Pascal Lagand
Associé

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE

ÉTAT DU PATRIMOINE

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	80 122 574	80 740 000	63 842 686	63 466 000
Agencements et aménagements	-	-	-	-
Amortissements sur agencements et aménagements	-	-	-	-
Immobilisations en cours	147 419	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	**80 269 993**	**80 740 000**	**63 842 686**	**63 466 000**
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-206 458	-	-149 600	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	**-206 458**	**-**	**-149 600**	**-**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**80 063 535**	**80 740 000**	**63 693 086**	**63 466 000**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	37 873	37 873	6 151	6 151
SOUS-TOTAL 1	**37 873**	**37 873**	**6 151**	**6 151**
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	1 796 586	1 796 586	1 748 038	1 748 038
Autres créances	4 001 612	4 001 612	2 612 416	2 612 416
Avances et acomptes versés	-	-		-
Fournisseurs débiteurs	*31 972*	*31 972*	*70 356*	*70 356*
Créances Fiscales	*56 986*	*56 986*	*21 544*	*21 544*
Associés opération sur capital	*1 204 307*	*1 204 307*	*206 776*	*206 776*
Débiteurs divers	*2 708 347*	*2 708 347*	*2 313 740*	*2 313 740*
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des créances	-312 883	-312 883	-192 956	-192 956
SOUS-TOTAL 2	**5 485 315**	**5 485 315**	**4 167 498**	**4 167 498**
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 928 514	2 928 514	4 388 869	4 388 869
SOUS-TOTAL 3	**2 928 514**	**2 928 514**	**4 388 869**	**4 388 869**
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	**8 451 702**	**8 451 702**	**8 562 518**	**8 562 518**
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	**-12 949**	**-12 949**	**-235 200**	**-235 200**
DETTES				
Dettes financières	-6 848 758	-6 848 758	-5 607 677	-5 607 677
Dettes d'exploitation	-910 831	-910 831	-506 084	-506 084
Dettes diverses	-2 664 304	-2 664 304	-2 653 114	-2 653 114
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	*-2 220*	*-2 220*
Dettes Fiscales	*-425 518*	*-425 518*	*-500 452*	*-500 452*
Locataires créditeurs	*-4 399*	*-4 399*	*-99 578*	*-99 578*
Associés, dividendes à payer	*-1 123 307*	*-1 123 307*	*-859 349*	*-859 349*
Associé, retrait	-	-	-	-
Créditeurs divers	*-1 111 080*	*-1 111 080*	*-1 191 515*	*-1 191 515*
SOUS-TOTAL 4	**-10 423 893**	**-10 423 893**	**-8 766 875**	**-8 766 875**
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	**-10 436 842**	**-10 436 842**	**-9 002 075**	**-9 002 075**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-42 800	-42 800	-3 341	-3 341
Frais d'émission d'emprunt à étaler	46 082	-	32 490	-
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATIONS)	**3 282**	**-42 800**	**29 149**	**-3 341**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	**78 081 677**	**-**	**63 282 678**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**78 712 060**	**-**	**63 023 102**

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	59 621 354		13 936 975	73 558 329
Capital en cours de souscription	-		-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-		-	-
Réserves indisponibles	-		-	-
SOUS-TOTAL 1	**59 621 354**		**13 936 975**	**73 558 329**
PRIME D'ÉMISSION				
Primes d'émission ou de fusion	13 120 810		3 365 213	16 486 023
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 926 400		-2 512 688	-12 439 088
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-			-
Remboursement P/E sur cession	-			-
SOUS-TOTAL 2	**3 194 410**		**852 525**	**4 046 935**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-		-	-
Réserves	-		-	-
Report à nouveau	455 294	11 619	129 253	596 167
SOUS-TOTAL 3	**455 294**	**11 619**	**129 253**	**596 167**
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-		3 886 228	3 886 228
Acomptes sur distribution 2025	-		-4 005 983	-4 005 983
Résultat de l'exercice 31/12/2024	2 981 423	-2 981 423	-	-
Acomptes sur distribution 31/12/2024	-2 969 804	2 969 804	-	-
Acompte complémentaire au titre de l'exercice 2024	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	**11 619**	**-11 619**	**-119 755**	**-119 755**
Total Général	**63 282 678**	**-**	**14 798 999**	**78 081 677**

ENGAGEMENTS HORS BILAN (EN EUROS)	31/12/2024	31/12/2025
Engagements reçus	**-**	**-**
Dettes garanties par des sûretés réelles [1]	**7 440 000**	**8 895 600**
NIMES - 10, rue de l'Aspic – NIMES, CP 30000	762 353	762 353
NIMES - 1, rue du General Perrier – NIMES, CP 30000	677 647	677 647
TOURS - 7 Rue Emile Zola & 5 rue Chaptal	3 885 600	3 885 600
TOURS - 7 Rue Emile Zola & 5 rue Chaptal	2 114 400	2 114 400
VALENCIENNES - 18 rue de la Vieille Poissonnerie 59300 Valenciennes	-	1 455 600
Engagements donnés [2]	**6 200 000**	**7 413 000**
Dettes garanties (3)	**6 200 000**	**7 413 000**
NIMES - 10, rue de l'Aspic – NIMES, CP 30000	564 706	564 706
NIMES - 1, rue du General Perrier – NIMES, CP 30000	635 294	635 294
TOURS - 7 Rue Emile Zola & 5 rue Chaptal	3 238 000	3 238 000
TOURS - 7 Rue Emile Zola & 5 rue Chaptal	1 762 000	1 762 000
VALENCIENNES - 18 rue de la Vieille Poissonnerie 59300 Valenciennes	-	1 213 000
Engagements financiers		

[1] Correspond à des privilèges de prêteur en 1er rang et sans concurrence. [2] Correspond à des hypothèques.

Les emprunts figurant sous la rubrique « Dettes bancaires » pour 7 413 000 € sont garantis par les engagements donnés suivants :

- *Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence su de NIMES (GARD) (30000), 10 rue de l'Aspic, rue Bernis à hauteur de la somme principale de 564 706,00 EUR.*
- *Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble de NIMES (GARD) (30000), 1 rue Général Perrier à hauteur de la somme principale de 635 294,00 EUR.*
- *Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble de TOURS (INDRE-ET-LOIRE) (37000), 7 rue Emile Zola, et 5 rue Chaptal à hauteur de la somme principale de 1 762 000,00 EUR.*
- *Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble de TOURS (INDRE-ET-LOIRE) (37000), 6, 6 Bis et 6 Ter rue Emile Zola à hauteur de la somme principale de 3 238 000,00 EUR.*
- *Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble de VALENCIENNES (HAUTS-DE-FRANCE) (59606), 18, rue de la Vieille Poissonnerie à hauteur de la somme principale de 1 213 000,00 EUR.*
- *Cession Dailly non-signifiée en garantie au profit de la Banque Palatine des loyers à provenir de la partie des immeubles de Tours faisant l'objet de baux professionnels ou commerciaux.*

COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	4 837 737	3 522 020
Charges facturées	560 508	402 615
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	485 510	462 653
Reprise de provisions pour gros entretiens	12 833	-
Transfert de charges immobilières	-	-
Total I - Produits immobiliers	**5 896 589**	**4 387 289**
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	560 508	402 615
Charges ayant leur contrepartie en transfert de charges	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	20 706	7 966
Dotations aux provisions pour gros entretiens	69 692	60 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	510 605	33 276
Commissions et honoraires	130 269	46 527
Frais de contentieux	31 547	15 554
Impôts et taxes	63 930	26 680
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	-	
Total II - Charges immobilières	**1 387 256**	**592 619**
Résultat de l'activité immobilière	**4 509 333**	**3 794 670**
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	40 574	1 291
Reprise de provisions pour risques et charges	222 251	-
Transfert de charges d'exploitation	-	2 314 281
Autres produits	610	232
Total I - Produits d'exploitation	**263 435**	**2 315 803**
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de gestion	564 265	397 723
Commissions de souscription	-	2 314 281
Honoraires	71 275	52 135
Frais assemblée et de conseils	-1 457	22 507
Services bancaires	937	10 559
Cotisations et contributions	20 462	12 387
Impots et taxes	13 966	7 405
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 665	3 638
Provisions pour créances douteuses	160 501	163 066
Autres provisions d'exploitation	-	160 000
Autres charges	3 766	21
Total II - Charges d'exploitation	**836 379**	**3 143 720**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	**-572 944**	**-827 917**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	20 347	68 372
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I - Produits financiers	**20 347**	**68 372**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	70 508	53 701
Charges d'intérêts des comptes courants	-	
Autres charges financières	-	-
Dépréciations des charges financières	-	
Total II - Charges financières	**70 508**	**53 701**
Résultat financier	**-50 161**	**14 671**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total I - Produits exceptionnels	**-**	**-**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II - Charges exceptionnelles	**-**	**-**
Résultat exceptionnel	**-**	**-**
Résultat net	**3 886 228**	**2 981 423**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits caractéristiques de l'exercice

La collecte nette de la SCPI s'établit à 17 302 188 € sur l'exercice 2025.

La SCPI a utilisé cette collecte au cours de l'exercice pour réaliser l'acquisition de 14 actifs :

- VALENCIENNES (59) · 18, rue Vieille Poissonerie ;
- ANNEMASSE (74) · 8, allée Annie Girardot ;
- MULHOUSE (68) · 33, rue Sauvage ;
- SÈTE (34) · 13, rue Gambetta ;
- PARIS (75) · 5-7, rue Françoise Dolto ;
- LIMOGES (87) · 21, rue du Consulat ;
- LIMOGES (87) · 28, rue Jean Jaurès ;
- NANCY (54) · 16, rue du Grand Rabbin Haguenauer ;
- MARSEILLE (13) · 1, cours Jean Ballard ;
- MACON (71) · 29, rue Dombey ;
- GARDANNE (13) · Avenue des Anciens Combattants ;
- MULHOUSE (68) · 25, rue des Maréchaux.

Au cours de cet exercice, la SCPI a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 4 005 982,50 €.

Contexte de crise

En 2025, l'économie mondiale et européenne reste résiliente malgré les incertitudes.

En France, la croissance, bien que modérée, bénéficie du dynamisme des exportations et d'une inflation faible. Le marché reste contrasté mais s'améliore dans plusieurs segments clés : résidentiel, commerce, santé et formats alternatifs.

Les marchés immobiliers européens montrent une stabilisation, avec une forte demande pour les actifs prime et un regain d'intérêt pour le commerce, le résidentiel alternatif et les actifs immobiliers liés au numérique.

À la date d'arrêté des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la société, ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

Evénements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 2 383 434,50 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 2 314 280,50 €.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeurs bilantielles" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent généralement à des travaux de restructuration ou d'amélioration.

En cas de remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées. Le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 31 décembre 2025.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Néant.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Créances et dettes

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...). Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties, etc).

Au 31/12/2025, il a été constaté 312 882,95 € de provisions pour dépréciation des créances douteuses. Ce montant reflète une diminution des créances douteuses au cours de l'exercice bien qu'il représente un tiers de la totalité des créances à la clôture.

Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions ainsi que les tous frais liés à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par crédit du compte de charge à la clôture de l'exercice.

Au cours de l'exercice 2025, la prime d'émission a été imputée respectivement de 2 383 434,50 € au titre des commissions de souscriptions et 129 253,19 € au titre des abondements sur le report à nouveau pour un total de 2 512 687,69 €.

En euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	16 486 023	-
Frais de constitution	-	782
Frais d'acquisitions	-	793 944
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	11 275 621
Ecarts sur remboursements de parts	-	368 740
Solde non affecté de la prime d'émission	**4 046 935**	**-**

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plan d'entretien des immeubles

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble sur la base de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Cette provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 50 % à 2 ans, 33.33 % à 3 ans, 25 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Au 31/12/2025, la provision pour gros entretiens a été dotée de 56 858,33 €. Cette provision s'élève à la fin de l'exercice à 206 458,33 €.

Commissions de la société de gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

La Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 14 des statuts :

- Commission de gestion : 10% HT du montant (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes nets encaissés et, des produits nets financiers par la SCPI.
- Commission de cession de parts : 5% HT soit 6% TTC du montant souscrit.
- Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers : 1,25% HT soit 1,5% TTC du prix d'acquisition ou du prix de cession HT de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état de futur achèvement) ou cédé.
- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux : 2,5% HT soit 3% TTC calculé sur le montant des travaux réalisés.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

Provision Gros Entretien

En euros	Montant Provision N-1	Dotation		Reprise		Montant Provision N
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	57 808	-	25 525	-	12 833	70 500
Dépenses prévisionnelles sur N+2	68 667	-	-39 167	-	-	29 500
Dépenses prévisionnelles sur N+3	21 125	-	24 208	-	-	45 333
Dépenses prévisionnelles sur N+4	2 000	-	41625	-	-	43 625
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	17 500	-	-	17 500
TOTAL	**149 600**	**-**	**69 691**	**-**	**12 833**	**206 458**

Emprunts

Ventilation par maturité résiduelle	Total au 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts à taux fixe	**5 688 891**	**503 715**	**2 093 648**	**3 091 529**
Emprunts amortissables				
PALATINE - 1 200 000 €	767 930	98 870	406 216	262 845
PALATINE - 5 000 000 €	3 741 169	322 885	1 325 272	2 093 013
PALATINE - 1 213 000 €	1 179 792	81 960	362 161	735 671
Emprunts In fine				
Emprunts à taux variable	**-**	**-**	**-**	**-**
Emprunts amortissables				
TOTAL	**5 688 891**	**503 715**	**2 093 648**	**3 091 529**

Tableau de composition du patrimoine

Actifs • Adresse	Date Acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux 2024	Mouvements 2025	Acquisitions immobilisées hors travaux 2025	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisations locatives 2025
AIX EN PROVENCE (13) • 1, rue de la Treille	06/11/2019	164,90	390 206		390 206	-	390 206
ALENCON (61) • 71 ,rue aux Sieurs	06/11/2019	326,60	380 785		380 785	-	380 785
DAX (40) • 18, place Fontaine Chaude	06/11/2019	238,89	313 861		313 861	-	313 861
LENS (62) • 59, rue René Lanoy	06/11/2019	236,50	468 788		468 788	-	468 788
MOULINS (30) • 3, rue d'Allier	06/11/2019	274,00	292 911		292 911	-	292 911
ORLEANS (45) • 193, rue de Bourgogne	06/11/2019	185,73	332 679		332 679	-	332 679
SARREBOURG • Marché (57) • 38, place du Marché	06/11/2019	269,00	357 326		357 326	-	357 326
SARREBOURG • Napoléon (57) • 16, rue Napoléon	06/11/2019	289,10	252 007		252 007	-	252 007
SAUMUR (49) • 60, rue Portail Louis	06/11/2019	133,00	236 631		236 631	-	236 631
ST PAUL LES DAX (40) • 252, avenue de la Résistance	06/11/2019	361,70	420 000		420 000	-	420 000
NANTES (44) • 48, boulevard de la Prairie aux Ducs	06/11/2019	338,00	429 821		429 821	-	429 821
LOUVIERS (27) • Place Ernest Thorel	06/11/2019	285,90	350 000		350 000	-	350 000
LORIENT (56) • 18, rue de Liège	19/12/2019	149,00	616 528		616 528	-	616 528
VERSAILLES (78) • 22, rue au Pain	01/10/2020	185,00	1 199 697		1 199 697	-	1 199 697
TOULOUSE (31) • 7, rue Saint Rome	15/10/2020	115,00	1 144 248		1 144 248	-	1 144 248
ROANNE (42) • 19, rue Charles de Gaulle	15/10/2020	95,00	346 435		346 435	-	346 435
AGEN (47) • 42, boulevard République	15/10/2020	151,00	387 063		387 063	-	387 063
ARRAS (62) • 29, rue Désiré Delansorne	15/10/2020	190,00	321 261		321 261	-	321 261
ALBI Mariès (81) • 15, rue Mariès	15/10/2020	328,00	673 864		673 864	6 846	680 710
COLMAR (68) • 42, rue des Clefs	15/10/2020	129,47	1 140 147		1 140 147	-	1 140 147
BESANCON (25) • 59, rue des Granges	15/10/2020	110,20	747 530		747 530	-	747 530
ALBI HOTEL DE VILLE (81) • 13, rue de l'hôtel de ville	10/02/2021	111,71	408 200		408 200	-	408 200
NIORT (79) • 65• 67 avenue Victor Hugo	06/05/2021	229,79	770 158		770 158	-	770 158
NIMES ASPIC (30) • 10, rue de l'Aspic	09/06/2021	270,14	1 152 808		1 152 808	-	1 152 808
NIMES PERRIER (30) • 1, rue du General Perrier	09/06/2021	141,81	1 029 300		1 029 300	3 907	1 033 207
NIMES MADELEINE (30) • 33, rue de la Madeleine	09/06/2021	67,20	377 300		377 300	-	377 300
NIMES HOTEL DE VILLE (30) • 10, rue de l'Hôtel de Ville	09/06/2021	81,82	408 806		408 806	-	408 806
ST RAPHAEL (83) • 64, boulevard d'Alsace	09/06/2021	193,00	295 734		295 734	-	295 734
BOURGES (18) • 15, rue du Commerce	09/06/2021	174,63	256 112		256 112	2 000	258 112
TOULOUSE CHANGE (31) • 35, rue des Changes	09/06/2021	123,94	483 000		483 000	-	483 000
TOULOUSE REMUSAT (31) • 34, rue de Rémusat	09/06/2021	94,50	481 276		481 276	-	481 276
COLOMIERS (31) • Rue du Centre	31/08/2021	162,00	632 300		632 300	-	632 300
TOURS (37) • 7, rue Emile Zola & 5, rue Chaptal	30/12/2021	2 567,00	10 564 003	-2 767	10 561 236	-	10 561 236
PARIS (75) • 17, rue Gustave Courbet	29/09/2022	33,00	701 342		701 342	-	701 342
TOULOUSE (31) • 13, rue de Metz	29/09/2022	26,97	369 037		369 037	-	369 037
PAU • SERVIEZ (64) • 15, rue Serviez	29/09/2022	216,00	672 736		672 736	-	672 736
PAU • ST JACQUES (64) • 2, rue Saint Jacques	29/09/2022	220,39	722 560		722 560	-	722 560
CANNES (06) • 8, rue des Frères Casanova	26/01/2023	39,92	1 010 039	-99 639	910 399	-	910 399
PERPIGNAN (66) • 35, boulevard Saint Assiscle	21/03/2023	6 434,00	10 531 140	-171 430	10 359 710	-	10 359 710
BOULOGNE SUR MER (62) • Place Lumière	15/06/2023	1 854,00	2 681 634	7 781	2 689 415	-	2 689 415
TIGERY (91) • Place du Plessis•Saucourt	10/10/2023	1 339,00	3 630 538	657 562	4 288 099	-	4 288 099
LILLE • WASQUEHAL (59) • 94, avenue de Flandres	20/12/2023	732,00	1 819 208	332 057	2 151 265	-	2 151 265
BAILLY• ROMAINVILLIERS (77) • 75, boulevard des Sports	20/12/2023	241,00	466 792	85 853	552 645	-	552 645
LILLE (59) • 16 bis, rue de la Vieille Comédie	25/03/2024	196,00	1 566 220	-13 097	1 553 123	-	1 553 123
HONFLEUR (14) • 22 rue de la République	27/02/2024	126,00	339 130	186	339 316	-	339 316
PARIS (75) • 395, rue Vaugirard	05/06/2024	125,00	1 438 732	-110 092	1 328 640	-	1 328 640
AMIENS (80) • 11, place René Goblet	01/07/2024	216,40	803 200	-1 403	801 797	-	801 797
AGEN (47) • 72, bd du Président Carnot	24/07/2024	1 595,00	1 393 080	-2 904	1 390 176	-	1 390 176
DIJON (21) • 71, rue du Bourg	20/09/2024	413,00	1 921 190	-14 505	1 906 685	-	1 906 685
DRAVEIL (91) • Place de l'Orangerie	06/09/2024	913,00	2 897 540	-1 946	2 895 594	-	2 895 594
BELFORT (90) • 35, faubourg de France	18/12/2024	514,00	840 900	-956	839 944	-	839 944
BESANCON (25) • 122, Grande Rue	18/12/2024	52,00	428 526	-1 157	427 369	-	427 369
BESANCON (25) • 130, Grande Rue	18/12/2024	86,50	385 674	-1 209	384 465	-	384 465
LILLE (59) • 151, rue Nationale	26/12/2024	364,00	1 545 000	-3 082	1 541 918	-	1 541 918
VALENCIENNES (59) • 18, rue Vieille Poissonerie	16/01/2025	2 791,61		2 428 024	2 428 024	-	2 428 024
ANNEMASSE (74) • 8, allée Annie Girardot	14/02/2025	450,00		1 661 113	1 661 113	-	1 661 113
MULHOUSE (68) • 33, rue Sauvage	27/02/2025	562,00	4 929	1 423 430	1 428 359	-	1 428 359

Actifs • Adresse	Date Acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux 2024	Mouvements 2025	Acquisitions immobilisées hors travaux 2025	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisations locatives 2025
SÈTE (34) • 13, rue Gambetta	27/02/2025	436,86		708 456	708 456	-	708 456
PARIS (75) • 5-7, rue Françoise Dolto	04/09/2025	154,00		1 182 179	1 182 179	-	1 182 179
LIMOGES (87) • 21, rue du Consulat	04/09/2025	50,00		274 196	274 196	-	274 196
LIMOGES (87) • 28, rue Jean Jaurès	04/09/2025	291,00		718 958	718 958	-	718 958
NANCY (54) • 16, rue du Grand Rabbin Haguenauer	29/09/2025	958,00		1 822 900	1 822 900	-	1 822 900
MARSEILLE (13) • 1, cours Jean Ballard	31/12/2025	200,00		1 744 800	1 744 800	-	1 744 800
MACON (71) • 29, rue Dombey	05/12/2025	150,00		530 373	530 373	-	530 373
GARDANNE (13) • Avenue des Anciens Combattants	05/12/2025	1 039,00		1 880 409	1 880 409	-	1 880 409
MULHOUSE (68) • 25, rue des Maréchaux	30/12/2025	280,00		1 245 800	1 245 800	-	1 245 800
TOTAL		**31 873**	**63 829 933**	**16 279 888**	**80 109 821**	**12 753**	**80 122 574**

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 s'élève à 80 740 000 euros hors droits.

L'inventaire détaillé du patrimoine comportant la valeur estimée est tenu la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-37 du Code Monétaire et Financier.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	**-**	**-**	**-**	**-**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Constructions	59 796 813	15 230 088	-	75 026 901
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours [1]	-	147 419	-	147 419
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	4 045 872	1 049 801	-	5 095 673
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	**63 842 686**	**16 427 307**	**-**	**80 269 993**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	6 151	37 036	5 314	37 873
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	**6 151**	**37 036**	**5 314**	**37 873**
TOTAL	**63 848 836**	**16 464 344**	**5 314**	**80 307 866**

État des amortissements et provisions

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations incorporelles	32 490	13 592	-	46 082
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrain et construction locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Créances douteuses	192 956	119 927	-	312 883
PROVISIONS				
Pour risques	235 200	-	222 251	12 949
Pour gros entretiens	149 600	69 692	12 833	206 458
TOTAL	**610 246**	**203 211**	**235 084**	**578 373**

ORDRE DU JOUR & PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des rapports et des comptes annuels 2025,
2. Approbation des conventions réglementées,
3. Quitus à la Société de Gestion,
4. Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
5. Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025,
6. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
7. Indemnité du Conseil de Surveillance,
8. Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
9. Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

10. Modification de la politique d'investissement de la SCPI (inscrite dans la Note d'Information),
11. Modification des attributions et pouvoirs de la société de gestion,
12. Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
13. Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – APPROBATION DES RAPPORTS ET DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – APPROBATIONS DES CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉSOLUTION - QUITUS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – RENOUVELLEMENT DE LA CONFIANCE ACCORDÉE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie par le Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – APPROBATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 466 913,55 €
- Résultat de l'exercice 2025 : 3 886 227,98 €
- Acomptes de distribution de l'exercice 2025 : 4 005 982,50 €
- Abondement 2025 : 129 253,19 €
- Total Affectation au report à nouveau : 9 498,67 €

SIZIÈME RÉSOLUTION – APPROBATION DES VALEURS DE LA SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (262,19 €/part), la valeur de réalisation (264,31 €/part) et la valeur de reconstitution (322,86 €/part) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN CŒUR COMMERCE au 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – INDEMNITÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance et de son Président, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2026, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – APPROBATION DU MONTANT MAXIMAL D'EMPRUNT QUE PEUT CONTRACTER LA SCPI

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion :

- à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs.
- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIÈME RÉSOLUTION – DÉLÉGATION DE POUVOIR POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS LÉGALES

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIZIÈME RÉSOLUTION – MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI (PRÉSENTE DANS LA NOTE D'INFORMATIONS)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de Surveillance, accepte de modifier le paragraphe POLITIQUE D'INVESTISSEMENT dans la Note d'Informations de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

Ancienne rédaction

« « La SCPI URBAN COEUR COMMERCE a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, composé majoritairement d'actifs de commerces de centre-ville, mutualisé sur le plan locatif et géographique par l'acquisition directe ou indirecte de biens ou droits immobiliers, y compris en l'état futur d'achèvement. [...] La SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra également investir, de façon opportuniste et dans la limite de 40 % de la valeur comptable de son patrimoine :

- dans des locaux commerciaux de type parcs d'activités commerciales, galeries marchandes, centre-commerciaux, actifs tertiaires, de logements, d'activités, de logistique, d'entrepôts ou de parc de stationnement.
- [...] »

Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

Les immeubles acquis disposeront en règle générale de locataires en place afin de délivrer un rendement immédiat ; néanmoins, en fonction des opportunités, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra acquérir des biens en l'état futur d'achèvement.

Les investissements seront réalisés exclusivement en France. »

Nouvelle rédaction

« « La SCPI URBAN COEUR COMMERCE a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, composé majoritairement d'actifs de commerces de centre-ville, mutualisé sur le plan locatif et géographique par l'acquisition directe ou indirecte de biens ou droits immobiliers, y compris en l'état futur d'achèvement. [...] La SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra également investir, de façon opportuniste et dans la limite de 40 % de la valeur comptable de son patrimoine :

- dans des locaux commerciaux de type parcs d'activités commerciales, galeries marchandes, centre-commerciaux, actifs tertiaires, de logements, d'activités, de logistique, d'entrepôts ou de parc de stationnement.
- [...] »

Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

Les immeubles acquis disposeront en règle générale de locataires en place afin de délivrer un rendement immédiat ; néanmoins, en fonction des opportunités, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE pourra acquérir des biens en l'état futur d'achèvement.

Les investissements seront réalisés en France ou dans d'autres États membres de l'Union européenne. »

ONZIÈME RÉSOLUTION – MODIFICATION DES ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, statuant conformément aux dispositions de l'article L.214-114 et suivants du Code monétaire et financier ainsi qu'aux stipulations de la Note d'Information,

décide de modifier les attributions et pouvoirs de la Société de Gestion afin de lui conférer le pouvoir de procéder, dans l'intérêt de la SCPI et dans le respect de la réglementation applicable, à la cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI URBAN COEUR COMMERCE, sans qu'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale soit requise.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier :

- **le paragraphe « Chapitre IV – Fonctionnement de la Société » de la Note d'Information de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE ;**
- **l'« Article XIX – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des Statuts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE ;**
- **l'« Article XXVII – Assemblées Générales » des Statuts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE ;**

afin d'assurer la cohérence des stipulations relatives à la répartition des compétences entre l'Assemblée Générale et la Société de Gestion comme suit :

B. Assemblées Générales Ordinaires de la Note d'Information de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Ancienne rédaction

« L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes [...].

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par Correspondance. »

Nouvelle rédaction

« L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes [...].

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par Correspondance. »

ET

Article XXVII – Assemblées générales présent dans la Note d'Information et dans les Statuts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

2. Assemblées Générales Ordinaires

Ancienne rédaction

« L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. [...].

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par Correspondance. »

Nouvelle rédaction

« L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. [...].

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par Correspondance. »

ET

Article XIX – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion présent dans la Note d'Information et dans les Statuts de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Ancienne rédaction

« La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements [...].

La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ;
- elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait acquitter les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières ;
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, de tout compte de dépôts comptes courants,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes les assurances nécessaires,
- elle signe toutes les polices,
- elle élit domicile selon les besoins,
- elle passe et signe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement. »

Nouvelle rédaction

« La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements [...].

La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ;
- elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières ;
- Elle décide de la cession et procède à la cession de tout immeuble, droit immobilier, ainsi que toutes parts ou actions de sociétés détenues par la SCPI, aux prix et selon les modalités qu'elle jugera opportuns dans l'intérêt social ;
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, de tout compte de dépôts comptes courants,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes les assurances nécessaires,
- elle signe toutes les polices,
- elle élit domicile selon les besoins,
- elle passe et signe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société,
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement. »

DOUZIÈME RÉSOLUTION - MODIFICATION STATUTAIRE RELATIVE À L'APPROBATION DES VALEURS DE LA SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024, portant sur la modification du régime des fonds d'investissements alternatifs, a modifié l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article XXVII des statuts de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE comme suit :

Article XXVII - Assemblées générales : Alinéa 2 - Assemblées Générales Ordinaires

Ancienne rédaction

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société. »

Nouvelle rédaction

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article reste inchangé.

TREIZIÈME RÉSOLUTION - DÉLÉGATION DE POUVOIR POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2 %.

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- Marché secondaire : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur cout historique.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

ANNEXE : ARTICLE 8 SFDR – URBAN CŒUR COMMERCE

ENTITÉ : URBAN PREMIUM **- FONDS :** URBAN COEUR COMMERCE

Dénomination du produit : SCPI URBAN CŒUR COMMERCE - Identifiant d'entité juridique : N/A

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Ce produit financier avait-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●●☐ **Oui**	●●☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☐ **Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur la plan environnemental au titre le de taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur la plan environnemental au titre le de taxinomie de l'UE
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social :** ___%	☐ ayant un objectif social
	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n**'a pas réalisé d'investissements durables**

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d**'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est engagée dans une démarche ESG qui vise à réduire l'empreinte environnementale de ses actifs, tout en contribuant positivement au dynamisme des territoires. A ce titre, elle promeut deux caractéristiques :

- Elle vise une **amélioration continue de la qualité environnementale** du patrimoine qu'elle détient. Elle a pour objectif de **réduire l'intensité énergétique** des commerces en portefeuille.

La démarche de promotion des caractéristiques a débuté en 2023, en parallèle de la labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) de la SCPI. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a intégré la collecte des données énergétiques, dont celles des parties privatives, dans le mandat de son Administrateur de Biens. En 2024, une plateforme de remontée des consommations énergétiques a été mise en place, visant à automatiser la collecte, et à augmenter le taux de couverture de données réelles. Par ailleurs, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a systématisé la réalisation d'un audit énergétique post acquisition. Cette étude lui permet d'identifier les leviers d'amélioration de la performance énergétique de l'actif, et d'inclure les coûts dans ses plans pluriannuels de travaux.

- Par ailleurs, elle s'attache à investir principalement dans des actifs situés :
  - Soit dans des agglomérations de taille moyenne (aires urbaines centrées autour des villes de 20 000 à 100 000 habitants) ;
  - Soit en centre-ville (qualifié par la présence d'une gare et/ou d'une mairie dans un rayon d'un kilomètre).

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a effectué une cartographie de son patrimoine par rapport à ce critère et le prend en compte dans le cadre de ses nouveaux investissements. Par exemple, plusieurs sites ont été acquis à Draveil, ville moyenne, et plusieurs actifs à proximité d'une mairie à Dijon, Besançon, Belfort et Lille.

● ***Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?***

La caractéristique environnementale est évaluée par l'intensité énergétique moyenne du portefeuille (incluant tous les fluides, les parties privatives et les parties communes).

Consommations énergétiques moyennes sur le portefeuille en 2025
204 kWhEF/m²

La collecte des données énergétiques étant en cours, l'indicateur présenté ici représente 18% de la surface du patrimoine, et est issue des DPE réalisés sur le patrimoine.

La caractéristique sociale est évaluée via la part des actifs (en nombre) dont la localisation correspond à au moins l'une des deux options de la définition précédente.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Part des actifs situés dans des agglomérations de taille moyenne ou en centre-ville en 2025
99%

Cet indicateur est calculé sur l'ensemble du patrimoine détenu au 31/12/2025, soit un taux de couverture de 100%.

● ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?***

Non concerné

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement sur le plan environnemental ou social ?***

Non concerné

- ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Non concerné

- ***Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?***

Non concerné

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE reconnaît l'impact inhérent de son activité sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle s'est engagée dans une démarche ISR qui se veut la plus responsable et la plus durable possible. Elle a ainsi mis en place une grille de critères ESG selon laquelle elle analyse tous ses actifs en portefeuille.

Toutefois, compte tenu du manque d'informations disponibles à ce stade, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'est pas en mesure de communiquer sur les principales incidences négatives, et ne les prend donc pas en compte.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période.

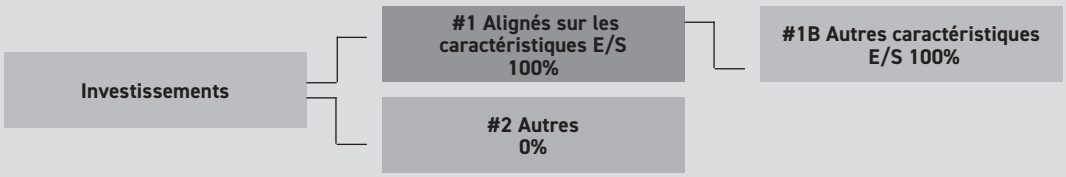
Tous les investissements de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE en 2025 sont des locaux commerciaux, situés en France.

Investissements les plus importants réalisés en 2025	% du portefeuille au 31/12/2025
VALENCIENNES – 18 rue Vieille Poissonnerie	4%
MARSEILLE – 1 Cours Jean Ballard	2%
GARDANNE – Avenue des Anciens Combattants	2%
NANCY – 16 rue Grand Rabbin Haguenauer	2%
MULHOUSE – 33 rue du Sauvage	2%
ANNEMASSE – 8 Allée Anie Girardot	2%

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

- ***Quelle était l'allocation des actifs ?***



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- ***Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?***

Les investissements ont été réalisés à 100% dans des actifs immobiliers. La SCPI vise à investir majoritairement dans des actifs de commerces situés en centre-ville de métropoles régionales et de villes de province, ainsi qu'en Île-de-France ; ou dans des actifs de bureaux et locaux professionnels situés dans ces mêmes zones géographiques.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le 1er graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

- ***Quelle était la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

Non concerné, l'alignement à la Taxonomie est évalué à 0% à ce jour pour les actifs de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

- ***Quelle était la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE ?***

Non concerné

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

- ***Quelle était la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?***

Non concerné

- ***Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres » ? Quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?***

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE n'a pas vocation à constituer une poche de liquidités. Elle est uniquement constituée d'actifs immobiliers et de la collecte en attente d'investissement. Ainsi, en 2025, 100% des actifs de la SCPI étaient investis en immobilier et ont promu les caractéristiques environnementales et sociales susmentionnées.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'est engagée en 2023 dans une démarche de labellisation ISR, valorisant ainsi ses engagements en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale de ses actifs tout en contribuant au dynamisme des territoires dans lesquels elle investit.

Elle a formalisé une grille de critères ESG dont plusieurs portent sur ces enjeux, comme la consommation énergétique des actifs, les émissions de gaz à effet de serre relatives aux consommations énergétiques ou encore l'insertion dans le territoire via le nombre de lignes de transport en commun et de services à proximité. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a mené plusieurs actions fortes pour collecter la donnée extra-financière sur son patrimoine.

Parmi ces actions, plusieurs contribuent à la promotion des caractéristiques susmentionnées, à savoir la réduction des consommations énergétiques sur les actifs, et des investissements préférentiellement dans des agglomérations de taille moyenne ou en centre-ville.

- ***Engagement des parties prenantes, une année consacrée à la sensibilisation***

· Tous les locataires ont fait l'objet d'une session de sensibilisation, en format webinaire. L'objectif était de leur expliquer la démarche de collecte des données mise en place sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Le Décret Tertiaire a également été évoqué, pour les locataires concernés.

· Les collaborateurs d'Urban Premium ont également tous reçu une session de formation aux enjeux ESG.

- ***Compréhension de la performance énergétique des actifs***

· Dans la poursuite des actions menées en 2024, des audits énergétiques ont menés. Ces études, devenues systématiques, doivent permettre d'identifier les leviers d'amélioration de la performance énergétique propres à chaque bâtiment et d'évaluer les CAPEX associés afin de les provisionner dans les plans de travaux. La conformité au Décret Tertiaire est anticipée pour les actifs soumis.

· De plus, Urban Cœur Commerce a lancé la collecte des données énergétiques réelles via un logiciel de collecte des données. Ceci doit permettre de préciser les notations sur les critères énergie et carbone et d'identifier les sites prioritaires pour la réalisation d'audits énergétiques.

URBAN CŒUR COMMERCE
La SCPI des commerces de proximité obtient le label ISR

ANNEXE : RAPPORT PÉRIODIQUE LABEL ISR – SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

ENTITÉ : URBAN PREMIUM **- FONDS : URBAN COEUR COMMERCE**

SOMMAIRE

1. UNE DEMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE MATERIALISEE PAR L'OBTENTION DU LABEL ISR . . . 31

Les convictions portées par Urban Premium . . . 31

Objectifs extra-financiers visés par la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE . . . 31

9 indicateurs d'impact pour comprendre la stratégie ISR de la SCPI . . . 32

2. 2025 - ACCÉLÉRATION DES ACTIONS ESG ET POURSUITE DES ACQUISITIONS . . . 32

Une accélération des actions menées en 2025 permettant d'atteindre les objectifs du premier cycle de labellisation . . . 32

Un portefeuille en pleine croissance : 13 nouveaux actifs en portefeuille . . . 32

3. Performance ESG de la SCPI Urban Cœur Commerce en 2025 . . . 33

Aperçu de la performance ISR de la SCPI . . . 33

L'engagement des parties prenantes se poursuit . . . 33

4. Détail de la performance pour les actifs significatifs . . . 34

Synthèse des notes ISR . . . 34

Fiches actifs . . . 34

5. Annexe méthodologique . . . 37

1. UNE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE MATÉRIALISÉE PAR L'OBTENTION DU LABEL ISR

LES CONVICTIONS PORTÉES PAR URBAN PREMIUM

Urban Premium décline trois convictions fortes sur l'ensemble des investissements réalisés pour ses SCPI :

- Conviction que les centres-villes sont appelés à se réinventer et à connaître un nouveau dynamisme tant démographique qu'économique.
- Conviction que la réhabilitation du bâti ancien répond à une forte demande du marché ainsi qu'aux enjeux environnementaux de notre époque.
- Conviction que les critères extra-financiers sont une composante essentielle de la valorisation à terme des actifs sélectionnés.

La société de gestion s'est ainsi engagée dans plusieurs démarches couvrant toutes les dimensions de son activité. Au niveau Corporate, elle s'engage à suivre et réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES) annuelles, et à compenser les émissions résiduelles via le financement d'une exploitation agricole bénéficiant du label bas-carbone. De plus, toutes les SCPI portent un engagement environnemental via la réhabilitation énergétique des actifs inefficients, et le positionnement des investissements en centres-villes, contribuant à réduire les déplacements des usagers. Cet investissement urbain participe également à la redynamisation des territoires et à la qualité de vie des occupants.

Pour en savoir plus sur la démarche ESG de la société de gestion, consultez la Charte ESG.

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE s'est engagée en 2023 dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales et sociales de son patrimoine. Elle a obtenu le Label ISR Immobilier en août 2023, reconnaissance française de son engagement dans une démarche d'amélioration de la performance ESG.

LABEL ISR IMMOBILIER

Le Label ISR a été créé par le Ministère de l'Economie et des Finances français afin de distinguer les produits financiers engagés dans une démarche ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion d'actifs. L'objectif est de favoriser la visibilité pour les épargnants et investisseurs. Créé en 2016, il a été décliné aux spécificités des produits immobiliers en 2020.

Le référentiel du Label ISR Immobilier est structuré autour de 6 grands piliers :

1. Objectifs ESG et financiers
2. Evaluation de la stratégie ESG
3. Méthode d'analyse des actifs
4. Suivi de la performance ESG
5. Engagement des parties prenantes
6. Transparence

Chaque actif détenu en portefeuille doit faire l'objet d'une notation à partir d'un ensemble de critères ESG, selon une échelle de notation cohérente avec les benchmarks de place et les pratiques de marché. Celle-ci est comparée à la note seuil, i.e. la note à partir de laquelle un actif est performant sur le volet ESG.

La stratégie ESG à suivre sur le cycle de labellisation distingue deux cas :

- La poche Best-In-Progress (pour les actifs dont la note est inférieure à la note seuil) : la note ISR moyenne devra augmenter d'au moins 20 points sur 3 ans, ou bien atteindre la note seuil du fonds ;
- La poche Best-In-Class (pour les actifs dont la note est supérieure à la note seuil) : la note ISR doit être maintenue sur le cycle de 3 ans.

CALENDRIER ISR POUR LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Eté 2023	Eté 2024
Audit initial de labellisation ISR par l'AFNOR	Audit de suivi des engagements ISR et publication du rapport périodique ESG
Eté 2025	**Eté 2026**
Audit de suivi des engagements ISR et publication du rapport périodique ESG	Audit de renouvellement du Label ISR et publication du rapport périodique ESG

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS VISÉS PAR LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Le fonds a pour objectif de **participer à la reconquête des centres-villes en investissant majoritairement dans les commerces de proximité des grandes métropoles régionales et des villes moyennes de France tout en contribuant à l'amélioration de l'empreinte environnementale du parc immobilier.**

Cet engagement se décline en trois objectifs de nature environnementale, sociale et de gouvernance :

Pilier environnemental

Dans un premier temps, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE cherche à avoir une bonne connaissance de ses actifs par la généralisation **du suivi de leurs consommations énergétiques et en eau,** de leurs **émissions de GES** et la réalisation d'un audit énergétique. Dans un second temps, elle a pour ambition de réduire l'empreinte environnementale de ses actifs notamment par l'**amélioration de leur performance énergétique** et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Et cela, via la mise en place des actions recommandées dans le cadre de l'audit énergétique et la promotion des **énergies renouvelables**.

Pilier social

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE s'engage à contribuer au **dynamisme économique des centres-villes** en orientant sa politique d'investissement vers une typologie de commerces de centre-ville. Ainsi la Société de Gestion favorise dans sa sélection les activités d'exploitation compatibles avec la liste prévue dans sa grille ISR. Grâce à des critères ESG spécifiques, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE souhaite faciliter l'accès aux solutions de **mobilité douce** et aux **transports en commun**. Enfin, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'engage pour le confort et la santé de ses locataires en réalisant des **contrôles de la qualité de l'air et de l'eau** régulièrement, et cela au-delà des réglementations.

Pilier gouvernance

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE souhaite améliorer la **résilience de ses actifs face aux risques environnementaux mais aussi sociaux**. Ainsi, la réalisation d'une cartographie des risques climatiques mais aussi d'une cartographie des risques sociaux et sanitaires à l'échelle de l'actif est une part intégrante de sa politique de gouvernance ESG.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est « Article 8 » au sens du Règlement n°2019/2088, dit « Règlement SFDR ». Elle s'engage à promouvoir la réduction des consommations énergétiques de son parc, ainsi qu'à redynamiser les territoires en sélectionnant des actifs situés dans des agglomérations de taille moyenne ou en centre-ville.
Retrouvez les engagements de la SCPI dans l'annexe SFDR, ainsi que les résultats sur l'exercice 2025 dans le rapport annuel.

9 indicateurs d'impact pour comprendre la stratégie ISR de la SCPI

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a sélectionné 9 indicateurs clés de reporting permettant d'appréhender sa performance par rapport aux objectifs poursuivis.

Consommations énergétiques en kWhEF/m².ant

Emissions de GES en kgCO2eq/m².an

Suivi des consommations d'eau

Lignes de transport en commun à proximité

Options de mobilité douce disponibles à proximité

Contribution de l'activité du preneur à la société

Proximite avec des services pour les occupants

Part des AM et PM engagés via une clause ESG

Analyse des risques climatiques sur les actifs

2. 2025 : ACCÉLÉRATION DES ACTIONS ESG ET POURSUITE DES ACQUISITIONS

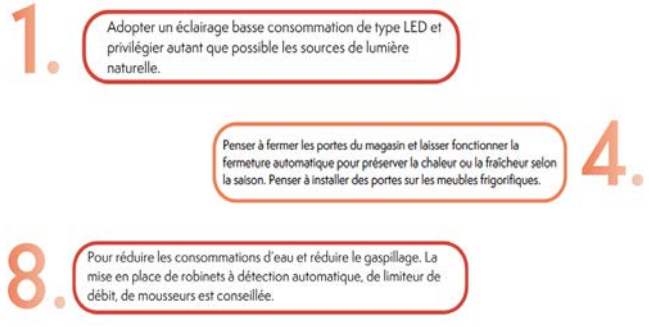
UNE ACCÉLÉRATION DES ACTIONS MENÉES EN 2025 PERMETTANT D'ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU PREMIER CYCLE DE LABELLISATION

2025 constitue la troisième et dernière année du premier cycle de labellisation ISR d'Urban Cœur Commerce. Après une année 2023 consacrée à l'audit initial et à la structuration de la démarche, puis une année 2024 dédiée à la connaissance du patrimoine et à la collecte des données, 2025 a été l'année de passage à l'action, avec pour ambition principale d'améliorer significativement les notes ISR des actifs en poche Best-In-Progress.

Pour rappel, la stratégie Best-In-Progress impose que la note ISR de chaque actif concerné augmente d'au moins 20 points sur le cycle de 3 ans, ou atteigne la note seuil fixée à 65,7/100 pour les commerces en pied d'immeuble en phase d'exploitation. C'est dans cette perspective que les équipes d'Urban Premium ont déployé en 2025 un ensemble d'actions ciblées sur les actifs présentant les marges de progression les plus importantes.

Engagement des parties prenantes, approfondissement de la sensibilisation des locataires

- Campagne de mails via la plateforme Citron pour la collecte des données énergétiques,
- Relances téléphoniques auprès des locataires n'ayant pas transmis leurs consommations,
- Envoi d'un guide des bonnes pratiques environnementales à l'ensemble des locataires, synthétisant les 10 gestes à adopter pour réduire l'empreinte énergétique et environnementale de son commerce.



Extrait du livret des écogestes diffusé aux locataires en 2025

Lancement d'une démarche d'audits énergétiques sur le patrimoine ancien

- Déploiement d'une campagne systématique d'audits énergétiques sur les actifs anciens
- Identification des leviers d'amélioration propres à chaque bâtiment et chiffrage des CAPEX associés
- Intégration des recommandations dans les plans de travaux pluriannuels

Mise à jour et contrôle des notes ISR

La note ISR de chaque actif est consolidée puis mise à jour régulièrement tout au long du cycle de gestion. Les plans d'action font également l'objet d'un suivi annuel afin de garantir l'atteinte des résultats à l'issue du cycle de labellisation de 3 ans. Les notes des actifs ont ainsi été mises à jour en 2025 avec les actions menées sur chacun.

La qualité des données ESG est garantie par un dispositif de contrôle interne actionnant plusieurs leviers :

- Des politiques et procédures spécifiques
- Un système d'information et des outils permettant de garantir l'intégrité et la sécurité des données
- Un système de contrôle interne permanent à plusieurs niveaux :
  - o Contrôle de 1er niveau : vérification permanente de la cohérence des données par les équipes opérationnelles
  - o Contrôle de 2nd niveau : revue régulière du respect des exigences ISR par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne
  - o Contrôle de 3ème niveau : vérification périodique par un cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Les résultats sont communiqués annuellement aux investisseurs et clients par l'intermédiaire du présent rapport ISR, qui sera mis à jour et publié annuellement.

UN PORTEFEUILLE EN PLEINE CROISSANCE : 13 NOUVEAUX ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Parallèlement à l'intensification des actions sur le patrimoine existant, la SCPI Urban Cœur Commerce a poursuivi en 2025 sa stratégie d'investissement dans les commerces de centre-ville, avec l'acquisition de 13 nouveaux actifs. Ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans la logique ISR du fonds : chacune a fait l'objet d'une due diligence ESG approfondie, intégrant une évaluation initiale au regard de la grille ISR et la définition d'un plan d'action à horizon 3 ans. Les critères évalués pour chaque actif sont les suivants :

Pilier environnemental

- Consommation d'énergie finale
- Réalisation d'un audit énergétique
- Promotion des énergies renouvelables
- Réduction des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Suivi des consommations annuelles d'eau
- Mise en place d'équipements hydro-économes
- Actions permettant la préservation de la biodiversité
- Gestion des déchets

Pilier social

- Proximité d'un nœud de transports en commun
- Proximité des options de mobilité douce
- Qualité de l'air
- Qualité de l'eau
- Contribution de l'activité du preneur (Commerces)
- Services à l'intérieur de l'actif (Bureaux)
- Proximité des espaces verts
- Services à proximité

Pilier gouvernance

- Part des administrateurs de biens engagés via une clause ESG ou politique de vote au sein des copropriétés et dépôt de résolutions spécifiques
- Sélection des actifs selon des critères ESG
- Cartographie des risques climatiques
- Cartographie des risques sociaux et sanitaires
- Gestion des risques
- Sensibilisation et formations ESG
- Annexes environnementales jointes aux baux

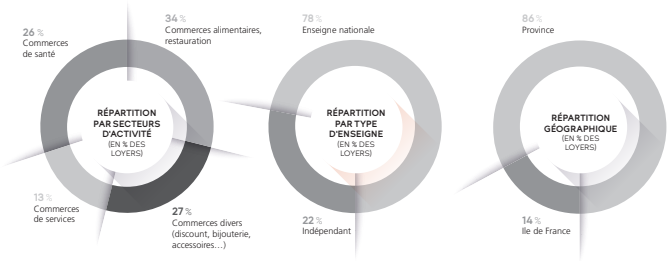
Ces 13 nouveaux actifs rejoignent la poche Best-In-Progress du fonds, conformément à la trajectoire attendue pour des commerces en phase d'exploitation non encore optimisés sur le plan ESG, et feront l'objet d'un suivi rigoureux lors du prochain cycle de labellisation, l'audit de renouvellement étant prévu en 2026.

3. PERFORMANCE ESG DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN 2025

ETAT DU PATRIMOINE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

CHIFFRES CLEFS

126 actifs détenus / **115** locataires cible / **107** locataires effectifs et locaux sous garantie / **32 900** m² de superficie totale (y.c surfaces annexes)



APERÇU DE LA PERFORMANCE ISR DE LA SCPI

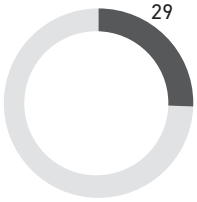
La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE poursuit une stratégie Best-In-Progress pour son premier cycle de labellisation, seuls 2 actifs ont une note supérieure à la note seuil définie pour la grille ISR.

Toutes les moyennes sont pondérées par la valeur des actifs gérés.

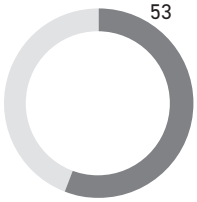
Note ISR moyenne des **Commerces** : **54,6**/100

A périmètre courant, soit les actifs déjà en portefeuille au 31/12/25, la note ISR moyenne s'établit à 50,6. Cet écart s'explique par l'intégration des 13 actifs acquis en 2025, dont les notes initiales, conformément à la trajectoire attendue pour des commerces en phase d'exploitation Best-In-Progress, sont inférieures à la note seuil. La progression du périmètre initial confirme quant à elle la dynamique d'amélioration engagée depuis le début du cycle.

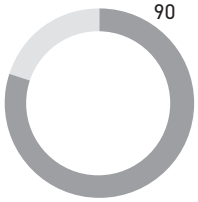
Note moyenne sur le pilier Environnement
Note sur 100, 40% de la note ISR



Note moyenne sur le pilier Social
Note sur 100, 30% de la note ISR



Note moyenne sur le pilier Gouvernance
Note sur 100, 30% de la note ISR



Note ISR moyenne du **Résidentiel** : **43.5**/100
E : 0/100 | S : 65/100 | G : 80/100

Résultats des indicateurs d'impact du portefeuille sur 2025

Sauf mention contraire, la performance moyenne reflète l'intégralité des actifs détenus par le fonds au 31/12/2025. Les performances de chaque actif sont pondérées par la valeur de celui-ci.

Pilier	Indicateur d'impact	Performance moyenne	Elément de benchmark
Environnement	Consommations énergétiques moyennes sur le portefeuille	204 kWhEF/m² *	201 kWhEF/m² *Source : Trajectoire CRREM 1,5°C , 2025*
	Émissions de GES moyennes sur le portefeuille	**14 kgCO2eq/m² ***	27 kgCO2eq/m² *Source : Trajectoire CRREM 1,5°C, 2025*
	Part des actifs pour lesquels la consommation d'eau est suivie	8%	Non disponible
Social	Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins une ligne de transport en commun	98%	100% *Source : benchmark interne*
	Part des actifs situés à moins de 500m d'une option de mobilité douce vélo et/ou voiture	**93%**	92% *Source : benchmark interne*
	Part des actifs dont l'activité du preneur est considérée comme contributrice à la société	**71% ** **	68% *Source : benchmark interne*
	Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins un service de proximité	100%	100% *Source : benchmark interne*
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés via une clause ESG	**100%**	96% *Source : benchmark interne*
	Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques sur 5 aléas	**100%**	4% *Source : benchmark interne*

Les performances en gras indiquent la surperformance par rapport au benchmark de référence. Le benchmark interne a été établi à partir des actifs de commerces gérés par Urban Premium dans ses fonds autres que la SCPI URBAN COEUR COMMERCE.

* Les consommations énergétiques, et émissions de gaz à effet de serre associées, n'ont pas pu être collectées sur l'ensemble des actifs sous gestion. La présente moyenne reflète un taux de couverture de 28% des actifs, couvrant 18% de la valeur. 16% des surfaces sont couvertes grâce à une collecte des DPE, et 2% grâce à un prestataire de collecte des données.

** Cet indicateur n'est calculé que pour les actifs de type « Commerces », le critère n'étant pas pertinent pour les lots résidentiels. Ces derniers représentent moins de 1% du portefeuille en valeur.

Evolution des indicateurs d'impact du portefeuille sur le cycle

Sauf mention contraire, la performance moyenne reflète l'intégralité des actifs détenus par le fonds au 31/12/2025. Les performances de chaque actif sont pondérées par la valeur de celui-ci.

Pilier	Indicateur d'impact	Performance 2023	Performance 2024	Performance 2025	Commentaires
E	Consommations énergétiques	251kWhEF/m²	220 kWhEF/m²	204 kWhEF/m²	Les consommations énergétiques varient en fonction du périmètre de collecte, dont la représentativité varie d'une année à l'autre.
	Émissions de GES	12 kgCO2eq/m²	21 kgCO2eq/m²	14 kgCO2eq/m²	
	Suivi de la consommation d'eau	0%	9%	8%	Les consommations d'eau n'ont pas pu être collectées pour tous les nouveaux actifs ayant intégré le fonds.
S	Transport en commun	95%	96%	98%	La variation est relative à la localisation des nouveaux actifs entrés progressivement en portefeuille.
	Mobilité douce vélo et/ou voiture	97%	98%	93%	
	Activité contributrice à la société	69%	73%	71%	La stabilité de la part des preneurs dont les activités contribuent à la société démontrent l'ambition du fonds sur le volet sociétal.
	Service de proximité	100%	100%	100%	Tous les actifs de Urban Cœur Commerce sont localisés proches de services de proximité.
G	AM et PM engagés via une clause ESG	100%	10%	100%	L'engagement des Administrateurs de Biens est essentiel pour la bonne application de la stratégie ISR.
	Cartographie des risques sur 5 aléas	100%	100%	100%	La cartographie est réalisée systématiquement pour toute nouvelle acquisition.

L'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES SE POURSUIT

Pour atteindre ses objectifs ISR, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'appuie sur ses parties prenantes. Depuis le début du cycle, elle a défini 4 typologies de parties prenantes auprès desquelles elle prend des engagements forts, et met à jour annuellement les indicateurs associés.

Tous les résultats, sauf mention contraire, sont pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2025.

CLIENTS LOCATAIRES ET SOCIÉTÉS EXPLOITANT	PRESTATAIRES DE TRAVAUX ET DE MAINTENANC
Engagements	**Engagements**
Sensibilisation aux sujets environnementaux Partage d'un livret d'accueil Diffusion régulière de bonnes pratiques Annexe environnementale intégrée aux baux Choix privilégié vers les locataires qui participent au dynamisme et à l'attractivité d'un territoire Actions pour le confort des locataires	Clauses ESG dans les contrats des administrateurs de biens Ajout de la dimension « locale » dans la sélection des prestataires Clauses ESG dans les contrats de prestataires de travaux
Résultats 2025	**Résultats 2025**
95% des locataires ont reçu un guide des bonnes pratiques (+95 pts) 87% des locataires ont assisté à une session de sensibilisation (-13 pts) 67% des actifs ont un locataire contribuant positivement à la société (+1pt) 94% des actifs sont situés près des transports en commun (-2pts) 94% des actifs sont situés à moins de 500 m de bornes de recharge pour véhicules électriques (-2pts) et 29% de station de vélos partagés (+13pts)	100% des administrateurs sont engagés via une clause ESG

CLIENTS INVESTISSEURS	COLLABORATEURS DE URBAN PREMIUM
Engagements	**Engagements**
Communication des engagements de la SCPI Publication d'un rapport extra-financier annuel	Formation aux sujets environnementaux Mise à disposition de ressources
Résultats 2025	**Résultats 2025**
Amendement de la documentation précontractuelle Publication du présent rapport	100% des collaborateurs sensibilisés aux enjeux ESG et la performance énergétique des bâtiments

La politique d'engagement ESG des parties prenantes est disponible dans son intégralité sur le site web de la SCPI.

4. DÉTAIL DE LA PERFORMANCE POUR LES ACTIFS SIGNIFICATIFS

SYNTHÈSE DES NOTES ISR

Les 5 actifs ayant la meilleure performance ESG - ***

Avec une note seuil pour les Commerces qui s'établit à 65.7, les 2 premiers actifs constituent la poche Best-In-Class du fonds. Des actions garantissant le maintien de leur performance ESG pourront être menées au cours des 3 ans. La stratégie pour les 3 autres actifs vise à atteindre à minima la note seuil via des actions d'amélioration telles que l'installation d'équipements hydro-économes, la mise en place de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau, ou encore la sensibilisation des locataires.

Actif	Note ESG (/100)	Valeur au 31/12/2025	Surface
4 – Lens	71,9 (+3pts)	500 000 €	235 m²
69 – Boulogne-Sur-Mer	70,6 (+3pts)	1 824 325 €	1 270 m²
71 – Boulogne-Sur-Mer	69,8 (+3pts)	291 894 €	203 m²
25 - Albi	68,6 (+3pts)	390 000 €	112 m²
13 - Sarrebourg	66,5 (+5pts)	307 000 €	289 m²

Les 5 actifs dont la performance ESG est la plus faible - *

Le fonds poursuit majoritairement une stratégie Best-In-Progress, d'amélioration de ses actifs. L'objectif fixé sur ce périmètre sera l'augmentation de plus de 20 points de la note sur le cycle de 3 ans avec des actions fortes comme la réalisation d'un audit énergétique et la mise en œuvre de ses recommandations, la réalisation d'actions en faveur de la biodiversité, la mise en place de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau, ou encore la sensibilisation des locataires.

Actif	Note ESG (/100)	Valeur au 31/12/2023	Surface
117 - Mâcon	31,2*	490 000 €	150 m²
29 - Nîmes	32,6 (+5pts)	370 000 €	67 m²
118 - Gardanne	35,1*	1 750 000 €	1 039 m²
15 – Saint Paul les Dax	37,4 (+5pts)	430 000 €	362 m²
109 - Mulhouse	37,5*	1 247 361 €	734 m²

** Nouvelle acquisition*

Les 5 actifs les plus importants du portefeuille (en valeur)

Actif	Note ESG (/100)	Valeur au 31/12/2023	Surface
47 – Perpignan	55 (+3pts)	9 700 000 €	6 328 m²
39 – Tours	62 (+3pts)	4 350 000 €	1 567 m²
40 – Tours	52,3 (+3pts)	3 070 000 €	524 m²
106 - Valenciennes	41,7*	2 170 000 €	2 792 m²
115 - Nancy	42*	1 920 000 €	958 m²

** Nouvelle acquisition*

Les progressions observées résultent principalement de deux actions déployées massivement sur le patrimoine en 2025 : la formalisation d'une procédure de gestion des risques et la réalisation d'actions de sensibilisation ESG auprès des locataires, deux critères valorisés dans la grille ISR.

FICHES ACTIFS

4 – Lens – 59 rue René Lanoy - ***

Surface de l'actif : 235 m² | Valeur : 500 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **71,9**/100 (+3 pts)
E : 57/100 | S : 73/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	**Non connu**
	Émissions de GES relatives aux consommations énergétiques	**Non connu**
	Suivi des consommations d'eau	**Non**
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	**> 8 lignes**
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	**Plusieurs options**
	Contribution à la société de l'activité du preneur	**Oui**
	Nombre de services à moins de 500m	**> 7 services**
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	**100%**
	Nombre de risques climatiques cartographiés	**5 aléas**

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

13 – Sarrebourg – 16 ue Napoléon - ***

Surface de l'actif : 289 m² | Valeur : 307 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **66,5**/100 (+5 pts)
E : 57/100 | S : 55/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Émissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	4 à 6 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	5 à 6 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation d'un audit énergétique, formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

15 – Saint Paul de Dax – 252 avenue de la Résistance - *

Surface de l'actif : 362 m² | Valeur : 430 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **37,4**/100 (+5 pts)
E : 5/100 | S : 28/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Émissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	4 à 6 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation d'un audit énergétique, formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

25 – Albi – 13 rue de l'Hôtel de Ville - ***

Surface de l'actif : 112 m² | Valeur : 390 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **68,6**/100 (+3 pts)
E : 50/100 | S : 72/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Émissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

29 – Nîmes – 5 rue de la Madeleine - *

Surface de l'actif : 67 m² | Valeur : 370 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **32,6**/100 (+5 pts)
E : 5/100 | S : 12/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	Aucune ligne
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Aucune option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation d'un audit énergétique, formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

39 – Tours – 4 rue Emile Zola

Surface de l'actif : 1 567 m² | Valeur : 4 350 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **62**/100 (+3 pts)
E : 50/100 | S : 50/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	1 à 3 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

40 – Tours – 5 rue Chaptal

Surface de l'actif : 524 m² | Valeur : 3 070 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **52,3**/100 (+3 pts)
E : 25/100 | S : 51/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	109 kWhEF/m²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	9 kgCO2eq/m²
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	1 à 3 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues du DPE.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

47 – Perpignan – 35 boulevard Saint-Assiscle

Surface de l'actif : 6 328 m² | Valeur : 9 700 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **55**/100 (+3 pts)
E : 19/100 | S : 68/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	89 kWhEF/m²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	4 kgCO2eq/m²
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues de la plateforme de collecte et du gestionnaire (respectivement pour les parties privatives et la quote-part des parties communes) pour 3 lots représentant 9% de la surface du centre commercial. La consommation indiquée ne porte donc que sur 9% de la surface de l'actif, selon les informations collectées en 2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

69 – Boulogne-Sur-Mer – Parvis Victor Planchon - ***

Surface de l'actif : 1 270 m² | Valeur : 1 824 325 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2025 : **70,6**/100 (+3 pts)
E : 55/100 | S : 72/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires

71 – Boulogne-Sur-Mer – Parvis Victor Planchon - ***

Surface de l'actif : 203 m² | Valeur : 291 984 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2025 : **68,9**/100 (+3 pts)

E : 53/100 | S : 72/100 | G : 90/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : formalisation de la procédure de gestion des risques, réalisation de 2 actions de sensibilisation ESG à destination des locataires.

106 – Valenciennes – 18 rue V. Poissonnerie

Surface de l'actif : 2 792 m² | Valeur : 2 170 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2025 : **41,7**/100 (nouvelle acquisition)

E : 0/100 | S : 54/100 | G : 85/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	4 à 6 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Aucune option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : N/A – nouvelle acquisition.

109 – Mulhouse – 33 rue Sauvage - *

Surface de l'actif : 734 m² | Valeur : 2 247 361 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2025 : **37,5**/100 (nouvelle acquisition)

E : 0/100 | S : 45/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	119 kWhEF/m²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	7 kgCO2eq/m²
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	4 à 6 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues du DPE.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : N/A – nouvelle acquisition.

115 – Nancy – 16 rue du Grand Rabbin H.

Surface de l'actif : 958 m² | Valeur : 1 920 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2025 : **42**/100 (nouvelle acquisition)

E : 0/100 | S : 56/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	4 à 6 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2025.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : N/A – nouvelle acquisition.

117 – Macôn – 29 rue Dombey - *

Surface de l'actif : 150 m² | Valeur : 490 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2025 : **31,2**/100 (nouvelle acquisition)

E : 0/100 | S : 24/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	1 à 3 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	3 à 4 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues du DPE.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : N/A – nouvelle acquisition.

118 – Gardanne – Avenue Anciens Combattants - *

Surface de l'actif : 1 039 m² | Valeur : 1 750 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2025 : **35,1**/100 (nouvelle acquisition)

E : 0/100 | S : 37/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	4 à 6 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Aucune option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	5 à 6 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues du DPE.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : N/A – nouvelle acquisition.

5. ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

Indicateur suivi	Méthodologie	Responsable de la collecte
Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)	Somme des consommations énergétiques tout fluide (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul) divisée par la surface du bâtiment (en m²). On comprend ici les consommations des parties privatives et des éventuelles parties communes. La consommation demandée est en énergie finale (EF) soit la consommation disponible sur les factures. Si la collecte de données est incomplète, se référer à la valeur indiquée dans le DPE, puis diviser le nombre de points attribués par 2.	Urban Premium collabore avec son service de Property Management pour la collecte des Diagnostics de Performance Energétique pour l'année 2022 et la mise en place d'une collecte des consommations énergétiques privatives auprès des locataires pour les années à venir.
Emissions de GES (kgCO2eq/m².an)	Les émissions de GES relatives à la consommation énergétique sont obtenues en multipliant chaque consommation énergétique Energie Finale (sans utiliser le coefficient d'énergie primaire) à son facteur d'émission associé par fluide et par pays. Les facteurs d'émissions du CPCU et du réseau de froid sont fournis par un arrêté pour la France. Chaque réseau a son propre facteur d'émission. Exemple : On cherche à calculer les émissions de GES pour un actif situé à Marseille, utilisant l'électricité, le gaz naturel et étant relié au réseau de froid Thassalia Marseille : Emission de GES = Consommation d'électricité EF x 0,064 + Consommation de Froid x 0,023 + Consommation de gaz naturel x 0,227 Si la collecte de données est incomplète, se référer à la valeur indiquée dans le DPE, puis diviser le nombre de points attribués par 2.	La Société de Gestion de Portefeuille Urban Premium collabore avec son service de Property Management pour la collecte des Diagnostics de Performance Energétique pour l'année 2022 et la mise en place d'une collecte des consommations énergétiques privatives auprès des locataires pour les années à venir. Les calculs de conversion sont ensuite réalisés par leur conseil ESG, la société Wild Trees.
Part des actifs situés à proximité d'au moins une ligne de transport (500m)	Part des actifs situés dans un rayon de 500m à pied de l'actif ou à 1km pour la logistique d'au moins une ligne de transports en commun.	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium à l'aide de l'outil Google Maps, et formalisée dans un dossier preuves rassemblant des captures d'écrans à l'appui.
Options de mobilité douce disponibles à proximité (500m)	Part des actifs qui sont situés à 500m à pied de l'actif ou 1km pour la logistique d'au moins une option de mobilité douce citée ci-dessous : - Dispositifs de recharge pour véhicules électriques qui sont installés dans un rayon de 500m/1km (pour la logistique) autour de l'actif. Chaque borne de recharge compte pour 1 dispositif. - Dispositifs d'attaches pour vélos qui sont disponibles dans un rayon de 500m/1km (pour la logistique), il s'agit des parkings vélos disponibles en centre-ville. Chaque parking compte pour 1 dispositif. - Stations de vélib' ou équivalent qui sont situées dans un rayon de 500m/1km (pour la logistique). - Aire de covoiturage à moins de 500m/1km (pour la logistique) de l'actif.	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium à l'aide de l'outil Google Maps, et formalisée dans un dossier preuves rassemblant des captures d'écrans à l'appui.
Contribution de l'activité du preneur à la société	Part des actifs dont l'activité est considérée comme contributrice à la société. L'activité du preneur est considérée comme contributrice si elle fait partie d'une de ces catégories : Restauration/Alimentation ; Crèche ; Services de proximité : coiffeur, pressing, conciergerie, etc. ; Pharmacies, cabinet médicaux, équipements de santé ; Salles de sports, équipements sportifs ; Espace culturel	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium à l'aide de l'outil Google Maps, et formalisée dans un dossier preuves rassemblant des captures d'écrans à l'appui.
Proximité avec des services aux occupants	Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins un service de proximité. Des points sont attribués par services de proximité, avec un maximum de points. Sont considérés comme services de proximité : restauration, administration, santé, commerces, éducation, culture.	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium à l'aide de l'outil Google Maps, et formalisée dans un dossier preuves rassemblant des captures d'écrans à l'appui.
Part des AM et PM engagés via une clause ESG	Est indiqué, pour l'actif concerné, la part des AM et PM engagés via une clause ESG, en fonction du barème suivant : - si 50% des AM & PM engagés - si 100% des AM & PM engagés	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium.
Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques sur 5 aléas. La prise en compte d'un aléa se fait par l'intermédiaire d'une vision moyen-long terme de cet aléa, en utilisant les projections climatiques du GIEC ou équivalentes. Seule une analyse allant au delà de la réglementation peut rapporter des points (PPRI insuffisant ici). S'il n'y a pas de cartographie des risques, répondre non à tous les aléas. Cartographie Bat-Adapt	Urban Premium est responsable de la réalisation d'une cartographie des risques physiques climatiques à l'échelle de ses actifs, et donc de la consolidation des données à ce sujet.

NOTES

Urban Premium

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
160 boulevard Haussmann - 75008 Paris
01 82 28 99 99