Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



Octobre 2026

Code de transparence

SCPI URBAN 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 • Fax : 01 44 70 91 49 • 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

TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du code de transparence **4**

1.1 Le Label ISR 4

1.2 Objectif du code de transparence 4

1.3 Conformité au Code de Transparence 5

2. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence **5**

3. Données générales sur la société de gestion **5**

3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code 5

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? 5

3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 6

3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 6

3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 7

3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 7

3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ? 7

3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ? 8

3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ? 8

3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public géré par la société de gestion ? 8

4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence **8**

4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ? 8

4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ? 9

4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? 9

4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ? 10

4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, ...) ? 11

4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ? 11

5. Processus de gestion **11**

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 11

5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 11

5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? 12

5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 12

5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ? 12

5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ? 12

5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ? 12

5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ? 12

6. Contrôle ESG 13

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? 13

7. Mesures d'impact et reporting ESG 14

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE ? 14

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par la SCPI URBAN COEUR COMMERCE ? 14

7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ? 15

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ? 15

Urban Premium, Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 8 juin 2010, développe et gère une gamme de 21 SCPI et un FPS ELTIF orientées sur l'investissement immobilier de centre-ville. Elle conjugue qualité de l'emplacement et qualité des actifs, en prenant en compte les multiples enjeux énergétiques actuels lors des rénovations d'actifs résidentiels. Urban Premium impose également sa marque avec sa SCPI de rendement, labellisée ISR en août 2023, axée sur les commerces de proximité situés en centre-ville. Fort de son savoir-faire et de ses investissements déjà réalisés Urban Premium s'est engagée dans une démarche d'investisseur responsable par la prise en compte des enjeux ESG, aussi bien dans sa politique RSE interne que dans sa gestion d'actifs. Cette démarche s'accompagne d'un ensemble de mesures mises en place en interne, qui constituent sa démarche de Responsabilité Sociétale en tant qu'entreprise. Urban Premium privilégie quand cela est possible l'utilisation de moyen de mobilité durable et veille auprès de ses prestataires au recyclage de son matériel informatique. Urban Premium prend des mesures pour évaluer ses émissions de GES, ce qui est une étape importante pour identifier les sources d'émissions et élaborer des stratégies de réduction appropriées. La société de gestion est également soucieuse de l'accompagnement de ses collaborateurs dans la démarche ESG enclenchée. C'est pourquoi elle s'engage pour des conditions de travail élevée par la valorisation des compétences et le maintien d'un niveau de formation pour les salariés.

1. PRÉSENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR (Investissement socialement responsable) immobiliers ouverts au public et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

1.1 LE LABEL ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion. Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Le label ISR est un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR et une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

1.2 OBJECTIF DU CODE DE TRANSPARENCE

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en

compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

1.3 CONFORMITÉ AU CODE DE TRANSPARENCE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) URBAN PREMIUM, pour le compte de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE.

La Société de Gestion URBAN PREMIUM s'engage donc à être transparente. La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

2. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds dénommé URBAN CŒUR COMMERCE. Il s'agit d'un fonds ayant vocation à investir majoritairement dans des commerces de centre-ville et qui vise principalement une typologie de locaux en pieds d'immeuble situés en métropoles régionales françaises.

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels
Best In Progress	Commerces de centre-ville	France métropolitaine	Label ISR en cours

Lien vers les documents relatifs au fonds : https://www.urban-coeurcommerce.com/documentation/

3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

3.1. NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU OU DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE

URBAN PREMIUM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 8 juin 2010 (GP10000021). Elle est spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier. Le siège de la société de gestion est situé au 160 boulevard Haussmann, 75008 Paris.

Lien vers le site web : https://www.urban-premium.com/

3.2. QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

La société de gestion URBAN PREMIUM est consciente des enjeux environnementaux et sociaux contemporains et futurs. Elle souhaite intégrer une meilleure prise en compte des enjeux de durabilité dans son activité. A ce titre, elle développe une politique d'investissement de prise en compte des enjeux ESG pour les fonds qu'elle développe et gère.

URBAN PREMIUM a fait le choix de concentrer ses investissements principalement sur le territoire du centre-ville en région et en métropole. Les investissements réalisés par URBAN PREMIUM se situent au cœur des villes françaises, s'inscrivant notamment dans la dynamique profonde de reconquête des centres-villes.

Dans le cadre de la politique d'investissement de ses fonds, URBAN PREMIUM a l'obligation de respecter des normes qui s'imposent au secteur de l'immobilier et du bâtiment. Ainsi, URBAN PREMIUM inclut de facto la prise en compte de risques environnementaux dans son processus d'investissement (DPE, amiante, termite, etc.). URBAN PREMIUM vise à contribuer, dans la mesure du possible, à limiter les risques de durabilité sur le plan environnemental en cas de réalisation de travaux importants de rénovation.

Concernant URBAN CŒUR COMMERCE, URBAN PREMIUM a choisi de l'engager dans une démarche ISR afin de veiller à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs. Cet engagement s'accompagnera d'un engagement Article 8 au sens du règlement SFDR.

3.3. COMMENT LA SOCIÉTÉ DE GESTION A-T-ELLE FORMALISÉ SA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

Avec l'obtention du Label ISR Immobilier pour la SCPI URBAN COEUR COMMERCE, URBAN PREMIUM a fait un pas conséquent dans son engagement au titre du développement durable et formalise une stratégie ESG. La démarche ISR adoptée est détaillée dans le paragraphe 4 du présent code de transparence.

La politique d'engagement ESG auprès des parties prenantes est disponible sur le site internet de la société.

3.4. COMMENT EST APPRÉHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES/OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

L'évolution et le durcissement progressif des réglementations nationales, européennes et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ».

Dans le cadre du processus d'investissement d'URBAN PREMIUM, les actifs immobiliers sélectionnés font l'objet de différentes analyses, de type environnemental, juridique et technique. Ces analyses permettent d'identifier les risques de durabilité inhérents à ces immeubles. En fonction de la nature de ses risques, et de la nature de l'investissement, des mesures de remédiation pourront être intégrées dans le projet global d'investissement au travers d'un projet de travaux de réhabilitation des immeubles sélectionnés.

Par ailleurs, la société de gestion inclut pour son fonds labellisé URBAN CŒUR COMMERCE une cartographie détaillée des risques climatiques, sociaux et sanitaires, axée sur les enjeux suivants :

CARTOGRAPHIE DES RISQUES CLIMATIQUES :

- Exposition de l'actif aux inondations
- Exposition de l'actif aux vagues de chaleur
- Exposition de l'actif au Retrait-Gonflement des argiles (RGA)
- Exposition de l'actif à la sécheresse
- Exposition de l'actif à la submersion marine

CARTOGRAPHIE DES RISQUES SOCIAUX ET SANITAIRES :

- Exposition de l'actif à la pollution atmosphérique
- Exposition des occupants aux risques de pandémies et d'épidémies
- Exposition de l'actif à la pollution sonore
- Qualité des relations professionnelles (dialogue social et conditions de travail des équipes et des prestataires)

Dans la continuité de ces cartographies, URBAN PREMIUM rédige une politique de gestion de ces risques, à destination de ses locataires.

Lien vers le site web : https://www.urban-premium.com

3.5. QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

L'équipe dirigeante de la Société URBAN PREMIUM a confié à Laurent ASSAYAG, Président de la Société de Gestion la responsabilité du suivi des engagements ESG et ISR de la société, accompagné de Stanislas MARTIN, gérant immobilier et Responsable de l'analyse ESG. Stanislas MARTIN est directement rattaché, au Président Laurent ASSAYAG, sur les sujets relevant de l'ESG. En tant que Président, il pilote la labellisation ISR immobilier de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE.

URBAN PREMIUM s'appuiera également sur son équipe d'Asset Managers pour piloter l'analyse ESG, faciliter la concrétisation d'actions ESG relatives aux actifs immobiliers gérés et pour déployer de manière continue la politique extra-financière de la société de gestion.

Il est précisé que la fonction de responsable de la Conformité et du contrôle interne a été confié à Monsieur Stéphane SERIGBALE depuis le 1er septembre 2026.

3.6. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?

Pour renforcer son expertise ISR/RSE, URBAN PREMIUM, s'appuie sur des moyens externes. La Société de Gestion a ainsi missionné un cabinet de conseil et d'expertise en développement durable appliqué à l'Immobilier. Cet accompagnement a pour objectif d'assister URBAN PREMIUM dans sa démarche de labellisation ISR Immobilier de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE et de renforcer les capacités techniques et la connaissance sur les enjeux du développement durable des collaborateurs de URBAN PREMIUM.

En ce qui concerne les moyens internes d'analyse ESG, URBAN PREMIUM a mis en place une analyse des critères de durabilité au sein de ses nouveaux comités d'investissement ainsi qu'une analyse ESG des actifs proposés pour affirmer ses ambitions d'une orientation durable de ses SCPI.

Par ailleurs, au cours de la phase d'acquisition d'un actif destiné au portefeuille de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, le périmètre des due diligences permettra aux équipes d'URBAN PREMIUM d'élaborer une note ESG à l'actif cible (notation située entre 0 et 100), d'intégrer une analyse approfondie sur certains critères des grilles ISR et, de construire un plan d'actions pour lequel des moyens spécifiques sont alloués et une note prévisionnelle ESG à atteindre dans un horizon de trois ans.

Lors de la phase de gestion des actifs, les notes ESG de chaque actif de la SCPI labellisée ISR sont réévaluées annuellement avec l'appui des prestataires immobiliers du fonds (Administrateur de Biens).

Enfin, URBAN PREMIUM pourra faire appel à des bureaux d'études spécialisés pour la réalisation d'audits énergétiques ou la sensibilisation des locataires aux enjeux ESG. Ceux-ci pourront aussi proposer des solutions d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergie (et des charges associées), et ce, au profit des exploitants et des clients finaux des actifs.

3.7. DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?

La SGP URBAN PREMIUM est signataire des principes pour l'investissement responsable (PRI, Principles for Responsible Investment). Les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) sont un ensemble de six principes volontaires lancés par les Nations Unies en 2006, qui incitent les investisseurs à intégrer les enjeux ESG dans leurs décisions d'investissement et d'actionnariat. Les signataires s'engagent à évaluer les risques climatiques et sociaux des actifs, à demander la transparence des gestionnaires et propriétaires sur leurs pratiques ESG, et à publier régulièrement leurs progrès.

3.8. QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES ACTIFS ISR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a été immatriculée le 15/10/2018. Le Visa de l'autorité des marchés financiers a été obtenu le 14/11/2018. Le fonds Urban Cœurs Commerce est labellisé ISR depuis aout 2023 (renouvelée en juillet 2026).

3.9. QUEL EST LE POURCENTAGE DES ACTIFS ISR DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RAPPORTÉ AUX ENCOURS TOTAUX SOUS GESTION ?

Au 31.12.2025, la SCPI Urban Cœur Commerces était labellisée ISR et représentait 90 M€ d'encours sous gestion, soit 11 % du patrimoine total de la SGP URBAN PREMIUM.

3.10. QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC GÉRÉ PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Au 31.12.2025, seule la SCPI Urban Cœur Commerces est labellisée ISR, son renouvellement est prévu pour juillet 2026.

4. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRÉSENTÉ DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

4.1. QUELS SONT LES OBJECTIFS RECHERCHÉS PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DU FONDS ?

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales et sociales de son patrimoine. 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.

Les trois objectifs principaux E, S et G poursuivis par la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE peuvent être synthétisés comme suit :

- **Objectif environnemental**

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE cherche à avoir une bonne connaissance de ses actifs. Pour ce faire, elle s'engage d'une part, à généraliser le suivi de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre de ses actifs et d'autre part, à réaliser des audits énergétiques.

Dans un second temps, elle a pour ambition de réduire l'empreinte environnementale de ses actifs notamment par l'amélioration de leur performance énergétique, réduisant ses émissions de gaz à effet de serre. Et cela, via la mise en place d'actions d'amélioration de la performance énergétique, notamment celles recommandées dans le cadre de l'audit énergétique.

- **Objectif 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.

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE souhaite faciliter l'accès aux solutions de mobilité douce et aux transports en commun aux occupants et aux clients des actifs dans lesquelles elle investit ; des critères ESG spécifiques ont ainsi été définis dans la grille ISR.

- **Objectif de 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 souhaite aussi intégrer ses parties prenantes dans sa démarche ESG. Ainsi, elle engagera ses locataires par le biais d'actions de sensibilisation aux sujets environnementaux et de la transmission d'un livret d'accueil. Une annexe environnementale sera ajoutée à chaque nouveau bail ou renouvellement de bail, permettant d'engager le preneur à communiquer sur ses consommations énergétiques.

La SCPI a pour objectif d'engager l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement à travers un critère d'évaluation dans la grille ISR sur l'engagement des Administrateurs de Biens via une clause ESG.

La politique de sélection des actifs de la SCPI limite les activités liées à l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles.

Enfin, la SCPI s'engage à prioriser les locataires ayant des engagements RSE formalisés.

4.2. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS POUR L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU FONDS ?

Les moyens internes et externes mis en œuvre dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE sont identiques à ceux mobilisés à l'échelle de la société de gestion, et détaillés dans le paragraphe 3.6.

4.3. QUELS CRITÈRES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SCPI URBAN COEUR 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. Ces grilles sont spécifiquement adaptées aux typologies des actifs du fonds. Ainsi, la grille principale est propre aux commerces, situés dans les centres-villes des métropoles régionales. Etant précisé que la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'exclue pas de pouvoir investir dans d'autres typologies d'actifs, la grille ISR est déclinée au résidentiel. Ces critères ont été mis à jour en 2026, à l'occasion du renouvellement du Label, en s'appuyant sur les retours d'expérience des trois premières années.

Il y a ainsi 2 grilles, pour les 2 typologies possibles, à savoir Commerces et Résidentiel. Elles sont composées de 18 à 22 critères, selon la typologie, répartis selon les trois piliers E, S et G, qui sont les suivants :

Pilier environnemental

- Consommation d'énergie finale toutes énergies tous usages
- Réalisation d'un audit énergétique
- Présence d'équipements écoénergétiques
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
- Prise en compte du mix énergétique chaud
- Prise en compte du mix énergétique froid
- Présence d'équipements hydro-économes

Pilier social

- Proximité à un nœud de transports en commun
- Proximité des options de mobilité douce
- Facilités pour la décarbonation de l'usage de la voiture ou du scooter
- Contribution à la société de l'activité du preneur (seulement pour la grille Commerces)
- Stabilité locative (seulement pour la grille Commerces)

- Espaces verts à proximité
- Services à proximité

Pilier gouvernance

- Part des Administrateurs de Biens étant engagés via une clause ESG ou Politique de vote au sein des copropriétés et dépôt de résolutions spécifiques
- Sélection des actifs selon les critères ESG (seulement pour la grille Commerces)
- Cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif
- Cartographie des risques sociaux et sanitaires à l'échelle de l'actif
- Procédure de gestion des risques
- Sensibilisation/ Formation ESG
- Annexes environnementales
- Certifications/ Labels/ Politique RSE (seulement pour la grille Commerces)

4.4. QUELS PRINCIPES ET CRITÈRES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

La cartographie des risques de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE établit les risques climatiques auxquels les actifs peuvent être exposés et qui seront considérés lors de tout projet d'acquisition.

Les risques pris en compte en matière climatique sont les suivants :

- Risques physiques : exposition aux conséquences physiques induites par le changement climatique ;
- Risques de transition : exposition aux évolutions induites par la transition vers une économie bas-carbone. Ces risques incluent les risques de marché, juridiques, technologiques et réputationnels.

Pour déterminer ces risques sur URBAN CŒUR COMMERCE, URBAN PREMIUM a procédé à une veille sectorielle et réglementaire et s'est appuyée sur la classification issue des recommandations de la TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Dislosure), à savoir :

- Risques Aigus, liés à des événements climatiques, directs ou indirects
- Risques Chroniques, liés au changement climatique sur le long terme
- Risques juridiques et politiques
- Risques de marché
- Risques réputationnels

Après avoir été identifiés, les risques ont été évalués de manière à les prioriser et à engager des actions sur ceux considérés comme les plus importants dans la mesure du possible. La méthode d'évaluation s'appuie sur :

- La détermination d'un niveau de priorité brut correspondant au produit de (i) l'évaluation de la probabilité d'occurrence du risque par (ii) une évaluation de son impact. Ce dernier est analysé selon quatre prismes : impact financier pour la société de gestion, impact règlementaire, impact sur la satisfaction des parties prenantes (locataires, collaborateurs), impact sur la réputation de la société.
- La détermination d'un niveau de priorité net prenant en compte, pour chacun des risques bruts identifiés, les actions déjà mises en œuvre par la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE et conduisant à une atténuation du niveau de risque. C'est selon ce niveau de priorité net que les risques les plus importants ont été identifiés.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE intègre l'identification, la priorisation et la gestion des risques climatiques physiques à l'échelle de chaque actif dans sa grille d'évaluation. Les risques cartographiés sont les suivants : vagues de chaleur, sécheresse, inondations, retrait/gonflement des argiles et submersion marine. Puis, la société de gestion rédige une procédure de gestion des risques climatiques identifiés à communiquer aux locataires.

4.5. QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG (CONSTRUCTION, ÉCHELLE D'ÉVALUATION, ...) ?

La méthodologie associée à la grille est détaillée dans le document intitulé « Méthodologie de la grille ISR ».

4.6. A QUELLE FRÉQUENCE EST RÉVISÉE L'ÉVALUATION ESG DES ÉMETTEURS ? COMMENT SONT GÉRÉES LES CONTROVERSES ?

L'évaluation ESG de chaque actif immobilier est réalisée annuellement, en fonction des remontées d'informations des prestataires immobiliers (Administrateur de Biens).

5. PROCESSUS DE GESTION

5.1. COMMENT LES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Dans le cadre du processus d'investissement, l'intégralité des actifs sélectionnés par la SCPI URBAN COEUR COMMERCE fait l'objet de différentes analyses (environnementale, juridique et technique) ainsi que d'une notation ESG (via la grille ISR) et d'un plan d'amélioration, le cas échéant. La capacité pour URBAN PREMIUM de mener à terme le plan d'amélioration et de faire progresser la notation de ses actifs en portefeuille sont pris en compte dans la décision d'investissement.

La notation ISR ainsi que les plans d'amélioration sont ensuite mis à jour de façon annuelle durant la phase de gestion de l'actif. La méthodologie employée lors du processus d'acquisition est détaillée dans le chapitre 4.5 de ce présent code de transparence.

5.2. COMMENT LES CRITÈRES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Dans le cadre de la constitution du patrimoine de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE et de sa gestion, URBAN PREMIUM intègre, à sa grille d'analyse ISR, un certain nombre de critères environnementaux et notamment climatiques afin de pouvoir déterminer la performance énergétique des immeubles ainsi que leurs émissions de gaz à effet de serre, et valoriser les actions permettant de les réduire.

Ainsi, deux critères ont été retenus pour évaluer la performance des actifs selon ces deux critères :

- Performance énergétique d'un actif au travers du suivi de sa consommation énergétique (tous fluides) (exprimé en kWhEF/m².an)
- Émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimées en kgCO2eq/m².an)

En complément, quatre critères permettent de valoriser les actions menées en vue d'améliorer la performance énergétique et carbone des bâtiments, actions contribuant à l'atténuation du changement climatique :

- Réalisation d'un audit énergétique
- Dispositifs et équipements écoénergétiques présents ou mis en place sur site
- Source majoritaire d'énergie pour la production de chaud
- Source majoritaire d'énergie pour la production de froid

Sur le volet de l'adaptation au changement climatique, la grille ISR comporte deux critères spécifiques :

- Cartographie des risques climatiques physiques à l'échelle de l'actif
- Formalisation d'une procédure de gestion des risques climatiques à communiquer aux locataires

La grille ISR inclut également des critères en lien indirect avec le changement climatique, notamment :

- La gestion de l'eau ;
- La mobilité : en privilégiant des actifs ayant une proximité avec des transports en commun ou avec des solutions de mobilité douce.

Ces critères d'évaluation permettent d'opérer un suivi régulier de la performance environnementale des actifs immobiliers et de l'impact du changement climatique sur ces actifs.

Cette approche est menée dès la phase d'investissement, puis en phase d'exploitation via une mise à jour annuelle de l'évaluation des critères en lien avec le changement climatique ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration continue de la performance environnementale des bâtiments.

5.3. COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ÉMETTEURS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ?

Tous les actifs immobiliers du fonds font l'objet d'une analyse ESG avec notation.

5.4. LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGÉ DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ?

Le processus d'évaluation ESG a été mis à jour dans le cadre du renouvellement du label en juillet 2026. La grille de critères ISR a été revue pour intégrer les retours d'expérience des trois années du premier cycle de labellisation. Un travail a notamment été réalisé pour mieux valoriser les actions réalisables en phase de gestion sur la typologie des Commerces de pied d'immeuble. La note seuil a été ajustée en conséquence, et tous les actifs ont fait l'objet d'une nouvelle évaluation initiale.

5.5. UNE PART DES ACTIFS DU FONDS EST-ELLE INVESTIE DANS DES ORGANISMES SOLIDAIRES ?

Il n'y a pas d'investissement réalisé dans des organismes solidaires.

5.6. LE FONDS PRATIQUE-T-IL LE PRÊT / EMPRUNT DE TITRES ?

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE peut avoir recours à des prêts dans les limites précisées dans la note d'information.

5.7. LE FONDS UTILISE-T-IL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ?

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE n'utilise pas d'instruments dérivés.

5.8. LE FONDS INVESTIT-IL DANS DES OPC ?

L'investissement dans des OPC ne fait pas partie de la stratégie d'investissement de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE, toutefois elle ne s'interdit pas d'y avoir recours.

6. CONTRÔLE ESG

6.1. QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNES ET/OU EXTERNES MISES EN PLACE PERMETTANT DE S'ASSURER DE LA CONFORMITÉ DU PORTEFEUILLE PAR RAPPORT AUX RÈGLES ESG FIXÉES POUR LA GESTION DU FONDS ?

Au sein d'URBAN PREMIUM, le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux. Ce dispositif de contrôle interne vise également à assurer le respect de la stratégie ESG et ISR mise en place dans le cadre de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

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, financière et extra-financière.

La dimension ESG de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est intégrée au dispositif de contrôle interne d'URBAN PREMIUM, selon le process suivant :

1. Un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
2. Un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
3. Un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance. Ce contrôle se réalise à trois niveaux :

• Un contrôle par les équipes opérationnelles (contrôle de premier niveau) :

Au niveau opérationnel, les actifs sont suivis par les collaborateurs de l'équipe immobilière qui ont la vision la plus exhaustive des immeubles. Ils ont en charge de compléter les grilles à l'acquisition et lors des revues annuelles des actifs. Le Responsable de la Gestion et le Responsable ESG auront un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

• Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne (contrôle de second niveau) :

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi est assuré par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne qui garantit la conformité de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE avec sa stratégie ESG ainsi qu'avec les règles ISR de la société. Compte tenu de la complexité de la thématique du contrôle et afin d'éviter une situation d'auto-contrôle, ce contrôle second niveau pourra s'appuyer sur un prestataire externe.

• Un contrôle par un auditeur externe agréé (contrôle de troisième niveau) :

La SCPI URBAN COEUR COMMERCE est labellisée ISR impliquant un audit externe annuel ainsi qu'un audit de renouvellement réalisé tous les trois ans.

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est accompagnée par EY, un cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne.

7. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

7.1. COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DE LA SCPI URBAN COEUR COMMERCE ?

Chaque année, la note ISR globale de la SCPI est mesurée au travers de la vingtaine de critères de la grille ISR. Dès lors que la stratégie retenue par la SCPI est l'approche « Best-In-Progress », le suivi et l'avancement du plan d'action pour l'ensemble des actifs en portefeuille sont également évalués.

Les principaux résultats sont communiqués annuellement dans le rapport ISR, associés au rapport de gestion de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE.

Lien vers le site web : https://www.urban-premium.com

7.2. QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISÉS PAR LA SCPI URBAN COEUR COMMERCE ?

Les indicateurs d'impact ESG utilisés par la SCPI sont les onze indicateurs de la grille ISR listés ci-dessous et sont publiés dans le reporting extra-financier afin de rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques de la SCPI. Ils portent sur les thèmes suivants :

- Environnement : énergie, carbone
- Social : mobilité, santé et confort des occupants, impact social positif et services aux occupants
- Gouvernance : gestion de la chaîne d'approvisionnement, résilience, considération des parties prenantes

L'ensemble de ces indicateurs sont mis à jour annuellement dans le cadre de la démarche ISR.

Ces indicateurs sont les suivants :

Piliers	Indicateurs
Environnement	• Consommation surfacique d'énergie finale : toutes les formes d'énergies et tous les usages sont considérés (en kWhEF/m².an) • Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (en kgCO2eq/m².an) • Part des actifs ayant eu un audit énergétique
Social	• Transport en commun disponible à proximité (500m) : Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins cinq lignes de transport en commun • Options de mobilité douce disponible à proximité (500m) : Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins une option de mobilité douce vélo ou décarbonée • Contribution de l'activité du preneur à la société, telles que des activités de restauration, crèche, salles de sport, etc. : Part des actifs dont l'activité du preneur est considérée comme contributrice à la société • Proximité avec des services aux occupants, tels que des services de restauration, services administratifs, de santé, etc. : Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins quinze services de proximité
Gouvernance	• Part des actifs ayant eu au moins une action de sensibilisation • Part des Administrateurs de Biens engagés via une clause ESG • 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 • Part des locataires ayant formalisé une politique RSE

7.3. QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU FONDS ?

Le lien du site internet de URBAN PREMIUM est le suivant : https://www.urban-coeurcommerce.com/documentation/

Des documents concernant la démarche et la stratégie ESG d'URBAN PREMIUM et de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE, sont déjà ou vont être produits et mis en ligne sur le site internet de la société :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet	Annuelle
Bulletins périodiques d'informations	Site internet	Trimestrielle
Rapports annuels	Site internet	Annuelle
Politique/Objectifs ISR	Site internet	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Site internet	Annuelle
Plaquette commerciale	Site internet	Annuelle

La démarche de labellisation ISR Immobilier pourra également être valorisée via des contenus/supports dédiés :

- Publication sur les réseaux sociaux LinkedIn ;
- Article sur le site internet d'URBAN PREMIUM ou sur la page internet dédiée à la SCPI URBAN COEUR COMMERCE ;
- Encart dédié à la labellisation ISR et inclus dans des newsletters et bulletins trimestriels ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur les présentations de la SCPI (webinaires, présentations, distributeurs, etc.).

7.4. LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE DE VOTE ET DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT ?

URBAN PREMIUM est une société de gestion de portefeuille immobilier, la politique de vote n'est donc pas applicable.

URBAN PREMIUM publie sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet, ainsi que, annuellement, les indicateurs concernant les engagements pris avec les locataires/exploitants.

Lien vers le site web : https://www.urban-coeurcommerce.com/documentation/.



Urban Premium

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99