



## La SCPI Urban Coeur Commerce publie son bulletin pour le 3T 2025

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, gérée par [Urban Premium](#), publie son Bulletin Trimestriel pour le troisième trimestre 2025. La SCPI de rendement spécialisée dans les commerces de proximité à capital variable enregistre une collecte nette de 3,54 millions d'euros et réalise cinq acquisitions pour 4 millions d'euros avec un acompte sur dividende de 4,05 euros par part.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, gérée par [Urban Premium](#), publie son Bulletin Trimestriel pour le troisième trimestre 2025. La SCPI de rendement spécialisée dans les commerces de proximité à capital variable enregistre une collecte nette de 3,54 millions d'euros et réalise cinq acquisitions pour 4 millions d'euros avec un acompte sur dividende de 4,05 euros par part.

La collecte nette du troisième trimestre 2025 s'élève à 3 541 741 euros. La capitalisation atteint désormais 85,00 millions d'euros. Le nombre de parts au capital s'élève à 283 341 unités au 30 septembre 2025 contre 271 856 au 30 juin 2025. Le nombre d'associés atteint 1 914 personnes. Au cours du trimestre, 14 196 parts nouvelles ont été émises. Le nombre de parts retirées s'établit à 2 711 unités. Aucune part ne demeure en attente de retrait au 30 septembre 2025 contre 217 parts au 31 mars 2025. Le prix de part reste stable à 300 euros. La stratégie d'investissement rigoureuse de la SCPI repose sur une sélection pointue des emplacements. L'attention particulière portée à la qualité des locataires renforce la solidité du portefeuille.

Au cours du troisième trimestre, cinq nouveaux actifs ont été acquis pour 4 millions d'euros. Ces acquisitions sont situées à Paris, Nancy et Limoges. Le 4 septembre 2025, un portefeuille de deux commerces a été acquis pour 1,3 million d'euros. Les deux actifs sont situés rue Françoise Dolto dans le 13ème arrondissement de Paris. Les cellules sont louées selon un bail 3/6/9 ans à des enseignes nationales de restauration. Le taux de rendement acte en main s'élève à 7,08%. Le commerce Hello You représente 80 m<sup>2</sup> et le commerce Maji totalise 75 m<sup>2</sup>. Le 29 septembre 2025, un nouvel actif a été acquis pour 1,8 million d'euros. L'actif situé rue Grand Rabbin Haguenauer à Nancy est loué selon un bail 6/9/10 ans. L'enseigne nationale Basic Fit exploite une salle de sport de 958 m<sup>2</sup>. Le taux de rendement acte en main atteint 7,78%.

La société de gestion poursuit l'étude d'opportunités d'investissement. Cinq nouveaux locaux sont sous promesse au 30 septembre 2025. Sept autres actifs sont en cours d'étude sous exclusivité. À Marseille, un local commercial accueillant une enseigne indépendante de mode offre un taux de 7,76%. Un portefeuille Gardanne-Mâcon comprend deux locaux commerciaux avec un supermarché et une enseigne de mode pour des taux de 7,85% et 8,51%. Un portefeuille Angers-Poitiers regroupe deux locaux commerciaux en centre-ville pour un taux de 8,01%. Trois portefeuilles de lots diffus sont sous exclusivité avec des taux compris entre 6,51% et 8,40%. La dynamique de collecte permet à la société de gestion de poursuivre les investissements. Le positionnement différenciant sur le segment du commerce de centre-ville séduit les investisseurs.

Le patrimoine d'URBAN CŒUR COMMERCE représente une superficie totale de 30 300 m<sup>2</sup> incluant les surfaces annexes. La SCPI détient 115 actifs immobiliers. Le nombre de locataires effectifs et locaux sous loyers garantis s'élève à 103. La répartition par secteur d'activité montre 31%



d'alimentation restauration. La santé sport et bien-être représente également 31%. Les services de proximité totalisent 16%. Les opportunités et tendances atteignent 22%. La répartition par type d'enseigne fait apparaître 77% d'enseignes nationales. Les enseignes indépendantes représentent 23% des loyers. La répartition géographique montre 84% en province. L'Île-de-France compte pour 16% des loyers. Cette diversification géographique et sectorielle renforce la mutualisation des risques.

Le taux d'occupation financier du troisième trimestre 2025 s'établit à 93,3%. Le taux d'occupation physique atteint 93,6%. Les locaux occupés représentent 90% du patrimoine. Les locaux sous franchise de loyers totalisent 3,2%. Les locaux vacants en recherche de locataire s'élèvent à 6,7% pour le TOF et 6,4% pour le TOP. Les loyers quittancés sur le trimestre atteignent 1 197 289 euros. Deux nouvelles signatures locatives ont été enregistrées depuis début 2025. À Nîmes rue de l'Hôtel de Ville, un bail 3/6/9 a été signé avec Comme Avant sur 54 m². À Lens rue René Lannoy, un bail 6/10 ans a été signé avec ABC Optic Mouhadi sur 163 m². Les locaux vacants et sous congés sont en cours de commercialisation. Plusieurs marques d'intérêt sont à l'étude notamment à Perpignan, Tours et Lille.

L'acompte sur dividende brut au titre du troisième trimestre 2025 s'élève à 4,05 euros par part. Ce montant a été versé le 31 octobre 2025. Le prochain acompte sur dividende sera versé fin janvier 2026 au titre du quatrième trimestre 2025. L'historique des distributions montre une progression régulière. Le troisième trimestre 2024 affichait 3,82 euros. Le quatrième trimestre 2024 ainsi que les deux premiers trimestres 2025 s'établissaient à 3,90 euros chacun. Le taux de distribution cible pour l'année 2025 est fixé à 5,50%. Cet objectif reste conforme aux perspectives de croissance et à la stratégie d'investissement long terme. Le taux de distribution 2024 s'est élevé à 5,50%. La performance globale annuelle 2024 atteint 1,29%.

La valeur de réalisation au 30 juin 2025 s'établit à 263,84 euros par part. La valeur de reconstitution atteint 321,26 euros par part. La valeur de retrait s'élève à 264,50 euros. Le prix de part reste stable à 300 euros. La décote par rapport à la valeur de reconstitution s'établit à 7,1%. Le minimum de souscription s'établit à 10 parts soit 3 000 euros. Le délai de jouissance intervient au premier jour du quatrième mois suivant la souscription. La commission de gestion s'élève à 12% TTI basée sur les produits locatifs HT et les produits financiers nets.

Le portefeuille d'URBAN CŒUR COMMERCE compte de nombreuses enseignes nationales reconnues. Les locataires incluent Carrefour City, Franprix, Burger King et Flying Tiger. Côté Sushi, Ma Pharmacie et Basic Fit figurent également parmi les partenaires. Orange, Harmonie Mutuelle et La Poste occupent des locaux. On Air, Biocoop, Rituals et Jeff de Bruges complètent le panel. Cette diversité d'enseignes nationales et d'indépendants de qualité sécurise les flux locatifs. La répartition équilibrée entre alimentation, santé, services et opportunités optimise la résilience du portefeuille. La qualité des emplacements en centre-ville de métropoles régionales renforce l'attractivité commerciale des actifs.

URBAN CŒUR COMMERCE confirme son positionnement sur les commerces de proximité en centre-ville avec une collecte soutenue de 3,54 millions d'euros au troisième trimestre. Les cinq acquisitions réalisées pour 4 millions d'euros à Paris, Nancy et Limoges avec des rendements entre 7,08% et 7,78% témoignent de la stratégie sélective. Le pipeline de projets avec cinq actifs sous promesse et sept en exclusivité offre des perspectives de déploiement rapide de la collecte. Le taux d'occupation élevé de 93,3% et la distribution de 4,05 euros par part confirment la solidité



opérationnelle. Les associés peuvent anticiper un taux de distribution cible 2025 de 5,50% cohérent avec les performances passées. La diversification sectorielle équilibrée entre alimentation, santé, services et opportunités combinée à une forte présence d'enseignes nationales sécurise les revenus locatifs. La capitalisation de 85 millions d'euros et le portefeuille de 115 actifs positionnent favorablement la SCPI pour poursuivre sa croissance sur le segment porteur des commerces de centre-ville.