



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

juillet 2023

Document d'informations précontractuelles pour les produits financiers

visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088
et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

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 de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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 comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales sont promues par le produit financier sont atteintes.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la 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

Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : ____%

Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)**

et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 30% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés 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 et réalisés 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 social

Il **promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables**

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

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 « Disclosure », sur 75% minimum de son portefeuille immobilier. Néanmoins, elle ne poursuit aucun objectif d'investissement durable.

· Du fait de sa nature énergivore, le secteur immobilier est particulièrement concerné par l'objectif d'atténuation du changement climatique. La mise en place d'une politique énergétique aux niveaux français et européen vise à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'inscrit pleinement dans cette démarche puisqu'elle vise une amélioration continue de la qualité environnementale du patrimoine immobilier qu'elle détient. Elle vise ainsi une réduction de ses consommations énergétiques par le suivi régulier et systématique de ses consommations surfaciques d'énergie primaire.

· Par ailleurs, la redynamisation des territoires est également un enjeu clé pour la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, qu'elle souhaite particulièrement promouvoir. Pour ce faire, elle s'attache à investir principalement dans les actifs localisés dans les territoires suivants :

a. Soit dans des actifs localisés dans des « agglomérations de taille moyenne », qui peuvent être définies comme des aires urbaines centrées autour de villes de 20 000 à 100 000 habitants ;

b. Soit dans des actifs localisés en « centre-ville », caractérisé par la proximité dans un rayon d'un kilomètre avec une gare et /ou une mairie.

• Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE rendra compte de la mise en œuvre et du respect de ces caractéristiques environnementales et sociales de façon régulière via le suivi des indicateurs suivants :

· Caractéristique Environnementale : l'indicateur suivi pour apprécier la réduction des consommations énergétiques des actifs sera la somme des consommations en kWhEF/m².an, tous fluides (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul), tous usages, incluant les parties communes et les parties privatives.

· Caractéristique Sociale : l'indicateur suivi pour apprécier la dynamique territoriale d'implantation des actifs sera le part d'actifs (en pourcentage) dont la localisation correspond alternativement aux définitions « d'agglomération de taille moyenne » et de « centre-ville » précisés précédemment.

• Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

Non concerné.

• Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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 partie 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.

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.

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

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

• Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 ?

La SCPI sélectionne des sous-traitants se conformant aux normes et standards internationaux en lien avec le respect des droits de l'homme. Ces normes couvrent notamment les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ainsi que les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces normes comprennent également les principes et droits fixés par les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

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.



CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Oui,

Non

Urban Premium reconnaît que son activité principale, visant à investir sur le territoire des centres-villes, est susceptible d'avoir des impacts tant positifs que négatifs sur les facteurs ESG. Cependant, Urban Premium mène une politique d'investissement globale qui se veut la plus responsable et la plus durable possible.

Les principales incidences négatives sont ainsi surveillées par Urban Premium via une méthodologie spécifique qui tient compte de la préservation de l'environnement.

Compte tenu du manque d'informations disponibles à ce stade, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les incidences négatives pour ces fonds. Les incidences négatives ne sont donc pas prises en compte par cette SCPI.



QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

La SCPI URBAN CŒUR 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 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, en ce notamment compris :
 - l'usufruit portant sur ces biens ou ces droits,
 - La nue-propriété portant également sur ces biens ou ces droits sous réserve d'une détention de l'usufruit par un bailleur social.

La société de gestion est consciente des enjeux environnementaux et sociaux présents et à venir. Elle souhaite ainsi favoriser une meilleure prise en compte des enjeux de durabilité dans sa politique d'investissement. Pour ce faire, elle a décidé d'engager la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE dans une démarche de labélisation ISR afin de veiller à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs sous gestion.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

• Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Afin de promouvoir ces caractéristiques environnementales et sociales, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE poursuit une approche en amélioration de note : plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, la philosophie d'investissement de la SCPI est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable grâce au déploiement de plans d'amélioration pour tout actif ayant une note inférieure à la note seuil (i.e. actifs affectés à la poche « Best In Progress » - cf. Méthodologie de la Grille ISR pour plus de détails).

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, Urban Premium a défini des grilles d'analyse extra-financière (grilles ISR) permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100.

L'objectif principal du fonds étant 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, une grille, propre à cette typologie de commerces de centres-villes, a été établie.

Cette grille principale a été adaptée dès lors que la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'exclue pas de pouvoir également investir dans d'autres typologies d'actifs conformément à sa politique d'investissement.

Il en résulte une déclinaison de la grille ISR principale en 8 grilles distinctes, en fonction de l'étape du cycle de vie de l'actif, et des 4 typologies possibles, à savoir Commerces, Bureaux, Logistiques et Résidentiels.

Chacune de ces grilles ISR est constituée de critères de résultat et de moyen, répartis selon les trois piliers E, S et G et construits autour de thématiques spécifiques aux trois domaines.

En outre, afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues, Urban Premium s'engage à intégrer au cœur de sa stratégie d'investissement, la démarche suivante :

- Caractéristique Environnementale : Réaliser une collecte des données de consommations énergétiques en amont de l'acquisition, dans le cadre du process de due diligence mis en œuvre en phase de pré-acquisition (pièce figurant dans la data room). L'objectif à moyen terme est de parvenir à une automatisation de la collecte des données énergétiques auprès de l'ensemble des locataires afin d'obtenir les données réelles en énergie finale, tous fluides.
- Caractéristique Sociale : Privilégier des investissements dans des actifs qui sont localisés dans des agglomérations de taille moyenne ou en centre-ville, conformément à la définition retenue par l'équipe de gestion.

• Quel est le taux minimum engagé pour réduire le périmètre des investissements envisagés préalablement à l'application de cette stratégie d'investissement ?

Pas de taux minimum défini.

• Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Non concerné.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

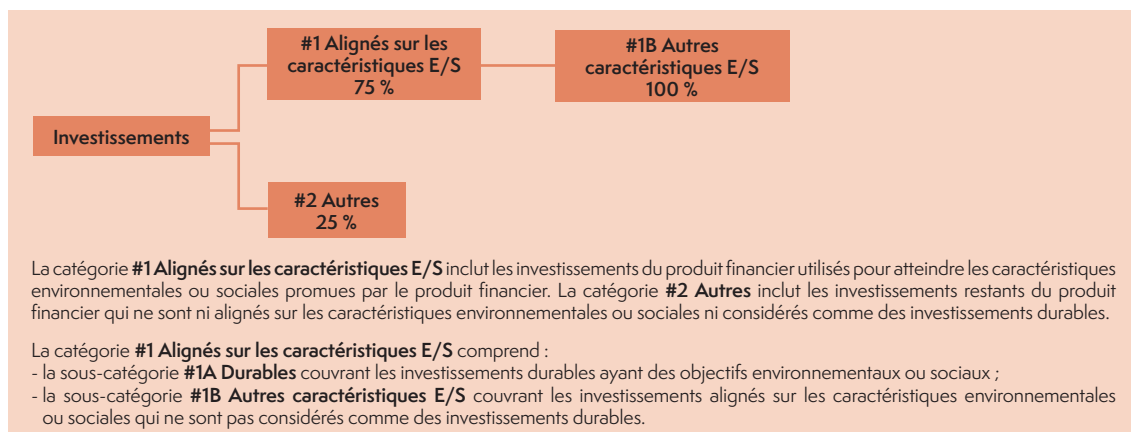


QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 75% des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents.
 - 100% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 0% des actifs sont en catégorie « #1A Durable » ;
- 25% des actifs seront classés « #2 Autres ».

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



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables **au gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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.



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.

• **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.



DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE vise à investir 0% de son portefeuille sur une année dans des activités alignées avec la Taxinomie Européenne en termes de Chiffre d'Affaires.

• **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?¹**

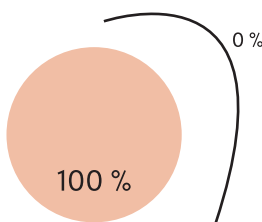
- Oui :
- Dans le gaz fossile
 - Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître dans les deux carrés correspondants, le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier 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.

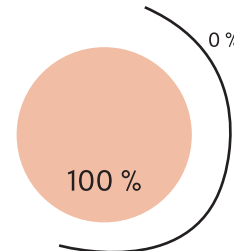
1 - Alignement des investissements sur la taxinomie, **dont obligations souveraines***

- Alignés sur la taxinomie : gaz fossile
- Alignés sur la taxinomie : nucléaire
- Alignés sur la taxinomie : hors gaz fossile et nucléaire



2 - Alignement des investissements sur la taxinomie, **hors obligations souveraines***

- Alignés sur la taxinomie : gaz fossile
- Alignés sur la taxinomie : nucléaire
- Alignés sur la taxinomie : hors gaz fossile et nucléaire



Ce graphique représente 0 % des investissements totaux.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

^{1/} Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (atténuation du changement climatique) et ne causent de préjudice important à aucun des objectifs de la taxinomie de l'UE – voir la notion explicative dans la marge à gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

• **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable (alignement à la Taxonomie de 0% à ce stade).



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Urban Premium n'est pas encore en mesure de définir ex-ante l'allocation attendue de la SCPI dans des activités durables sur le plan environnemental alignées aux critères du règlement Taxonomie (soit un objectif d'alignement à la Taxonomie de 0% à ce stade).



QUELLE EST LA PORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

La part minimale des investissements durables sur le plan social est de 0%.



QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

Les investissements inclus dans la rubrique « #2 Autres » sont réalisés :

- 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, en ce notamment compris :
 - l'usufruit portant sur ces biens ou ces droits,
 - La nue-propriété portant également sur ces biens ou ces droits sous réserve d'une détention de l'usufruit par un bailleur social.

Mais ils ne promeuvent aucune caractéristique environnementale et/ou sociale.



UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier

• **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

• **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

• **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

• **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE D'AVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.urban-premium.com/>

Vous y trouverez en page de présentation: la politique ESG de la Société de Gestion, y compris la rubrique dédiée à la SCPI CŒUR COMMERCE.