Document d'Informations Clés

Urban Premium

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable gérée par Urban Premium

Nom de l'initiateur : Urban Premium
Site internet : www.urban-premium.com
Contact : Appelez le 01 82 28 99 99 pour de plus amples informations
Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle d'Urban Premium en ce qui concerne ce document d'informations clés. Urban Premium est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP10000021.
Date de production du document d'information clés : 02/03/2026

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

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

Durée : La durée de vie de la SCPI est de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Objectifs : La SCPI URBAN CŒUR 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 Ile-de-France.

Des actifs de bureaux et locaux professionnels situés en centre-ville de métropoles régionales et de villes de Province, ainsi qu'en Ile-de-France. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE pourra également investir, de façon opportuniste et dans la limite de 25% 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 dans une limite de 10 % maximum de la valeur comptable du patrimoine, en vue de leur location dans tous biens et droits immobiliers.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt sous condition de l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixera le montant maximum de l'emprunt, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 30% de la valeur comptable des actifs.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE 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.

Dans le cadre du label ISR Immobilier, l'ensemble des actifs de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE est analysé à travers une grille ISR (en fonction de leurs typologies) qui comprend une vingtaine de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Dans le cadre de sa stratégie ESG, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE souhaite promouvoir de façon plus spécifique les caractéristiques environnementales et sociales suivantes, au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088, sur 75% minimum de son portefeuille immobilier mais néanmoins, elle ne poursuit aucun objectif d'investissement durable.

Investisseurs de détail visés : Personnes ayant une connaissance suffisante des marchés immobiliers et souhaitant réaliser un investissement à caractère patrimonial, dans le cadre d'une détention à long terme d'une durée minimale de 10 ans, avec un objectif de perception d'un revenu potentiel régulier, étant rappelé que la SCPI ne présente pas de garantie en capital. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

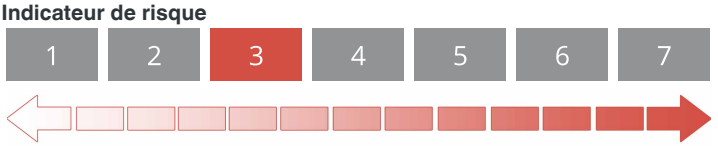
Affectation des revenus : Distribution. L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

Dépositaire : CACEIS BANK

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel).

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible *Risque le plus élevé*

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.
Risque de liquidité : En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important.
Risque de marché : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans
Exemple d'Investissement : 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 000 €**	**7 080 €**	**6 440 €**
	Rendement annuel moyen	-20.00%	-6.67%	-4.31%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 380 €**	**8 320 €**	**8 320 €**
	Rendement annuel moyen	-16.20%	-3.61%	-1.82%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 240 €**	**11 350 €**	**14 420 €**
	Rendement annuel moyen	-7.60%	2.56%	3.73%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 630 €**	**12 230 €**	**15 690 €**
	Rendement annuel moyen	-3.70%	4.11%	4.61%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et décembre 2025, intermédiaire entre février 2011 et février 2021 et favorable entre novembre 2011 et novembre 2021.

Que se passe-t-il si Urban Premium n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, CACEIS BANK. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut d'Urban Premium n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. La SCPI ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.
Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.
Nous avons supposé :
- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 427 €**	**3 402 €**	**7 058 €**
Incidence des coûts annuels (*)	14.27%	5.52%	4.22% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7.94% avant déduction des coûts et de 3.73% après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	11.83% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 183 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.98% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	87 EUR
Coûts de transaction	1.78% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	157 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prenons pas ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Une rémunération sous forme de carried-interest est néanmoins perçue et représente 25% des distributions au-delà d'un TRI de 6%.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement recommandée est de 10 ans en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement. La SCPI est un placement à long terme. Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, les modalités de retrait ou de cession des parts figurent dans la note d'information disponible sur www.urban-premium.com. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social d'URBAN PREMIUM - 160, boulevard Haussmann, 75008 Paris.
Tél. : 01 82 28 99 99
E-Mail : infos@urban-premium.com

Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin trimestriel d'information et rapport annuel).

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure.
Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : www.urban-premium.com

Vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse - 75082 - Paris Cedex 02.