



Urban Premium

Rapport Article 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT 2022

Conformément aux dispositions de l'article D.533-16-1 du code monétaire et financier, modifié par l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, Urban Premium a établi le présent rapport ESG et Climat, portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Urban Premium est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 8 juin 2010. Elle est spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier à destination d'investisseurs privés. Le siège de la société de gestion est situé au 38 rue Jean Mermoz, 75008 Paris.

Au 31 décembre 2022, Urban Premium gère plus de 560 millions d'euros d'actifs comprenant 450 millions d'euros d'actifs en immobilier résidentiel et 60 millions d'euros d'actifs en immobilier commercial ; soit une répartition de 80% d'actifs résidentiels, 11% d'actifs commerciaux et le solde en actifs liquides.

A. Démarche générale de l'entité

Le secteur immobilier représente à lui seul 43% de la consommation d'énergie totale nationale et est responsable de près de 23% des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France¹. Il est ainsi le deuxième secteur le plus émetteur de GES après le secteur des transports. La Stratégie Nationale Bas Carbone² (SNBC) a pour objectif d'aligner le secteur immobilier sur la trajectoire de réduction des émissions de GES nécessaire à l'atteinte de la neutralité carbone à horizon 2050, conformément à l'Accord de Paris. A cette fin, l'un des leviers d'action porte sur la rénovation thermique des immeubles et sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des systèmes (systèmes de chauffage, eau chaude, cuisson etc.).

A travers sa politique d'investissement, Urban Premium entend participer activement à la rénovation thermique et énergétique des actifs immobiliers acquis pour le compte des SCPI sous gestion. Les enjeux sont multiples ; contribuer à l'effort national en améliorant la performance énergétique des bâtiments, réduire leur empreinte carbone, et assurer la performance économique durable des investissements de la société de gestion – via notamment la baisse des dépenses énergétiques.

¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

² [Stratégie Nationale Bas Carbone](#)

Les investissements immobiliers réalisés par Urban Premium se situent au cœur des villes françaises, s'inscrivant notamment dans la dynamique profonde de reconquête des centres-villes. En rénovant les actifs immobiliers des centres-villes, Urban Premium souhaite prioriser l'amélioration de la performance énergétique et l'entretien du parc existant, tout en contribuant à la limitation de l'artificialisation des sols.

a. Notre démarche d'investisseur responsable

Consciente des enjeux de durabilité, contemporains et à venir, la société de gestion a adopté une approche proactive en la matière et intègre dans le cadre de ses activités les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG).

Volet environnemental

Urban Premium a pour objectif de participer à la reconquête et la redynamisation des centres-villes des grandes métropoles régionales et des villes moyennes du territoire hexagonal, tout en contribuant à l'amélioration de l'empreinte environnementale du parc immobilier sous gestion. Cet engagement se traduit notamment par la tenue de travaux de réhabilitation et de rénovation des biens immobiliers acquis via des SCPI résidentielles et de commerce. Ces travaux visent à améliorer l'étiquette DPE (Diagnostic de performance énergétique), réduire la consommation énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Les travaux réalisés par Urban Premium répondent systématiquement au cahier des charges de la charte qualité de la société de gestion relatifs :

- Au traitement spécifique des éléments amiantés, et à la suppression des risques d'exposition au plomb ;
- Au respect de la réglementation incendie ;
- A l'amélioration de l'acoustique des logements ;
- Au respect de la réglementation relative à l'accessibilité PMR des logements.

De plus ces travaux ont pour objectif d'améliorer le confort de l'immeuble et de l'habitat :

- Le confort des futurs utilisateurs est pris en compte dans la démarche de rénovation ;
- Seront intégrées dans les logements, des cuisines, des salles de bains et/ou des salles d'eau neuves, fonctionnelles, de qualité et durables ;
- Les logements jouiront du charme de l'ancien, mais intégreront également tous les équipements modernes d'un logement neuf. L'ensemble de l'installation électrique sera conforme aux normes AFNOR C 14-100 et C 15-100 ainsi qu'à l'ensemble des recommandations PROMOTELEC.

Volet Social

Urban Premium intègre à ses politiques d'investissement une forte dimension sociale en participant à différentes initiatives telles que :

- Dispositif Pinel : Ce dispositif a pour objectif de rajeunir le parc immobilier français afin d'améliorer sa performance énergétique, de soutenir la construction de logements dans les zones "tendues" en termes d'offre locative et de favoriser la location intermédiaire (loyer plafonné) aux personnes n'ayant pas accès au logement social, faute de biens disponibles ;
- Dispositif Malraux : Ce dispositif a pour objectif de préserver le patrimoine historique situé au cœur des villes françaises, de réhabiliter les immeubles situés dans les sites patrimoniaux remarquables et de faire perdurer les savoirs traditionnels liés à des bâtis anciens remarquables ;
- Plan Action Cœur de Ville : Ce plan quinquennal qui s'applique aux villes moyennes, a pour objectif d'améliorer les conditions de vies des habitants et de renforcer le rôle de moteur des villes dans le développement du territoire. Pour cela les bailleurs devront respecter des conditions de plafond de loyers intermédiaires et de ressources de locataires afin de faire revenir les populations salariées dans les cœurs de ville.

Volet Bonne Gouvernance

Urban Premium veille à ce que les *Property manager* soient sensibilisés aux enjeux ESG et intègre dans leurs contrats des clauses ESG spécifiques précisant le cahier des charges de la société de gestion en matière de bonne gouvernance des actifs immobiliers sous gestion.

En outre, Urban Premium s'assure du bon respect de ses clauses en réalisant une au moins une fois par an une visite sur site par actif immobilier investi.

b. Evaluation ESG des actifs

Urban Premium a pour ambition de mettre en place progressivement une meilleure prise en compte des enjeux de durabilité dans l'ensemble de ses activités et a développé une démarche d'investissement responsable basée sur le progrès. Cette démarche se traduit par la réalisation des étapes suivantes :

- Identification d'un actif ;
- Élaboration d'un projet de travaux par l'Assistant Maitrise d'Ouvrage ;
- Réalisation d'un état des lieux de l'existant par un bureau d'étude, notamment en matière de performance énergétique. Le bureau d'étude fournit par la suite un certain nombre de préconisations de travaux ainsi qu'un DPE projeté ;
- Une grille ESG est remplie avec les données estimées post travaux. Le référentiel d'évaluation ESG, est composé des critères suivants :
 - o Environnement : DPE, Impact environnemental ;
 - o Social : Confort des occupants et proximité avec des transports et commerces ;
 - o Suivi des risques en matière de durabilité : L'ensemble des risques naturels (inondations, séisme, tempêtes...), technologiques (accident industriel, nucléaire...) et

climatiques (Vagues de chaleurs, sécheresses, retraits-gonflement des sols argileux ...) auxquels sont exposés les immeubles sont évalués et intégrés à la notation ESG de l'actif.

c. Intégration des risques en matière de durabilité et déclaration de non-prise en compte des incidences négatives

Urban Premium s'est doté d'une politique de durabilité depuis l'entrée en vigueur du Règlement SFDR³ et d'une déclaration de non prise en compte des incidences négatives au niveau de la société de gestion conformément aux exigences de l'article 4 du même règlement. En effet, Urban Premium n'atteint pas le seuil réglementaire des 500 salariés et du fait du développement de sa méthodologie ESG interne, la société de gestion a fait le choix de ne pas prendre en compte les principales incidences négatives dans ses décisions d'investissement. En effet, Urban Premium a fait le choix de concentrer les ressources dont elle dispose sur le déploiement de sa démarche ESG et de sa politique de gestion des risques de durabilité. Toutefois, depuis le 1er janvier 2022, les deux principales incidences négatives (PAIs) dédiées aux investissements immobiliers sont suivies pour les fonds classés Article 8 au sens du règlement SFDR.

d. Démarche RSE

La démarche d'investisseur responsable poursuivie par Urban Premium s'accompagne également 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.

En ce sens, la société de gestion a lancé un processus de réflexion visant à structurer et formaliser sa démarche de Responsabilité Sociétale. 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. Les résultats de cette évaluation seront connus en 2023.

e. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG

Urban Premium informe les souscripteurs de ses fonds sur les critères relatifs à l'ESG via différents moyens :

- Pour les fonds classés en Article 8 au sens de SFDR, Urban Premium publiera systématiquement l'Annexe périodique IV SFDR, laquelle sera jointe au rapport annuel du fonds conformément aux exigences du Règlement SFDR. Ce rapport visera à présenter aux investisseurs la démarche ESG de chaque SCPI et les résultats obtenus au cours de l'exercice.
- Conformément aux exigences du label ISR, un reporting ISR dédiée à la SCPI Urban Cœur Commerce sera publié à partir de 2024 pour l'année 2023. Celui-ci communiquera de manière

³ Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers

détaillée sur la prise en compte des enjeux ESG, sur les critères suivis et l'atteinte des objectifs fixés.

f. Classification SFDR en 2022

Nom SCPI	Typologie d'actifs	Classification SFDR au 31/12/2022
SCPI URBAN PATRIMOINE	Habitation	Article 6
SCPI URBAN PATRIMOINE 2	Habitation	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI DROUOT ESTATE IMMOCENTRE	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE 2	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE N°3	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE N°4	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE N°5	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN PIERRE N°6	Habitation/Commerce	Article 8
SCPI URBAN VITALIM	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN VITALIM N°2	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN VITALIM N°3	Habitation/Commerce	Article 6
SCPI URBAN VITALIM N°4	Habitation	Article 8
SCPI URBAN COEUR COMMERCE	Commerce	Article 6

Au 31/12/2022, les deux fonds classés Article 8 au sens de SFDR représentaient 5,5% des encours totaux d'Urban Premium, soit 35 965 775 millions d'euros.

De plus, courant 2023, la fonds Urban Cœur Commerce sera lui a aussi classé Article 8.

- g. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Urban Premium est membre de l'Association des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). À ce titre Urban Premium assiste ponctuellement à des groupes de travail et des sessions de formation sur les sujets d'investissement responsable.

B. Moyens internes déployés par l'entité

- a. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement

Afin de mettre en œuvre sa démarche d'investisseur responsable, Urban Premium s'appuie en interne sur les équipes suivantes :

- Le Président de la Société des Gestion, garant du déploiement et de la bonne application de la démarche extra-financière ;
- Le Responsable de la Gestion, nommé également Responsable ESG, qui pilote au sein de l'équipe de gestion la mise en place opérationnelle de la stratégie d'investissement responsable ;
- Une gérante immobilière qui prend en charge l'analyse ESG et qui accompagne le Responsable ESG dans ce déploiement opérationnel.

De plus, l'ensemble de l'équipe de gestion, composé de 6 personnes, est amené à participer à l'analyse ESG des immeubles (jusqu'à hauteur d'environ 15% de son temps). Cette analyse fait partie intégrante du processus de décision d'investissement.

b. Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité

Urban Premium a la volonté de renforcer ses capacités internes en matière d'ESG.

Dans ce cadre, des sessions de formations et de sensibilisations internes seront dispensées aux équipes de gestion à partir de 2023, afin qu'elles puissent bénéficier d'une montée en compétence sur ces sujets.

Urban Premium fait aussi ponctuellement appel aux ressources externes suivantes :

- Des Sociétés de Conseil ESG, afin de bénéficier d'un accompagnement dans le développement de sa stratégie extra-financière ;
- Des Bureaux d'études dans la réalisation d'audits énergétiques des immeubles en amont des investissements ;
- Des Architectes et Assistants à Maitrise d'Ouvrage dans la réalisation de travaux de rénovations énergétiques des immeubles.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

a. Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance

Le suivi et la gestion de la mise en place de la démarche d'investisseur responsable d'Urban Premium sont réalisés par les instances de Direction. Le président d'Urban Premium, M. Laurent Assayag, de par sa qualité de RCCI fait partie intégrante du contrôle, du développement et bon suivi des processus d'investissement responsable mis en place. De plus, chaque année, le Conseil de Surveillance, présidé par M. Franck Temim, est informé de l'évolution des démarches ESG et RSE d'Urban Premium. Au vu de la structure actuelle du Conseil de Surveillance d'Urban Premium (composé d'un membre unique), celui-ci ne dispose pour l'heure pas de règlement interne formalisé.

À partir de 2024, un comité ESG dédié se réunira annuellement, afin de passer en revue l'ensemble des actions menées et de s'assurer que les objectifs fixés - notamment dans le cadre de la classification SFDR et du label ISR - soient bien atteints. Une nouvelle évaluation ESG des immeubles gérés sera ainsi effectuée.

b. Politique de rémunération

Conformément à sa politique de rémunération, Urban Premium ne prévoit pas de modes de rémunération variable susceptibles d'aggraver le niveau d'exposition aux risques de la société de gestion.

L'assiette de rémunération variable comprend, entre autres, des critères liés à la prise de risques financiers ou extra-financiers (sur les risques de durabilité notamment).

Urban Premium réfléchit actuellement à l'intégration renforcée d'objectifs extra-financiers dans la rémunération de ses collaborateurs.

c. Éléments relatifs à la loi Rixain

Les nouvelles dispositions intégrées par la loi « Rixain » dans le Code monétaire et financier (L. 533-22-2-4) prévoient des dispositions spécifiques pour les sociétés de gestion en matière d'équilibre femmes/hommes.

En 2022, les effectifs d'Urban Premium respectaient le principe de parité homme/femme. Cependant des efforts restent à poursuivre afin d'atteindre la parité dans les instances de gouvernance. Le Comité d'investissement est composé de 14% de femmes (1 femme parmi les 7 membres du Comité) tandis que le Conseil de Surveillance, représenté par une seule personne, ne contient pas de femmes.

Urban Premium reconnaît l'importance de tendre vers un équilibre dans la représentation des sexes dans ses équipes et s'évertuera, dans la mesure du possible et compte tenu de la taille réduite de ses équipes, d'améliorer la représentation féminine au sein des équipes d'investissement.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

Urban Premium investit uniquement dans des actifs immobiliers. A ce titre, l'établissement d'une politique d'engagement actionnarial, ou d'une politique de vote, ne sont pas pertinentes. En revanche, dans la perspective d'amélioration de ses actifs immobiliers, une politique d'engagement des parties prenantes est en cours de formalisation. Celle-ci sera achevée en 2023 et concernera dans un premier temps la SCPI Urban Cœur Commerce qui sera labellisée en cours d'année.

Urban Premium a identifié quatre typologies de parties prenantes clés dans la gestion du fonds :

- Ses locataires ou sociétés exploitant ses actifs, garants de l'amélioration de la performance ESG par le changement des comportements et des usages du bâtiment, ainsi que de la remontée d'informations essentielles (consommations d'énergie, d'eau, etc.) ;
- Ses prestataires de travaux et de maintenance, agissant quotidiennement ou plus ponctuellement sur les bâtiments. Ils assurent le bon fonctionnement et l'efficacité des équipements, ainsi que la réduction de l'empreinte environnementale des travaux ;
- Ses souscripteurs, pour lesquels la performance ESG devient essentielle, eux-mêmes étant soumis à des obligations de transparence de plus en plus fortes ;
- Ses collaborateurs, acteurs de la mise en œuvre de la démarche ISR, lors des phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers.

Ainsi, pour l'ensemble de ses parties prenantes identifiées, Urban Premium a choisi de prendre une série d'engagements :

- Pour les locataires : sensibilisation sur les bonnes pratiques ESG dans l'utilisation des immeubles, intégration d'une annexe environnementale dans les nouveaux baux, engagements pour les bien-être des locataires etc. ;
- Pour les prestataires de travaux et de maintenance : intégrations de clauses ESG dans les contrats d'administrateurs de biens et mise en place de règles précises conformes à la charte Urban Premium applicable : choix des matériaux, isolation, traitement des matériaux liés à la préparation de chantiers, évacuation des gravats et déchets, etc.
- Pour les souscripteurs : communication via la documentation précontractuelle et les reporting sur les actions de développement durable mise en place ;
Pour les collaborateurs : sensibilisation des salariés aux sujets ESG, mise à disposition de supports de formations etc. ;

E. Informations relatives à la Taxinomie européenne et aux combustibles fossiles

a. Le pourcentage d'alignement à la Taxinomie européenne est de 0%.

Urban Premium n'est pas encore en mesure de définir *ex ante* l'allocation attendue de ses SCPI dans des activités durables sur le plan environnemental alignées aux critères du règlement Taxonomie.

L'alignement des SCPI sur les objectifs de la Taxonomie (et en particulier sur l'objectif 1- Atténuation du changement climatique), demande la remontée de données précises et parfois complexes à obtenir dans le cadre de la gestion immobilière. Celle-ci demande notamment souvent le concours des locataires.

Par ailleurs, les immeubles acquis pour le compte de ses SCPI présentent des particularités dues à leur situation en centre-ville. Certains d'entre eux sont par exemple situés sur un « site patrimonial remarquable » et peuvent être soumis à des contraintes architecturales (prescriptions des Architectes des Bâtiments de France) qui ne sont pas toujours en accord avec les critères établis par la Taxonomie. De plus, la collecte d'informations concernant les niveaux de consommation énergétique des actifs résidentiels s'avère complexe en raison de la confidentialité de ses données.

Ainsi, Urban Premium ne dispose pas à ce jour des informations nécessaires pour calculer de manière fiable un alignement à la taxonomie.

b. La part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles de 0%.

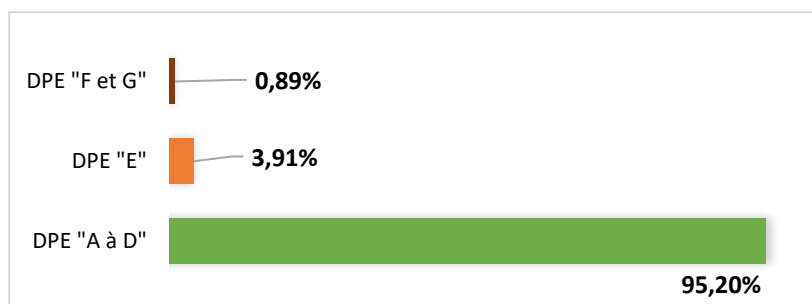
Urban Premium n'est pas exposé via les actifs immobiliers détenus dans les SCPI sous gestion à des combustibles fossiles au sens du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022.

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

Les objectifs fixés en 2015 par l'Accord de Paris engagent tous les acteurs économiques, y compris ceux du secteur de l'immobilier, à limiter le réchauffement climatique à un niveau inférieur à 2 degrés Celsius d'ici 2050 par rapport au niveau préindustriel.

Urban Premium n'a pour l'heure pas formalisé de stratégie en lien avec les Accords de Paris. Néanmoins, Urban Premium a la volonté de s'aligner aux objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone, qui se déclinent pour le secteur immobilier par l'application du décret tertiaire et de la loi ELAN. Urban Premium s'emploie ainsi à se conformer aux exigences progressives posées par ces réglementations.

Urban Premium a initié la démarche d'analyser les DPE de l'ensemble de son parc immobilier. Au 31 décembre 2022, plus de la moitié des biens immobiliers sous gestion ont eu une analyse DPE réalisée. Cette analyse se poursuivra lors des prochaines années ; certains actifs sont en travaux ou actuellement occupés, ce qui ne permet pas la réalisation des DPE en l'état. En effet, pour les actifs résidentiels occupés, la remontée de l'information reste complexe en raison de la confidentialité des données.



G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Le respect de la biodiversité constitue également un enjeu pour le secteur de la construction. En 50 ans, la France a perdu un quart de sa surface agricole. L'artificialisation des sols progresse plus vite que la croissance démographique et économique. La dégradation des milieux naturels entraîne la disparition de nombreuses espèces. L'enjeu est d'importance, car une étude montre qu'à horizon 2050, si le taux de renouvellement urbain passe à 70% (vs 42% en 2015), l'artificialisation pourrait baisser de 46%. Afin de limiter l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe un objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols.

À ce jour, Urban Premium n'a pas formalisé de stratégie en lien avec les objectifs de long terme pour la préservation et le développement de la biodiversité. Toutefois, afin de limiter son impact sur la biodiversité, Premium organise des actions autour des principes suivants :

- **Préserver les espaces naturels en investissant dans des bâtis anciens rénovés dans toute la France et des zones déjà urbanisées.** Urban Premium est un acteur du réaménagement urbain plutôt que de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols en périphérie ;
- **Préserver les espaces naturels en réintroduisant la végétation au sein des villes.** Urban Premium saisit l'opportunité de réintroduire la nature en ville en procédant à la re-végétalisation des bâtiments anciens restaurés dès que cela est possible et autorisé.

La société de gestion veille aussi à ce que les *property managers* intègrent des clauses contractuelles avec les administrateurs de biens portant sur la non utilisation de produits polluants ou phytosanitaires, à l'exception de ceux utilisables en agriculture biologique et seulement après autorisation.

H. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Dans le cadre du processus d'investissement, les actifs immobiliers sélectionnés font l'objet de différentes analyses qui permettent d'identifier les risques de durabilité inhérents à ces immeubles.

Les risques ESG identifiés sont les suivants :

Catégorie de Risques	Risques
RISQUES NATURELS ET CLIMATIQUES	Inondations
	Séismes
	Mouvements de terrain
	Feux de forêt
	Tempêtes
	Risques littoraux
	Radon
	Exposition au retrait-gonflement des argiles
	Vague de chaleur
	Sécheresse
	Submersion marine ou remontée de nappe
RISQUES TECHNOLOGIQUES	Accident industriel
	Accident nucléaire
	Rupture de barrage
	Transport de marchandises dangereuses
	Canalisations de transport de matières dangereuses
	Sites et sols potentiellement pollués

En fonction de la nature de ces risques, et au travers du projet de travaux de réhabilitation des immeubles sélectionnés, des mesures de remédiation sont identifiées et intégrées dans le projet global d'investissement.

Par ailleurs, Urban Premium a entamé des travaux - qui seront finalisés en 2023 - visant à intégrer les risques ESG dans sa cartographie des risques selon les recommandations de la *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* (TCFD) :

- Risques physiques ;
- Risques de transition (réglementaire et de marché).

Une fois les risques identifiés, ils sont évalués de manière à les prioriser selon les prismes suivants :

- Impact financier ;
- Impact sur la réputation ;
- Impact réglementaire ;

- Impact sur la satisfaction des parties prenantes.

Ce classement permet ensuite d'engager des actions sur les risques les plus importants.

Cette méthodologie sera par la suite revue annuellement.

I. Synthèse du plan d'amélioration

a. Démarche générale de l'entité

Urban Premium a depuis plusieurs années entamé la formation de sa démarche ESG. Afin de continuer dans cette démarche de progrès continue de la société de gestion, plusieurs actions sont envisagées :

- La formalisation de la politique ESG, et d'une démarche RSE associée ;
- La poursuite des objectifs de classification en article 8 des nouvelles SCPI ;
- L'évolution de sa politique d'intégration des risques en matière de durabilité ;
- L'enrichissement de son référentiel d'évaluation ESG. Urban Premium travaille à la mise en place de référentiels plus précis et adaptés aux différentes typologies d'actifs, à commencer par les actifs de commerce ;
- La collecte des données ESG et la poursuite de l'effort sur la réalisation des Diagnostics de Performance Energétique DPE sur le patrimoine ;
- La labélisation ISR du fonds Urban Cœur Commerce.

En outre, Urban Premium prévoit une révision de sa démarche par ses instances dirigeantes annuellement.

Enfin, afin de consolider sa démarche, Urban Premium envisage l'adhésion à une ou plusieurs initiatives de places travaillant sur les thématiques de l'ESG et de l'immobilier.

Impact : implication renforcée des équipes dans les démarches ESG

Horizon envisagé : 2024

b. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG

La montée en puissance de la démarche ESG d'Urban Premium nécessite la formation et la mise à niveau régulière de ses collaborateurs sur les enjeux ESG. Pour se faire, Urban Premium envisage d'intégrer dans le plan de formation annuel des thématiques ESG (réglementation, grands enjeux environnementaux ou sociaux, enjeux bâtimentaires, etc.).

Impact : mise à l'ordre du jour régulière de la démarche ESG

Horizon envisagé : 2023 – 2024

c. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

Afin de sensibiliser et mettre à niveau ses instances de gouvernance sur sa démarche extra-financière, Urban Premium prévoit de présenter sa démarche ESG, ses nouvelles orientations et les thématiques majeures qui la sous-tendent à son Conseil de Surveillance et.

Par ailleurs, Urban Premium entend - dans la mesure du possible compte et tenu de la taille de l'entreprise - poursuivre ses efforts en matière de féminisation de ses instances dirigeantes.

Enfin, Urban Premium étudie actuellement les modalités d'intégration de critères extra-financières dans la rémunération variable de manière systématique.

Impact : sensibilisation des collaborateurs, intégration de l'ESG dans la gouvernance de l'entreprise

Horizon envisagé : 2023 – 2024

d. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ainsi que sur sa mise en œuvre

Une politique d'engagement des parties prenantes a déjà été élaborée par Urban Premium et sera effective en 2023 pour la SCPI Cœur Commerce. Urban Premium envisage d'étendre au fil du temps cette politique d'engagement aux fonds classés Article 8 au sens de SFDR.

Impact : implication des équipes de gestion et des locataires dans le dialogue et l'engagement

Horizon envisagé : 2025

e. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Urban Premium ne dispose pas à ce jour des moyens et des données suffisantes afin de calculer l'alignement à la taxonomie européenne. La société envisage de réaliser une étude de faisabilité, dans le but d'estimer les moyens qui devraient être mis en place afin de réunir progressivement les données nécessaires afin de pouvoir calculer de manière fiable et précise l'alignement de l'ensemble de ses actifs à la taxonomie européenne.

Impact : Mobilisation des équipes sur les thématiques extra-financières, organisation de la remontée d'information ESG accrue.

Horizon envisagé : 2024 – 2025

f. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris

Afin de formaliser un alignement aux objectifs prévus par l'accord de Paris, Urban Premium, en plus du respects des réglementations Décret Tertiaire et loi ELAN, envisage de réaliser :

- Un audit énergétique progressif (sur 3 ans) de l'ensemble des actifs commercial de la SCPI Cœur Commerce un audit de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur Commerce. Pour les actifs résidentiels, ces audits seront réalisés au fil de l'eau lorsque cela sera possible.
- Une étude d'impact et d'opportunité portant sur la possibilité de l'atteinte de l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050 en alliant réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et solutions de compensation :
 - o La réduction des émissions opérationnelles (scope1 et 2) et les émissions des investissements (scope 3) ;
 - o La mise en place d'une solution de séquestration des émissions incompressibles.

Impact : moyens humains et financiers investis dans l'audit du patrimoine

Horizon envisagé : 2026

g. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Urban Premium n'est pour l'heure pas en mesure de mettre en place des analyses écologiques de ses nouvelles acquisitions à court terme. Néanmoins, afin de prolonger ses efforts sur la biodiversité, Urban Premium se tiendra au courant de toutes nouvelles méthodologies qui pourraient apparaître et mieux correspondre à son activité.

Impact : moyens financiers investis dans les analyses de faisabilité de l'évolution

Horizon envisagé : 2026

h. Informations sur la prise en compte de critères ESG dans la gestion des risques

Urban Premium a initié la cartographie des risques ESG afin de l'intégrer à sa politique de gestion des risques. Ces travaux seront achevés en 2023. Urban Premium étudie la possibilité d'entamer des réflexions sur la manière dont l'impact financier des risques ESG pourrait être modélisé.

Impact : moyens humains et financiers engagés dans la gestion et la quantification des risques

Horizon envisagé : 2023 pour la SCPI Cœur Commerce et 2024 pour l'ensemble des actifs