



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE



Rapport annuel Exercice 2023

SCPI 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 : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521473 017



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RCS Paris B 521 473 017

■ La SCPI

URBAN CŒUR COMMERCE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Politique d'investissement

La SCPI URBAN COEUR 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 COEUR 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.

Visa AMF : SCPI n° 18-30 du 14/11/2018

Date de création : 15/10/2018

Date d'expiration : 14/10/2117

Numéro RCS : Paris 843 119 322

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

Monsieur Luc JOTTREAU

Monsieur Christian MAUBOUSSIN

Monsieur Gérard MONNIER

Monsieur Rémi DELABARRE

Monsieur Adrien SCOLE

Monsieur Laurent ZINSCH

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167 Quai de la Bataille de Stalingrad
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01 82 28 99 99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI COEUR COMMERCE en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapports du Conseil de Surveillance	9
3. Rapports du Commissaire aux Comptes	10
4. Comptes de l'Exercice 2023	12
5. Ordre du jour et projets de résolutions	18
6. ANNEXE : Article 8 SFDR – Urban Cœur Commerce	20
7. ANNEXE : Rapport périodique Label ISR – SCPI Urban Cœur Commerce	24

LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN BREF

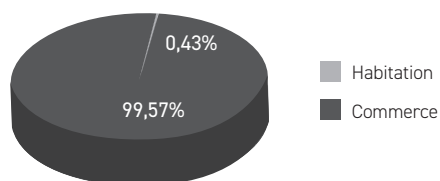
Situation au 31/12/2023

Date de création	15/10/2018
Nombre de parts	181 616
Nombre d'associés	1 014
Capital	44 859 152,00
Valeur de réalisation*	46 455 232,12 (255,79 € par part)
Valeur de reconstitution*	56 641 386,50 (311,87 € par part)
Actifs immobiliers	87
Surface du patrimoine	20 072 m ²
Nombre de locataires effectifs	85
Nombre de locataires cibles	87
Taux d'occupation financier moyen	92,00%
Résultat par part en jouissance	13,87 €
Distribution brute par part en jouissance	13,15 €
Distribution nette par part en jouissance	13,12 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	2,09 €

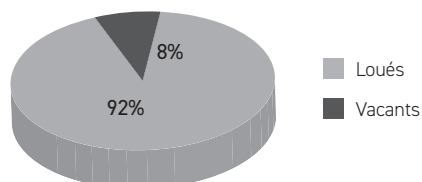
*Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2023)



• Taux d'occupation Financier



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 880 298	14,59	2 895 831	15,94
dont loyers	1 852 614	14,38	2 506 455	13,80
Charges	460 799	3,58	692 042	3,81
Résultat	1 419 499	11,02	2 203 788	12,13
Bénéfice distribuable	1 434 709	11,13	2 243 089	12,35
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	1 363 244	12,02	2 088 722	13,15
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	31 830 643	247,00	44 859 152	247,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	33 391 340	259,11	47 460 239	261,32
Immobilisations locatives	30 168 751	234,10	50 180 479	276,30
Dettes bancaires	5 748 410	44,61	5 339 587	29,40
Nombre de parts souscrites	128 869	-	181 616	-
Nombre de parts en jouissance	113 404	-	158 878	-
Nombre d'associés	665	-	1 014	-
Capitalisation	38 630 892	-	54 617 064	-
Prix de souscription	-	300,00	-	300,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	30 374 000,00	-	49 122 000,00	-
Valeur comptable	33 391 340	259,11	47 460 238,85	261,32
Valeur de réalisation	33 607 879	260,79	46 455 232,12	255,79
Valeur de reconstitution	40 531 680	314,52	56 641 386,50	311,87
Surface du patrimoine (m ²)	9 705 m ²	-	20 072 m ²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	98,67	-	92,00%	-

Distribution				
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	1 363 243,55	12,02	2 088 722,21	13,15
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	13,68%	6 720 000 €
REGIONS	86,32%	42 402 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100 %	49 122 000 €

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	0,43 %	210 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	99,57 %	48 912 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00 %	49 122 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte d'inflation persistante et de remontée généralisée des taux, le marché de l'immobilier commercial s'est établi à 3 Mds € en 2023, avec un volume de transaction équivalent à celui de 2021.

Malgré une baisse des prix constatée par rapport à l'année 2022, le commerce représente 25% des volumes investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et logistiques), surpassant ainsi de 18% sa quote-part moyenne des 10 dernières années.

Plus précisément, les centres-villes ont su tirer leur épingle du jeu, portés par une augmentation des fréquentations et la croissance des flux piétons par rapport à l'année précédente. Cette redynamisation est notamment le fruit de la mise en place de nombreux projet urbains soutenus par le programme national « Action Cœur de Ville ».

Cette tendance s'observe également au travers des investissements en immobilier commercial. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros sur les centres commerciaux et retails parks affichent une forte baisse, au profit des acquisitions réalisées en centre-ville et des commerces de proximités.

Côté marché locatif, la baisse du taux de vacance s'est généralisée à toutes les typologies de commerce, et plus particulièrement sur les axes prime des centres-villes. Également signe de résilience de ce segment du marché, les valeurs locatives de l'immobilier commercial continuent d'afficher une stabilité, notamment sur les artères commerciales des centres-villes.

Le bonne trajectoire affichée en 2023 semble se confortée sur les premiers mois de l'année 2024 par l'amorçement de la baisse des taux d'intérêts et le ralentissement de l'inflation.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Durant l'année 2023, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a collecté environ 17,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2023 la capitalisation nette de la SCPI s'établit ainsi à 54 617 064 €.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a procédé durant l'année à 6 nouvelles acquisitions :

Le 26 janvier 2023, un local commercial de 43 m² situé en centre-ville de Cannes dans une rue piétonne à proximité de la gare, pour un montant de 850 000 € hors droits ;

Le 15 juin, l'acquisition de 3 cellules commerciales au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier résidentiel du centre-ville de Boulogne-sur-Mer., toutes louées, pour un montant de 2,5 M€ hors droits ;

Le 10 octobre, un ensemble de 12 locaux commerciaux dans le centre-ville de Tigery (91), tous loués, pour un montant global de près de 4 M€ hors droits ;

Le 20 décembre, à Wasquehal, dans l'agglomération lilloise, un ensemble de trois cellules commerciales louées au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier résidentiel récent, pour un montant de 2 M€ hors droits ;

Également le 20 décembre, un local commercial du centre-ville de Bailly-Romainvilliers (77), pour un montant 441 667 € hors droits et une surface de 240 m².

Au terme de l'année, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 87 actifs et présente un taux d'occupation physique au 31 décembre de 97,70%.

PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

La souscription au capital de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ouverte depuis le 30/11/2018.

Durant l'exercice 2024, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'actifs immobiliers afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

RÉGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE bénéficie du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société.

À ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

La durée de placement recommandée est de 10 ans à compter de la date de souscription.

CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés	178	326	467	665	1 014
Nombre de parts	24 299	51 940	87 558	128 869	181 616
Nouvelles parts souscrites	21 055	27 641	35 618	41 311	52 747
Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	6 316 500	8 292 300	10 710 096	12 394 596	15 986 172
Prix souscription d'une part en euros	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Capital social en euros	6 001 853	12 829 180	21 626 826	31 830 643	44 859 152
Prime d'émission en euros	1 232 047	2 697 020	4 609 470	6 800 249	9 757 912
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	7 233 900	15 526 200	26 236 296	38 630 892	54 617 064
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	748 339	981 256	1 288 792	1 467 819	2 032 340

RENTABILITÉ DES PARTS

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Dividendes brutes versés (a) parts totales souscrites	1,16	5,93	8,54	10,58	11,50
Prix de souscription/exécution (b)	300	300	300	300	300
Rentabilité (=a/b)	0,39%	1,98%	2,85%	3,53%	3,83%
RAN cumulé (parts totales souscrites)	0	0,48	0,51	1,20	1,83

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2023, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2019	-	-	-	NS	-	-
2020	-	-	-	NS	-	-
2021	686	-	0,78%	13,8 jours	-	-
2022	36	-	0,03%	13,8 jours	-	-
2023	4 502	-	2,48%	13,8 jours	-**	-

* Hors décès et succession.

** Au 31/12/2023, un retrait de 40 parts était en cours de traitement.

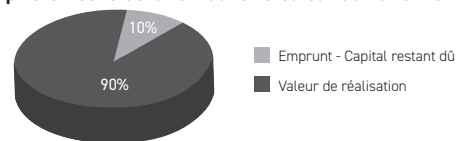
LEVIER

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

1. Définition

Le ratio se présente de la manière suivante : (Dettes + engagements immobiliers) / Actif Brut

2. Éléments pris en considération dans le calcul du ratio Dettes et autres



Engagements

• Au numérateur : les engagements immobiliers, par transparence dans les participations contrôlées

i) Emprunts bancaires (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE26) sauf s'ils financent de la trésorerie

ii) VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser. Les montants sont retenus en HT si la TVA est ultimement récupérable, en TTC dans le cas inverse

iii) Comptes Courants d'associés pour le montant dû à la date d'arrêt ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales en dehors des cas visés au point 4.3. « éléments ne devant pas être assimilés à de la dette »

iv) Crédit-baux immobiliers (ou autres) à hauteur du montant restant dû.

• Au dénominateur : l'actif brut du fonds, calculé comme la somme des éléments suivants, par transparence dans les participations contrôlées

i) Valeur de réalisation de la SCPI

ii) Emprunts bancaires (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE27)

sauf s'ils financent de la trésorerie

- iii) VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser. Les montants sont retenus en HT si la TVA est ultimement récupérable, en TTC dans le cas inverse.
- iv) Comptes Courants d'associés pour le montant dû à la date d'arrêté ou autre endettement vis-à-vis des associés tiers des filiales
- v) Crédit-baux immobiliers (ou autres) à leur valeur pour le montant restant dû.

3. Éléments ne devant pas être assimilés à de la dette

- i) Dettes d'exploitation immobilière
- ii) Comptes Courants d'Associés dès lors que les comptes courants sont 1) pari passu⁽¹⁾ entre tous les actionnaires et 2) que la convention de compte courant ne prévoit aucune séniorité de leur remboursement par rapport au capital, alors lesdits comptes courants ne doivent pas être considérés comme des dettes mais bien comme des fonds propres.

4. Présentation graphique du ratio Dettes et autres Engagements

L'ASPIM préconise la présentation du ratio et de ses éléments constitutifs conformément au modèle graphique suivant (« donut »).

²⁶ ICNE : intérêts courus non échus.

²⁷ ICNE : intérêts courus non échus.

⁽¹⁾ Pari Passu = «d'un pas égal» -> En finance, ce terme désigne des créances qui recevront des paiements équitables

INVESTISSEMENTS 2023

En 2023, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE, a procédé à l'acquisition de 42 locaux commerciaux. Ces acquisitions représentent un volume d'investissement de près de 18,3 millions d'euros hors frais et hors droits. Les locaux commerciaux acquis sont situés dans plusieurs villes Françaises telles que Cannes, Perpignan et Bailly-Romainvilliers. L'ensemble développe une surface globale de près de 10 632 m² et est intégralement loué ou sous garantie locative. Les locaux commerciaux sont exploités par des enseignes nationales telles que Basic-Fit, Carrefour, Franprix, G20, Havas, Europcar, Veolia et Body Minute.

La situation locative de chacun de ces locaux commerciaux vous est détaillée dans le paragraphe ci-après.

Ci-dessous vous trouverez un focus sur quelques-unes de ces acquisitions.

CANNES (06) – 8, rue des Frères Casanova

SURFACE (dont annexes) : 40 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 850 000 €
LOCATAIRE : HAVAS

PERPIGNAN (66) – 35, boulevard Saint Assicle

SURFACE (dont annexes) : 6 434 m² pour 22 locaux commerciaux
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 9 500 000 €
LOCATAIRES : BASIC-FIT, G20, EUROPCAR, VEOLIA, etc...

BOULOGNE-SUR-MER (62) – Place Lumière

SURFACE (dont annexes) : 1 854 m² pour 3 locaux commerciaux
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 2 517 500 €
LOCATAIRES : BASIC-FIT, LA MAIF, HABITAT 59/62

TIGERY (91) – Place du Plessis-Saucourt

SURFACE (dont annexes) : 1 331 m² pour 12 locaux commerciaux
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 3 325 837,50 €
LOCATAIRES : Boucherie, Pharmacie, Boulangerie, Opticien, Fleuriste, etc...

WASQUEHAL (59) – 94 avenue de Flandres

SURFACE (dont annexes) : 732 m² pour 3 locaux commerciaux
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 1 675 000 €
LOCATAIRES : CARREFOUR CITY, STEPHANE PLAZA, BOULANGERIE LOUISE

BAILLY-ROMAINVILLIERS (77) – 75, boulevard des Sports

SURFACE (dont annexes) : 241 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 441 666,67 €
LOCATAIRE : FRANPRIX

ARBITRAGES 2023

En 2023, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI CŒUR COMMERCE est propriétaire de 87 locaux commerciaux.

Actif	Ville	Adresse	Surface (m²)	Locataire	Date d'effet du bail
AIX Treille	AIX EN PROVENCE	1, rue de la Treille	165	PIZZA TIME'S	01/01/2019
ALENCON Sieurs	ALENCON	71, rue aux Sieurs	327	Vacant	-
DAX Fontaine Chaude	DAX	18, place de la Fontaine Chaude	239	DAUGE-ESTECORENA	21/02/2022
LENS Lannoy	LENS	59, rue René Lanoy	237	OPTIC 3000	01/04/2016
LORIENT Liège	LORIENT	18, rue de Liège	90	JUNE CONCEPT	16/09/2019
LORIENT Liège	LORIENT	18, rue de Liège	59	JEFF DE BRUGES	01/11/2015
LOUVIERS Thorel	LOUVIERS	Place Ernest Thorel	286	CAISSE D'EPARGNE	12/12/2014
MOULINS Allier	MOULINS	3, rue d'Allier	274	AUDIKA	17/10/2014
NANTES Ducs	NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	183	LES ARROSES	01/04/2018
NANTES Ducs	NANTES	48, boulevard de la Prairie aux Ducs	155	L'ARROSOIR	01/02/2019
ORLÉANS Bourgogne	ORLEANS	193 rue de Bourgogne	186	LUCIA	24/04/2023
SARREBOURG Marché	SARREBOURG	38, place du Marché	269	ORANGE	03/09/2012
SARREBOURG Marché	SARREBOURG	16, rue Napoléon	289	OPTIQUE HIEBEL	01/04/2007
SAUMUR Louis	SAUMUR	60, rue Portail Louis	320	TEMPO	01/07/2015
ST-PAUL Résistance	SAINT PAUL LES DAX	252, avenue de la Résistance	362	CARREFOUR	01/01/2015
VERSAILLES Pains	VERSAILLES	22, rue au Pain	96	PITAYA	01/04/2019
VERSAILLES Pains	VERSAILLES	22, rue au Pain	89	LUCETTE	07/05/2019
TOULOUSE Rome	TOULOUSE	7, rue Saint Rome	100	CLAIRE'S	01/04/2014
ALBI Mariès	ALBI	15, rue Mariès	242	BERTOSSI	01/02/2017
ALBI Mariès	ALBI	15, rue Mariès	86	3 appartements	-
AGEN République	AGEN	42, boulevard République	151	CLAIRE'S	01/10/2018
COLMAR Clefs	COLMAR	42, rue des Clefs	129	MATY	01/04/2023
ROANNE CDG	ROANNE	19, rue Charles de Gaulle	95	FRAM	22/05/2023
BESANCON Granges	BESANCON	59, rue des Granges	110	FEE MARABOUTEE	-
ARRAS Delansorne	ARRAS	29, rue Désiré Delansorne	190	GAME CASH	01/04/2014
NIORT Victor Hugo	NIORT	65-67 avenue Victor Hugo	230	FLYING TIGER	01/10/2018
ALBI Hôtel de Ville	ALBI	13 rue de l'hôtel de ville	112	VIAVISION	01/04/2021
NÎMES Aspic	NIMES	10 rue de l'Aspic	270	FLYING TIGER	27/07/2017
NÎMES Perrier	NIMES	1 rue du général Perrier	142	ADOPT	17/10/2016
NÎMES Madeleine	NIMES	33 rue Madeleine	67	DEKALE	01/08/2020
NÎMES Hôtel de Ville	NIMES	10 rue de l'hôtel de ville	82	PUYRICARD	05/04/2019
SAINT-RAPHAËL	ST RAPHAEL	64 bd d'Alsace	88	SAM CONDUITE	02/01/2017
SAINT-RAPHAËL	ST RAPHAEL	64 bd d'Alsace	105	SECONDE CHANCE	01/03/2018
BOURGES Commerce	BOURGES	15 rue du commerce	175	BIFURCATIONS	01/07/2023
TOULOUSE Changes	TOULOUSE	35 rue des Changes	124	GAME CASH	15/03/2017
TOULOUSE Rémusat	TOULOUSE	34 rue Rémusat	95	PRESSING BEL&BLANC	24/10/2016
COLOMIERS Centre	COLOMIERS	Rue du Centre	162	CENTRE OPHTHALMOLOGIQUE	01/07/2021
TOURS Zola	TOURS	4 rue Emile Zola	250	BIOCOOP	15/12/2020
TOURS Zola	TOURS	4 rue Emile Zola	254	HARMONIE MUTUELLE	22/09/2020
TOURS Zola	TOURS	4 rue Emile Zola	1 536	PHARMACIE	22/09/2020
TOURS Nationale	TOURS	5 rue Chaptal	525	Vacant	-
PARIS Courbet	PARIS	17, rue Gustave Courbet	33	ARTY	01/05/2021
TOULOUSE Metz	TOULOUSE - METZ	13, rue de Metz	27	NATURAL SHOP	21/05/2021
PAU Saint Jacques	PAU	2, rue Saint Jacques	220	DPAM	01/01/2022
PAU Serviez	PAU	15, rue Serviez	91	OR EN CASH	25/04/2017
PAU Serviez	PAU	15, rue Serviez	125	PETIT BATEAU	01/04/2017
CANNES Casanova	CANNES	8 rue des Frères Casanove	40	HAVAS	01/01/2022
PERPIGNAN Mon	PERPIGNAN	35 boulevard Saint Assisclé	6 434	Multi-locataires	-
BOULOGNE SUR MER	BOULOGNE SUR MER	Place Lumière	1 310	BASIC FIT	29/12/2015
BOULOGNE SUR MER	BOULOGNE SUR MER	Place Lumière	319	LA MAIF	01/07/2015
BOULOGNE SUR MER	BOULOGNE SUR MER	Place Lumière	225	BC-HABITAT	01/03/2017
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	145	BAR MISSA	01/06/2015
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	112	HELLO !	04/07/2016
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	116	SAS LUXE VIANDE TIGERY	15/04/2021
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	144	SAS LUXE VIANDE TIGERY	19/05/2015
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	38	CHARLOTTE SAS (S. PLAZA)	01/01/2019
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	134	OPTIQUE 2R KPEYOU	15/06/2015
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	142	TB PHARMA	19/06/2015
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	96	UN JOUR UNE FLEUR	25/03/2017
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	52	AUTO ECOLE LECLERC MANTES	22/05/2015
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	45	CHARLOTTE SAS (S. PLAZA)	01/01/2019
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	65	FORMES ET COULEURS	01/06/2015
TIGERY	TIGERY	Place du Plessis-Saucourt	242	VILLA FLORENCE	02/07/2015
WASQUEHAL	WASQUEHAL	94 avenue de Flandres	173	LE FOURNIL DE MON ENFANCE	22/10/2018
WASQUEHAL	WASQUEHAL	94 avenue de Flandres	439	CARREFOUR	16/06/2018
WASQUEHAL	WASQUEHAL	94 avenue de Flandres	120	STEPHANE PLAZZA	16/03/2018
BAILLY ROMAINVILLIERS	BAILLY ROMAINVILLIERS	75 bd des Sports	241	FRANRPIX	18/05/2022

DISTRIBUTION

Au titre de l'année 2023, 4 acomptes sur dividende ont été versés :

- 1^{er} trimestre 3,75 €/part versés le 28/04/2023 ;
- 2^e trimestre : 3,76 €/part versés le 31/07/2023 ;
- 3^e trimestre : 3,78 €/part versés le 31/10/2023 ;
- 4^e trimestre : 3,76 €/part versés le 31/01/2024 ;

Soit un montant brut total de 15,05 €/part sur l'année, donnant ainsi un taux de distribution annualisé sur la valeur de marché de 5,02 % pour l'année 2023.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale aura, notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI.

PATRIMOINE AU 31/12/2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE détient 87 locaux commerciaux

Adresse	Date d'acquisition	Activités	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
Portefeuille de 13 locaux commerciaux	05/11/2019	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	3289	4 223 715,00
LORIENT - 18 Rue de Liège et 24 Rue de la Prairie	19/12/2018	Alimentaire	58	317 003,00
		Divers	95	299 525,00
VERSAILLES - 22, rue au Pains	01/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	185	1 200 000,00
Portefeuille de 7 locaux commerciaux	15/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1 106	4 762 128,00
ALBI - 13 rue de l'hôtel de ville	10/02/2021	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	112	380 000,00
NIORT - 65 Bis rue Victor Hugo	06/05/2021	Commerces	230	718 482,00
Portefeuille de 9 locaux commerciaux	09/06/2021	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1 242	4 185 000,00
COLOMIERS - 37-39 rue du Centre Commercial Plein Centre	02/09/2021	Commerces	162	590 000,00
TOURS - 7 Rue Emile Zola, 5 rue Chaptal	30/12/2021	Divers - Mutualités	2 565	9 790 000,00
Portefeuille de 5 locaux commerciaux	29/09/2022	Service - Santé - Divers	496	2 410 000,00
CANNES - 8 rue des Frères Casanova	26/01/2023	Commerces	40	850 000,00
PERPIGNAN - Centre del Mon 22 locaux commerciaux	21/03/2023	Commerces	6 434	9 500 000,00
BOULOGNE-SUR-MER - Place Lumière 3 locaux commerciaux	15/06/2023	Commerces	1 854	2 517 500,00
TIGERY - Place du Plessis Saucourt 12 locaux commerciaux	10/10/2023	Commerces	1 331	3 325 837,50
WASQUEHAL - 94 avenue de Flandres 3 locaux commerciaux	20/12/2023	Commerces	732	1 675 000,00
BAILLY-ROMAINVILLIERS - 75 boulevard des Sports	20/12/2023	Commerces	241	441 666,67
Total			20 072	47 185 857,17

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part en circulation à la clôture de l'exercice	EXERCICE 2019			EXERCICE 2020			EXERCICE 2021			EXERCICE 2022			EXERCICE 2023		
	Valeurs totales	En€ H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	En€ H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	En€ H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	En€ H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	En€ H.T.	En % du total des revenus
REVENUS															
Recettes locatives brutes et produits divers	48 957,57	2,01		440 035,55	8,47		1 011 950,67	11,56		1 880 298,25	14,59		2 867 917,67	15,79	
Produits financiers avant prélèvement libératoire										-	-		27 913,06	0,15	
TOTAL DES REVENUS	48 957,57	2,01	1,00%	440 035,55	8,47	1,00%	1 011 950,67	11,56	100,00%	1 880 298,25	14,59	100,00%	2 895 830,73	15,94	100,00%
CHARGES															
Commission de gestion							100 358,78	1,15		212 049,60	1,65		287 306,72	1,58	
Autres frais de gestion	13 097,73	0,54		71 429,63	1,38		57 200,43	0,65		90 257,74	0,70		100 750,57	0,55	
Charges locatives non récupérées	171,91	0,01		35 966,28	0,69		78 640,00	0,90		93 398,80	0,72		121 904,30	0,67	
Sous total CHARGES EXTERNES	13 269,64	0,55	0,27%	107 395,91	2,07	0,24%	276,91	2,70	23%	395 706,14	3,07	21%	509 961,59	2,81	17,61%
Charges financières							8276,91	0,09		62 189,65	0,48		99 547,34	0,55	
Amortissements nets										-	-				
* patrimoine							386,34			2 903,64	0,02		2 182,50	0,01	
* autres										-	-				
Provisions nettes										-	-		80 000,00	0,44	
Sous total CHARGES INTERNES							8 663,25	0,10	1%	65 093,29	0,51	3%	181 729,84	1,00	6,28%
TOTAL DES CHARGES	13 269,64	0,55	0,27%	107 395,91	2,07	0,24%	244 862,46	2,80	24%	460 799,43	3,58	25%	691 691,43	3,81	23,89%
RESULTAT COURANT	35 687,93	1,47	0,73%	332 639,64	6,40	0,76%	767 088,21	8,76	76%	1 419 498,82	11,02	75%	2 204 139,30	12,14	76,11%
RESULTAT EXCEPTIONNEL															
Charges exceptionnelles													351,00		
Produits exceptionnels													-		
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL									0%	-	-	-	-351,00	-	-0,01%
RESULTAT	35 687,93	1,47	0,73%	332 639,64	6,40	0,76%	767 088,21	8,76	76%	1 419 498,82	11,02	75%	2 203 788,30	12,13	76,10%
dont :															
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	28 182,38	1,16		307 889,80	5,93		747 449,40	8,54		1 363 243,55	10,58		2 088 722,21	11,50	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	28 182,38	1,16		307 889,80	5,93		747 449,40	8,54		1 363 243,55	10,58		2 083 729,01	11,47	
- Abondement							15 209,90	0,17		39 300,77	0,30		62 253,32	0,34	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	7 505,55	0,31		24 749,84	0,48		19 638,81	0,22		56 255,27	0,44		115 066,09	0,63	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	97,22			24 847,06	0,48		59 695,77	0,51		155 251,81	1,20		332 571,22	1,83	

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	2 895 831 €	692 042 €	287 307 €	23,90%

¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-0,3	-	0,28	0,46	0,85
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	1,16	5,93	8,54	10,58	11,50
Résultat de l'exercice	1,47	6,40	8,76	11,02	12,13
Abondement du RAN	-	-	0,17	0,30	0,34
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-	0,48	0,68	1,20	1,83

*Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	38 630 892,00	15 986 172,00	54 617 064,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	5 748 410,36	-408 823,18	5 339 587,18
- Prélèvements sur primes d'émission	-5 394 803,55	-2 094 592,82	-7 489 396,37
- Achat d'immeubles	-30 168 751,04	-20 011 728,17	-50 180 479,21
- Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 815 747,77	-6 528 972,17	2 286 775,60

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2023 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	3	6	5	19	33
Montant total des factures concernées HT	-	187 151,15	236 207,14	57 572,58	3 450,53	484 381,40
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	-	7,13%	9,00%	2,19%	0,13%	18,46%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que l'année précédente.

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023.
- **La valeur de réalisation**, sur la base des estimations de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution**, sur la base des estimations de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Les valeurs par part évoluent comme suit:

en Euros	31/12/2022			31/12/2023		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	30 168 751,04	30 374 000,00	30 374 000,00	50 180 479,21	49 122 000,00	49 122 000,00
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	2 060 000,00	-	-	3 389 188,00
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-49 600,00	-	-	-89 600,00	-	-
SOUS TOTAL	30 119 151,04	30 374 000,00	32 434 000,00	50 090 879,21	49 122 000,00	52 511 188,00
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	3 272 189,22	3 233 879,20	3 233 879,20	-2 630 640,36	-2 666 767,88	-2 666 767,88
SOUS TOTAL	3 272 189,22	3 233 879,20	3 233 879,20	-2 630 640,36	-2 666 767,88	-2 666 767,88
Commission de souscription	-	-	4 863 801,71	-	-	6 796 966,38
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	4 863 801,71	-	-	6 796 966,38
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	33 391 340,26	33 607 879,20	40 531 680,91	47 460 238,85	46 455 232,12	56 641 386,50
Nombre de parts sociales au 31/12/2022	128 869,00	128 869,00	128 869,00	181 616,00	181 616,00	181 616,00

En euros	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
	Valeur de la SCPI par part	Valeur de la SCPI par part	Variation
Valeur comptable / part	259,11	261,32	0,85%
Valeur de réalisation / part	260,79	255,79	-1,92%
Valeur de reconstitution / part	314,52	311,87	-0,84%

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	16,88 €
- Frais et charges déductibles	-2,18 €
= Revenus fonciers nets	14,70 €
Produits financiers	0,15 €
Rappel Dividende	11,50 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 13,87€

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. 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 réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 519 K€ pour l'exercice 2023 pour un effectif moyen de 15 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2023 à 377 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission et des obligations légales, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 30 novembre 2023 et 26 février 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2023 et les perspectives 2024.

Au cours de l'année 2023, de nouvelles acquisitions ont été réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ces acquisitions portent sur 6 locaux commerciaux situés notamment à Cannes, Perpignan et Tigery et ce pour un volume d'investissement de près de 20 millions d'euros hors droits.

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 87 locaux commerciaux.

Au titre de l'exercice 2023, le résultat de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'élève à 2 203 788,30 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève quant à lui à 2 088 722,21 € soit 11,50 € par part.

Au terme de cet exercice, sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter de jetons de présence pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2023, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 26 février 2024

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale. Dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN CŒUR COMMERCE - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société URBAN COEUR COMMERCE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN COEUR COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de

présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 avril 2024

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

URBAN CŒUR COMMERCE - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

**RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société URBAN COEUR COMMERCE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux ;
 - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- Des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de €2 032 339,50
- Au titre des commissions de gestion la somme de €287 328,56
- Aucun montant au titre des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Paris La Défense, le 25 avril 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	30 168 751,04	30 374 000,00	50 180 479,21	49 122 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	30 168 751,04	30 374 000,00	50 180 479,21	49 122 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	- 49 600,00	-	- 89 600,00	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	- 49 600,00	-	- 89 600,00	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	30 119 151,04	30 374 000,00	50 090 879,21	49 122 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	2 073,49	2 073,49	5 688,57	5 688,57
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	2 073,49	2 073,49	5 688,57	5 688,57
Créances				
Locataires et comptes rattachés	122 549,49	122 549,49	375 224,49	375 224,49
Provisions pour dépréciation des créances	-26 766,20	-26 766,20	-31 180,48	-31 180,48
Autres créances	1 072 865,40	1 072 865,40	2 789 446,05	2 789 446,05
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	2 692,95	2 692,95	2 692,95	2 692,95
Créances Fiscales	14 529,31	14 529,31	985 467,64	985 467,64
Associés opération sur capital	-	-	17 768,84	17 768,84
Débiteurs divers	1 055 643,14	1 055 643,14	1 783 516,62	1 783 516,62
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 168 648,69	1 168 648,69	3 133 490,06	3 133 490,06
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	9 610 635,41	9 610 635,41	2 183 414,33	2 183 414,33
SOUS-TOTAL 3	9 610 635,41	9 610 635,41	2 183 414,33	2 183 414,33
TOTAL III - Actifs d'exploitation	10 781 357,59	10 781 357,59	5 322 592,96	5 322 592,96
Provisions générales pour risques et charges			-80 000,00	-80 000,00
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-6 200 968,83	-6 200 968,83	-5 855 787,43	-5 855 787,43
Dettes d'exploitation	-335 811,35	-335 811,35	-817 881,25	-817 881,25
Dettes diverses	-1 008 968,55	-1 008 968,55	-1 233 919,26	-1 233 919,26
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-2 220,00	-2 220,00
Dettes Fiscales	-82 669,61	-82 669,61	-87 542,22	-87 542,22
Locataires créditeurs	-3 229,65	-3 229,65	-6 371,29	-6 371,29
Associés, dividendes à payer	-653 988,45	-653 988,45	-606 355,30	-606 355,30
Créditeurs divers	-269 080,84	-269 080,84	-531 430,45	-531 430,45
SOUS-TOTAL 4	-7 545 748,73	-7 545 748,73	-7 907 587,94	-7 907 587,94
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-7 545 748,73	-7 545 748,73	-7 907 587,94	-7 907 587,94
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	38 310,02	-	36 127,52	-
Produits constatés d'avance	-1 729,66	-1 729,66	-1 772,90	-1 772,90
TOTAL V - Comptes de régularisation	36 580,36	-1 729,66	34 354,62	-1 772,90
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	33 391 340,26	-	47 460 238,85	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	33 607 879,20	-	46 455 232,12

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2023

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	31 830 643,00	-	13 028 509,00	44 859 152,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	31 830 643,00		13 028 509,00	44 859 152,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	6 800 249,00	-	2 957 663,00	9 757 912,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 394 803,55	-	-2 094 592,82	-7 489 396,37
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 405 445,45		863 070,18	2 268 515,63
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	98 996,54	118 508,59	-	217 505,13
SOUS-TOTAL 3	98 996,54	118 508,59	-	217 505,13
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	2 203 788,30	2 203 788,30
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-2 088 722,21	-2 088 722,21
Résultat de l'exercice 2022	1 419 498,82	-1 419 498,82	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-1 363 243,55	1 363 243,55	-	-
SOUS-TOTAL 4	56 255,27	-56 255,27	115 066,09	115 066,09
TOTAL GENERAL	33 391 340,26	62 253,32	14 006 645,27	47 460 238,85

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

ENGAGEMENTS REÇUS	-
Cautions bancaires locataires	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	5 339 587
DETTES GARANTIES (1)	5 339 587
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS	

(1) Capital restant dû des emprunts garantis par des sûretés réelles

Les emprunts figurant sous la rubrique « Dettes bancaires » pour 5 339 587 € sont garantis par les engagements donnés suivants :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence su de NIMES (GARD) (30000), 10 rue de l'Aspic, rue Bernis à hauteur de la somme principale de 635.294,00 EUR.
- Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble de NIMES (GARD) (30000), 1 rue Général Perrier à hauteur de la somme principale de 564.706,00 EUR.
- Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble de TOURS (INDRE-ET-LOIRE) (37000), 7 rue Emile Zola, et 5 rue Chaptal à hauteur de la somme principale de 1.762.000,00 EUR.
- Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble de TOURS (INDRE-ET-LOIRE) (37000), 6, 6 Bis et 6 Ter rue Emile Zola à hauteur de la somme principale de 3.238.000,00 EUR.
- Cession Dailly non-signifiée en garantie au profit de la Banque Palatine des loyers à provenir de la partie des immeubles de Tours faisant l'objet de baux professionnels ou commerciaux.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 852 614,48	-	2 506 454,88	-
Charges facturées	22 556,86	-	35 829,61	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	311 993,29	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	8 540,00	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	1 883 711,34	-	2 854 277,78
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	22 556,86	-	35 829,61	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 745,89	-	13 781,88	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	24 800,00	-	40 000,00	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	14 801,10	-	17 658,08	-
Commissions et honoraires	19 400,00	-	19 678,08	-
Frais de contentieux	600,00	-	5 525,65	-
Impôts et taxes	18 034,95	-	-10 569,00	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	101 938,80	-	121 904,30
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		1 781 772,54	-	2 732 373,48
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	5 124,97	-	13 612,85	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 467 818,50	-	2 032 339,50	-
Autres produits	1,94	-	27,04	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		1 472 945,41	-	2 045 979,39
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	212 049,60	-	287 306,72	-
Honoraires	44 368,00	-	50 946,14	-
Frais assemblée et de conseils	15 314,07	-	14 766,61	-
Services bancaires	34,86	-	682,92	-
Cotisations et contributions	12 262,38	-	15 569,09	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 903,64	-	2 182,50	-
Provisions pour créances douteuses	17 000,76	-	18 027,13	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	80 000,00	-
Autres charges	1 469 096,17	-	2 033 098,18	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		1 773 029,48	-	2 502 579,29
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-300 084,07	-	-456 599,90
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	27 913,06	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		-	-	27 913,06
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	62 189,65	-	99 547,34	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES		62 189,65	-	99 547,34
Résultat financier		-62 189,65	-	-71 634,28
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	351,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	-	351,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		-	-	-351,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		1 419 498,82	-	2 203 788,30

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2023

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Le capital social maximum statutaire fixé par les statuts à 40 285 700 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 2 893 605 EUROS, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, soit avant le 30/11/2019.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L214-116 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 4 388 700 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 24/10/2018 par la banque Palatine pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs), dans le cas où 15%, au moins, du capital maximal statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Faits marquants

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, et celui au Moyen-Orient qui a débuté au cours du dernier trimestre de l'année 2023, et à leurs implications potentielles sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition internationale directe, l'impact de ces événements est à ce jour limité.

Valorisation des actifs

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisations locatives : 50 180 479,21 €
- Immobilisation en cours : -€

Provisions liées aux placements immobiliers

- Gros Entretiens : 89 600,00 €

Immobilisations financières

- Dépôt et cautionnement versés : 5 688,57 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 166 332,54 €
- Locataires douteux : 208 891,95 €
- Provisions pour dépréciation des créances : - 31 180,48 €
- Fournisseurs débiteurs : 2 692,95 €
- Créances fiscales : 985 467,64 €
- Associés opération sur capital : 17 768,84 €
- Débiteurs divers : 1 783 516,62 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 2 183 414,33 €

Provisions générales pour risques et charges

- Provisions générales pour risques et charges : - 80 000,00 €

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : - 5 339 587,18 €
- Intérêts courus non échus : - 615,78 €
- Dépôts de garantie : - 515 584,47 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - 6 371,29 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : - 238 843,57 €
- Dettes fournisseurs : - 579 037,68 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 568 355 €)

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations : - 2 220,00 €
- Dettes fiscales : - 87 542,22 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : - €
- Associés : - 606 355,30 €
- Crédeurs divers : - 531 430,45 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : - €

Comptes de régularisation actif et passif

- Charges constatées d'avance : - €
- Charges à répartir sur plusieurs exercices : 36 127,52 €
- Produits constatés d'avance : - 1 772,90 €

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN COEUR COMMERCE, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	9 757 912 €	
Frais constitution		782
Frais d'acquisitions		793 944
Frais acquisitions sur actifs vendus		
Commission de souscription		6 577 906
Ecart sur remboursements de parts		116 764
Solde non affecté de la prime d'émission		
	2 268 516 €	

C - DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2023

Ventilation par maturité résiduelle	Situation d'ouverture au 31/12/2023	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
Emprunt palatine 1 200 000 €	962 528,34	106 690,84	426 763,36	429 074,14
Emprunt palatine 5 000 000 €	4 377 058,84	360 174,28	1 440 697,12	2 576 187,44
Emprunts amortissables	5 339 587,18	466 865,12	1 867 460,48	3 005 261,58
Emprunts «in fine»	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts «in fine»	-	-	-	-
TOTAL	5 339 587,18	466 865,12	1 867 460,48	3 005 261,58

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2023, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 155 251,81 €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : 2 203 788,30 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :
1 491 342,24 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à :
597 379,97 €
• Abondement 2023 : 62 253,32 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 332 571,22 €

État de l'actif immobilisé

	Exercice N 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	30 168 751 €	20 011 728 €	-	50 180 479 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	2 904 €	2 183 €	2 904 €	2 183 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	26 766 €	18 027 €	13 613 €	31 180 €
Provisions				
Pour risques	-	80 000 €	-	80 000 €
Pour gros entretiens	49 600 €	40 000 €	-	89 600 €

Produits constatés d'avance

Un produit constaté d'avance a été comptabilisé pour 1 772,9 €.

Il correspond au loyer de l'actif de Lorient pour lequel le quittancement trimestriel du locataire Ganache se fait tous les 1^{er} février, 1^{er} avril, 1^{er} aout et 1^{er} novembre de chaque année.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2023, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 2 506 454,88 €
- les charges et taxes refacturées : 35 829,61 €
- les produits financiers : -€
- Autres produits : 311 993,29 €
- Transfert de charges immobilières : -€

Les autres produits correspondent aux indemnités de remise en état assujettis et aux travaux et honoraires refacturés aux non assujettis.

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à : 0,00 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 35 829,61 €
- dont charges récupérables : 0,00 €
- dont taxes récupérables : 0,00 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 13 781,88 €
- les gros travaux et réparations : 0,00 €
- le poste « autres charges immobilières » : 32 292,81 €
- dont taxes non récupérables : -10 569,00 €
- dont les honoraires de relocation : 0,00 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 17 658,08 €
- dont frais d'actes et de contentieux : 5 525,65 €
- dont honoraires : 19 678,08 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits : 27,04 €
- Transfert de charges d'exploitation : 2 032 339,50 €
- Reprise de provisions pour créances douteuses : 13 612,85 €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTI des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2023 : 287 306,72 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à :

- frais de souscription : 2 032 339,50 €
- Les diverses charges d'exploitations, soit 82 723,44 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes : 10 893,40 €
- de frais d'actes et contentieux : 52,74 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) : 6 608,76 €
- des honoraires divers : 40 000,00 €
- de frais postaux : 8 157,85 €
- de services bancaires : 682,92 €
- de la cotisation AMF : 315,91 €
- du coût dépositaire : 11 100,00 €
- droits d'enregistrements : 1,18 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises : 4 152,00 €
- de la TVA non récupérable : 756,10 €
- des pertes sur créances irrécouvrables : -€
- des charges diverses : 2,58 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :
18 027,13 €
- la dotation aux amortissements d'exploitation, soit : 2 182,50 €
- la dotation pour risques et charges, soit : 80 000,00 €
- Dotations aux provisions pour gros entretiens, soit : 40 000,00 €

Produits financiers

- Intérêts de comptes bancaires : 27 913,06 €

Charges financières

- Charges d'intérêts des emprunts : 99 547,34 €

Charges Exceptionnelles de la Société 351,00 €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31/12/2023, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE détient 87 locaux commerciaux.

Adresse	Date acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilières hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisation locatives en 2023	Date de début des travaux	Date fin des travaux	Total immobilisation en 2023	Valeur vénale hors droits	droits
AIX EN PROVENCE - 1 Rue de la Treille	06/11/2019	165	390 206,00	-	390 206,00	-	-	390 206,00	-	-
ALENCON - 71 Rue aux sieurs	06/11/2019	327	380 785,00	-	380 785,00	-	-	380 785,00	-	-
DAX - 18 Fontaine Chaude	06/11/2019	239	312 561,00	-	312 561,00	-	-	312 561,00	-	-
LENS - 59 Rue Rene Lanoy	06/11/2019	237	468 788,00	-	468 788,00	-	-	468 788,00	-	-
MOULINS - 4 Rue d'alliers	06/11/2019	274	292 911,00	-	292 911,00	-	-	292 911,00	-	-
ORLEANS - 193 Rue de Bourgogne	06/11/2019	186	332 679,00	-	332 679,00	-	-	332 679,00	-	-
SARREBOURG - Marché	06/11/2019	269	357 326,00	-	357 326,00	-	-	357 326,00	-	-
SARREBOURG - Napoléon	06/11/2019	289	252 007,00	-	252 007,00	-	-	252 007,00	-	-
SAUMUR - 60 Rue du portail louis	06/11/2019	320	236 631,00	-	236 631,00	-	-	236 631,00	-	-
ST PAUL LES DAX - Sis Avenue de la Résistance	06/11/2019	362	420 000,00	-	420 000,00	-	-	420 000,00	-	-
NANTES - 48 Boulevard de la Prairie aux ducs	06/11/2019	338	429 821,00	-	429 821,00	-	-	429 821,00	-	-
LOUVIERS - 10 Place Thorel	06/11/2019	286	350 000,00	-	350 000,00	-	-	350 000,00	-	-
LORIENT - 18 Rue de Liège et 24 Rue de la Prairie	19/12/2019	149,49	616 528,00	-	616 528,00	-	-	616 528,00	-	-
VERSAILLES - 22, rue aux Pains	01/10/2020	185	1 199 697,17	-	1 199 697,17	-	-	1 199 697,17	-	-
TOULOUSE - 7, rue Saint-Rome	15/10/2020	100	1 144 248,06	-	1 144 536,00	-	-	1 144 248,06	-	-
ROANNE - 59, Rue des Granges	15/10/2020	95	346 387,38	-	346 387,38	-	-	346 387,38	-	-
AGEN - 42, boulevard de la République	15/10/2020	151	387 062,70	-	387 062,70	-	-	387 062,70	-	-
ARRAS - 29, rue Désiré Delansome	15/10/2020	190	321 261,40	-	321 261,40	-	-	321 261,40	-	-
ALBI - 15, rue Mariès	15/10/2020	328	673 864,37	6 845,60	680 709,97	-	-	680 709,97	-	-
COLMAR - 42, rue des Clefs	15/10/2020	129	1 140 147,21	-	1 140 147,21	-	-	1 140 147,21	-	-
BESANCON - 59, rue des Granges	15/10/2020	110	747 530,00	-	747 530,00	-	-	747 530,00	-	-
ALBI - 13 rue de l'hôtel de ville	10/02/2021	112	408 200,00	-	408 200,00	-	-	408 200,00	-	-
NIORT - 65 Bis rue Victor Hugo	06/05/2021	230	770 157,82	-	770 157,82	-	-	770 157,82	-	-
NIMES - 10, rue de l'Aspic	09/06/2021	270	1 152 870,09	-	1 152 870,09	-	-	1 152 870,09	-	-
NIMES - 1, rue du General Perrier	09/06/2021	142	1 029 362,50	3 907,33	1 033 269,83	-	-	1 033 269,83	-	-
NIMES LE DEKALE - 33, rue de la Madeleine	09/06/2021	67	377 362,50	-	377 362,50	-	-	377 362,50	-	-
NIMES HDV - 10, rue de l'Hôtel de Ville	09/06/2021	82	408 806,45	-	408 806,45	-	-	408 806,45	-	-
ST RAPAHÉL - 64, boulevard d'Alsace - (2 locataires)	09/06/2021	193	295 796,90	-	295 796,90	-	-	295 796,90	-	-
BOURGES - 15, rue du Commerce	09/06/2021	175	258 186,10	2 000	260 186,10	-	-	260 186,10	-	-
TOULOUSE CHANGES -35, rue des Changes	09/06/2021	124	483 000,00	-	483 000,00	-	-	483 000,00	-	-
TOULOUSE REMUSAT - 34, rue de Rémusat	09/06/2021	95	481 338,22	-	481 338,22	-	-	481 338,22	-	-
COLOMIERS - 37-39 rue du Centre Commercial Plein Centre	31/08/2021	162	632 300,00	-	632 300,00	-	-	632 300,00	-	-
TOURS - 7 Rue Emile Zola, 5 rue Chaptal	30/12/2021	2 564	10 468 800,00	-	10 468 800,00	-	-	10 468 800,00	-	-
PARIS - 17, rue Gustave Courbet	29/09/2022	33,14	701 542,18	-	701 542,18	-	-	701 542,18	-	-
TOULOUSE METZ - 13, rue de Metz	29/09/2022	27	369 236,50	-	369 236,50	-	-	369 236,50	-	-
PAU SERVIEZ - 15, rue Serviez	29/09/2022	215,83	718 837,13	-	718 837,13	-	-	718 837,13	-	-
PAU ST-JACQUES - 2, rue Saint Jacques	29/09/2022	220	772 062,09	-	772 062,09	-	-	772 062,09	-	-
CANNES - sis 10 rue Hoche	26/01/2023	40	912 125,69	-	912 125,69	-	-	912 125,69	-	-
PERPIGNAN - Centre del Mon 22 locaux commerciaux	21/03/2023	6 434	10 531 140,00	-	10 531 140,00	-	-	10 531 140,00	-	-
BOULOGNE-SUR-MER - Place Lumière 3 locaux commerciaux	15/06/2023	1 854	2 681 634,11	-	2 681 634,11	-	-	2 681 634,11	-	-
TIGERY - Place du Plessis Saucourt 12 locaux commerciaux	10/10/2023	1 331	3 630 537,50	-	3 630 537,50	-	-	3 630 537,50	-	-
WASQUEHAL - 94 avenue de Flandres 3 locaux commerciaux	20/12/2023	732	1 686 900,00	-	1 686 900,00	-	-	1 686 900,00	-	-
BAILLY-ROMAINVILLIERS - 75 boulevard des Sports	20/12/2023	240	594 334,72	-	594 334,72	-	-	594 334,72	-	-
Autres			2 754,49	-	2 754,49	-	-	2 754,49	-	-
TOTAL			50 167 726,28	12 752,93	50 180 479,21			50 180 479,21	49 122 000,00	3 389 188,00

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
- Approbation des conventions réglementées,

- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023,

- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2023 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – Approbations des conventions règlementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie par le Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Résultat de l'exercice 2023 : 2 203 788,30 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 155 251,81 €
Total Bénéfice distribuable : 2 359 040,11 €
A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 2 088 722,21 € et le solde au report à nouveau soit 332 571,22 €.

SIZIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (261,32 €), la valeur de réalisation (255,79 €) et la valeur de re-

constitution (311,87 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN COEUR COMMERCE au 31 décembre 2023.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance et de son Président, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion :

- à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs.

- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

NEUVIÈME RÉOLUTION – Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCPI

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que le mandat de :

• KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide :

• De renouveler le mandat de KPMG SA, représentée par Pascal Lagand, en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029.

DIXIÈME RÉOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000€ (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000€ (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000€ et 50 000€ pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

6. ANNEXE : ARTICLE 8 SFDR - URBAN CŒUR COMMERCE

ENTITÉ : URBAN PREMIUM - FONDS : URBAN COEUR COMMERCE

Dénomination du produit : 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 pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
●●□ Oui	●●☒ Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ____% d'investissements durables <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur la plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur la plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif social <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est engagée dans une démarche ESG qui vise à réduire l'empreinte environnementale de ses actifs, tout en contribuant positivement au dynamisme des territoires. A ce titre, elle promeut deux caractéristiques :

- Elle vise une **amélioration continue de la qualité environnementale** du patrimoine qu'elle détient. Elle a pour objectif de **réduire l'intensité énergétique** des commerces en portefeuille.

La démarche de promotion des caractéristiques a débuté en 2023, en parallèle de la labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) de la SCPI. Cette première année a donc été consacrée à la mise en place d'une grille de reporting et à la collecte des données de consommation énergétique. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a intégré la collecte des données énergétiques, dont celles des parties privatives, dans le mandat de son Property Manager. Un questionnaire a été envoyé par mail à chaque preneur, et des relances téléphoniques ont été effectuées. Par ailleurs, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a systématisé la réalisation d'un audit énergétique post acquisition. Cette étude lui permet d'identifier les leviers d'amélioration de la performance énergétique de l'actif, et d'inclure les coûts dans ses plans pluriannuels de travaux.

- Par ailleurs, elle s'attache à investir principalement dans des actifs situés :
 - Soit dans des agglomérations de taille moyenne (aires urbaines centrées autour des villes de 20 000 à 100 000 habitants) ;
 - Soit en centre-ville (qualifié par la présence d'une gare et/ou d'une mairie dans un rayon d'un kilomètre).

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a effectué une cartographie de son patrimoine par rapport à ce critère et le prend en compte dans le cadre de ses nouveaux investissements. Par exemple, une galerie commerciale a été acquise à Perpignan, située à proximité directe de la gare et deux investissements ont été réalisés dans des villes moyennes, à Boulogne-Sur-Mer et à Wasquehal.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La caractéristique environnementale est évaluée par l'intensité énergétique moyenne du portefeuille (incluant tous les fluides, les parties privatives et les parties communes).

Consommations énergétiques moyennes sur le portefeuille en 2023
155 kWhEF/m ²

La collecte des données énergétiques étant en cours, l'indicateur présenté ici représente 58% de la surface du patrimoine, et 65% de sa valeur.

La caractéristique sociale est évaluée via la part des actifs (en nombre) dont la localisation correspond à au moins l'une des deux options de la définition précédente.

Part des actifs situés dans des agglomérations de taille moyenne ou en centre-ville en 2023
100%

Cet indicateur est calculé sur l'ensemble du patrimoine détenu au 31/12/2023, soit un taux de couverture de 100%.

● Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Non concerné



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

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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.

- Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement sur le plan environnemental ou social ?

Non concerné

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

Non concerné

- Les investissements durables étaient-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 ?

Non concerné

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.

Tout autre investissement ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE reconnaît l'impact inhérent de son activité sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle s'est engagée dans une démarche ISR qui se veut la plus responsable et la plus durable possible. Elle a ainsi mis en place une grille de critères ESG selon laquelle elle analyse tous ses actifs en portefeuille.

Toutefois, compte tenu du manque d'informations disponibles à ce stade, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'est pas en mesure de communiquer sur les principales incidences négatives, et ne les prend donc pas en compte.

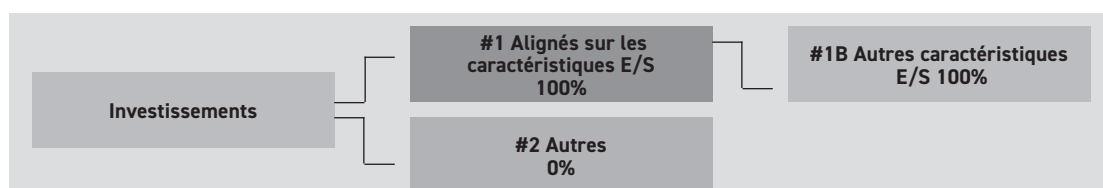
QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Tous les investissements de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE en 2023 sont des locaux commerciaux, situés en France.

Investissements les plus importants	% du portefeuille au 31/12/2023
CANNES - 8 rue des frères Casanova	1%
PERPIGNAN - 35 boulevard Saint Assisclé	20%
BOULOGNE-SUR-MER - Parvis Victor Planchon	5%
TIGERY - Place du Plessis Saucourt	9%
WASQUEHAL - 94 avenue de Flandres	4%
BAILLY-ROMAINVILLIERS - 75 boulevard des Sports	1%

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

- Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés à 100% dans des actifs immobiliers. La SCPI vise à investir majoritairement dans des actifs de commerces situés en centre-ville de métropoles régionales et de villes de province, ainsi qu'en Île-de-France ; ou dans des actifs de bureaux et locaux professionnels situés dans ces mêmes zones géographiques.



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période.



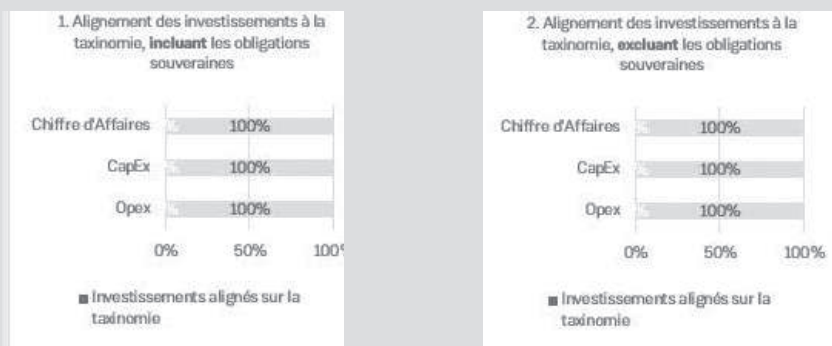
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le 1er 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.



● Quelle était la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non concerné, l'alignement à la Taxinomie est évalué à 0% à ce jour pour les actifs de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

● Quelle était la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE ?



Non concerné



Non concerné



● Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres » ? Quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a pas vocation à constituer une poche de liquidités. Elle est uniquement constituée d'actifs immobiliers et de la collecte en attente d'investissement. Ainsi, en 2023, 100% des actifs de la SCPI étaient investis en immobilier et ont promu les caractéristiques environnementales et sociales susmentionnées.

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.

● QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'est engagée en 2023 dans une démarche de labellisation ISR, valorisant ainsi ses engagements en faveur de la réduction de l'empreinte environnementale de ses actifs tout en contribuant au dynamisme des territoires dans lesquels elle investit.

Elle a formalisé une grille de critères ESG dont plusieurs portent sur ces enjeux, comme la consommation énergétique des actifs, les émissions de gaz à effet de serre relatives aux consommations énergétiques ou encore l'insertion dans le territoire via le nombre de lignes de transport en commun et de services à proximité. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a mené plusieurs actions fortes pour collecter la donnée extra-financière sur son patrimoine.

Parmi ces actions, plusieurs contribuent à la promotion des caractéristiques susmentionnées, à savoir la réduction des consommations énergétiques sur les actifs, et des investissements préférentiellement dans des agglomérations de taille moyenne ou en centre-ville.

● Engagement des parties prenantes

- Le mandat du Property Manager qui gère les actifs de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a été revu pour intégrer une clause ESG facilitant la communication des informations extra-financières. Celui-ci a par ailleurs été formé et mandaté pour collecter les données ISR auprès du locataire. Cela inclut notamment les consommations énergétiques.

- Les locataires ont été impliqués dans la démarche ESG via un questionnaire envoyé par courrier et des appels téléphoniques ciblés, incluant les consommations énergétiques. Ils sont ainsi sensibilisés et parties prenantes de la démarche ISR de la SCPI.

● Compréhension de la performance énergétique des actifs

- Des audits énergétiques ont été réalisés à la suite des dernières acquisitions. Ces études, devenues systématiques, doivent permettre d'identifier les leviers d'amélioration de la performance énergétique propres à chaque bâtiment et d'évaluer les CAPEX associés afin de les provisionner dans les plans de travaux. La conformité au Décret Tertiaire est anticipée pour les actifs soumis.



● **Evaluation de l'insertion des actifs dans la dynamique territoriale**

· La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a cartographié tout son patrimoine par rapport aux définitions d'« agglomération de taille moyenne » et de « centre-ville ».

· Les investissements réalisés en 2023 répondent à cet enjeu : une galerie commerciale a été acquise à Perpignan, située à proximité directe de la gare et deux investissements ont été réalisés dans des villes moyennes, à Cannes, Boulogne-Sur-Mer et Wasquehal. Les actifs de Tigery et Bailly-Romainvilliers sont situés à proximité d'une mairie.



La SCPI des commerces de proximité obtient le label ISR

REPUBLIQUE FRANÇAISE

7. ANNEXE : RAPPORT PÉRIODIQUE LABEL ISR – SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

ENTITÉ : URBAN PREMIUM - FONDS : URBAN CŒUR COMMERCE

SOMMAIRE

1. Une démarche d'investissement responsable matérialisée par l'obtention du label ISR	21
Les convictions portées par Urban Premium	21
Objectifs extra-financiers visés par la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE	21
8 indicateurs d'impact pour comprendre la stratégie ISR de la SCPI	21
2. 2023 : Formalisation du processus d'investissement responsable	22
Critères d'analyse de la performance extra-financière	7
L'investissement responsable dans les processus d'investissement et de gestion.	7
Les actions menées en 2023 sur les actifs.	8
3. Performance ESG de la SCPI Urban Cœur Commerce en 2023	10
État du patrimoine de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE	10
Aperçu de la performance ISR de la SCPI	11
De premiers résultats sur l'engagement des parties prenantes	12
4. Détail de la performance pour les actifs significatifs	15
Synthèse des notes ISR	15
Les 5 actifs ayant la meilleure performance ESG.	15
Les 5 actifs dont la performance ESG devra être significativement améliorée	15
Les 5 actifs les plus importants du portefeuille (en valeur)	15
Fiches actifs.	17
4 – Lens – 59 rue René Lanoy	17
8 – Moulins – 3 rue d'Allier	18
15 – Saint Paul de Dax – 252 avenue de la Résistance	20
21 – Colmar – 42 rue des Clefs	22
25 – Albi – 13 rue de l'Hôtel de Ville.	23
29 – Nîmes – 5 rue de la Madeleine.	24
32 – Saint Raphaël – 64 boulevard d'Alsace.	26
39 – Tours – 4 rue Emile Zola.	28
40 – Tours – 5 rue Chaptal	28
44 – Pau – 15 rue Serviez	30
47 – Perpignan – 35 boulevard Saint-Assiscle	32
69 – Boulogne-Sur-Mer – Parvis Victor Planchon	34
71 – Boulogne-Sur-Mer – Parvis Victor Planchon	35
5. Annexe méthodologique	27

1. UNE DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE MATÉRIALISÉE PAR L'OBTENTION DU LABEL ISR

LES CONVICTIONS PORTÉES PAR URBAN PREMIUM

Urban Premium décline trois convictions fortes sur l'ensemble des investissements réalisés pour ses SCPI :

- Conviction que les centres-villes sont appelés à se réinventer et à connaître un nouveau dynamisme tant démographique qu'économique.
- Conviction que la réhabilitation du bâti ancien répond à une forte demande du marché ainsi qu'aux enjeux environnementaux de notre époque.
- Conviction que les critères extra-financiers sont une composante essentielle de la valorisation à terme des actifs sélectionnés.

La société de gestion s'est ainsi engagée dans plusieurs démarches couvrant toutes les dimensions de son activité. Au niveau Corporate, elle s'engage à suivre et réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES) annuelles, et à compenser les émissions résiduelles via le financement d'une exploitation agricole bénéficiant du label bas-carbone. De plus, toutes les SCPI portent un engagement environnemental via la réhabilitation énergétique des actifs inefficients, et le positionnement des investissements en centres-villes, contribuant à réduire les déplacements des usagers. Cet investissement urbain participe également à la redynamisation des territoires et à la qualité de vie des occupants.



La SCPI URBAN COEUR COMMERCE s'est engagée en 2023 dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales et sociales de son patrimoine. Elle a obtenu le Label ISR Immobilier en août 2023, reconnaissance française de son engagement dans une démarche d'amélioration de la performance ESG.

LABEL ISR IMMOBILIER



Le Label ISR a été créé par le Ministère de l'Economie et des Finances français afin de distinguer les produits financiers engagés dans une démarche ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion d'actifs. L'objectif est de favoriser la visibilité pour les épargnants et investisseurs. Créé en 2016, il a été décliné aux spécificités des produits immobiliers en 2020.

Le référentiel du Label ISR Immobilier est structuré autour de 6 grands piliers :

1. Objectifs ESG et financiers
2. Evaluation de la stratégie ESG
3. Méthode d'analyse des actifs
4. Suivi de la performance ESG
5. Engagement des parties prenantes
6. Transparence

Chaque actif détenu en portefeuille doit faire l'objet d'une notation à partir d'un ensemble de critères ESG, selon une échelle de notation cohérente avec les benchmarks de place et les pratiques de marché. Celle-ci est comparée à la note seuil, i.e. la note à partir de laquelle un actif est performant sur le volet ESG.

La stratégie ESG à suivre sur le cycle de labellisation distingue deux cas :

- La poche Best-In-Progress (pour les actifs dont la note est inférieure à la note seuil) : la note ISR moyenne devra augmenter d'au moins 20 points sur 3 ans, ou bien atteindre la note seuil du fonds ;
- La poche Best-In-Class (pour les actifs dont la note est supérieure à la note seuil) : la note ISR doit être maintenue sur le cycle de 3 ans.

CALENDRIER ISR POUR LA SCPI URBAN COEUR COMMERCE

Été 2023	Été 2024
Audit initial de labellisation ISR par l'AFNOR	Audit de suivi des engagements ISR et publication du rapport périodique ESG
Été 2025	Été 2026
Audit de suivi des engagements ISR et publication du rapport périodique ESG	Audit de renouvellement du Label ISR et publication du rapport périodique ESG

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS VISÉS PAR LA SCPI URBAN COEUR COMMERCE



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.**

Cet engagement se décline en trois objectifs de nature environnementale, sociale et de gouvernance :

Pilier environnemental



Dans un premier temps, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE cherche à avoir une bonne connaissance de ses actifs par la généralisation **du suivi de leurs consommations énergétiques et en eau**, de leurs **émissions de GES** et la réalisation d'un audit énergétique. Dans un second temps, elle a pour ambition de réduire l'empreinte environnementale de ses actifs notamment par **l'amélioration de leur performance énergétique** et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Et cela, via la mise en place des actions recommandées dans le cadre de l'audit énergétique et la promotion des **énergies renouvelables**.

Cet engagement se décline en trois objectifs de nature environnementale, sociale et de gouvernance :

Pilier 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. Grâce à des critères ESG spécifiques, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE souhaite faciliter l'accès aux solutions de **mobilité douce** et aux **transports en commun**. Enfin, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE s'engage pour le confort et la santé de ses locataires en réalisant des **contrôles de la qualité de l'air et de l'eau** régulièrement, et cela au-delà des réglementations.

Cet engagement se décline en trois objectifs de nature environnementale, sociale et de gouvernance :

Pilier 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 URBAN COEUR COMMERCE est « Article 8 » au sens du Règlement n°2019/2088, dit « Règlement SFDR ». Elle s'engage à promouvoir la réduction des consommations énergétiques de son parc, ainsi qu'à redynamiser les territoires en sélectionnant des actifs situés dans des agglomérations de taille moyenne ou en centre-ville. Retrouvez les engagements de la SCPI dans l'annexe SFDR, ainsi que les résultats sur l'exercice 2023 dans le rapport annuel.

8 indicateurs d'impact pour comprendre la stratégie ISR de la SCPI

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a sélectionné 8 indicateurs clés de reporting permettant d'appréhender sa performance par rapport aux objectifs poursuivis.



2. 2023 : FORMALISATION DU PROCESSUS D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

CRITÈRES D'ANALYSE DE LA PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

En 2023, les objectifs ISR de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE ont été déclinés selon des critères et indicateurs sur les 3 piliers Environnement, Social et Gouvernance. La grille initiale a fait l'objet de 8 déclinaisons afin de tenir compte de la phase dans laquelle les actifs se trouvent (i.e. en phase d'exploitation ou de construction) ainsi que de leurs typologies (i.e. commerces, logistiques, bureaux et résidentiels).

Les critères d'évaluation de la performance ESG pour les bâtiments en exploitation sont les suivants :



Pilier environnemental

- Consommation d'énergie finale
- Réalisation d'un audit énergétique
- Promotion des énergies renouvelables
- Réduction des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Suivi des consommations annuelles d'eau
- Mise en place d'équipements hydro-économiques
- Actions permettant la préservation de la biodiversité
- Gestion des déchets



Pilier social

- Proximité d'un nœud de transports en commun
- Proximité des options de mobilité douce
- Qualité de l'air
- Qualité de l'eau
- Contribution de l'activité du preneur (Commerces)
- Services à l'intérieur de l'actif (Bureaux)
- Proximité des espaces verts
- Services à proximité



Pilier gouvernance

- Part des administrateurs de biens engagés via une clause ESG ou politique de vote au sein des copropriétés et dépôt de résolutions spécifiques

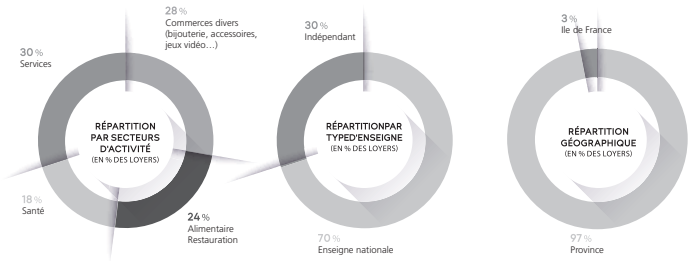
- Sélection des actifs selon des critères ESG
- Cartographie des risques climatiques
- Cartographie des risques sociaux et sanitaires
- Gestion des risques
- Sensibilisation et formations ESG
- Annexes environnementales jointes aux baux

L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DANS LES PROCESSUS D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a pleinement formalisé et intégré dans ses processus la dimension ESG. Celle-ci est ainsi prise en considération tout au long du cycle de vie d'un actif, et dans tous les métiers de la société de gestion.

L'évaluation de la performance ESG est réalisée dès la **phase d'investissement** via le remplissage de la grille de critères ISR à partir des données disponibles lors des due diligences (environnementale, juridique et technique). Tout actif dont la note est inférieure à la note seuil fait alors l'objet d'une estimation des CAPEX nécessaires à l'atteinte des objectifs ISR (à

CHIFFRES CLEFS



savoir l'augmentation du score d'au moins 20 points, ou bien l'atteinte de la note seuil). Ces éléments sont intégrés dans le Comité d'Investissement et participent ainsi à la décision d'investissement.

La note ISR de chaque actif est ensuite consolidée puis mise à jour régulièrement tout au long du **cycle de gestion**. Les plans d'action font également l'objet d'un suivi annuel afin de garantir l'atteinte des résultats à l'issue du cycle de labellisation de 3 ans.

La qualité des données ESG est garantie par un **dispositif de contrôle interne** actionnant plusieurs leviers :

- Des politiques et procédures spécifiques
- Un système d'information et des outils permettant de garantir l'intégrité et la sécurité des données
- Un système de contrôle interne permanent à plusieurs niveaux :
 - Contrôle de 1^{er} niveau : vérification permanente de la cohérence des données par les équipes opérationnelles ;
 - Contrôle de 2nd niveau : revue régulière du respect des exigences ISR par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ;
 - Contrôle de 3^{ème} niveau : vérification périodique par un cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne.

Les résultats sont communiqués annuellement aux investisseurs et clients par l'intermédiaire du présent rapport ISR, qui sera mis à jour et publié annuellement.

LES ACTIONS MENÉES EN 2023 SUR LES ACTIFS

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'est attachée en 2023 à l'amélioration de la connaissance de son patrimoine, prérequis à la mise en œuvre d'actions concrètes et pertinentes pour améliorer sa performance ESG. Cette démarche de collecte et d'analyse des données s'est déployée sur les 3 piliers (Environnement, Social et Gouvernance).

Engagement des parties prenantes

- Le mandat du Property Manager qui gère les actifs de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a été revu pour intégrer une clause ESG facilitant la communication des informations extra-financières. Celui-ci a par ailleurs été formé et mandaté pour collecter les données ISR auprès du locataire.

Cela inclut notamment les consommations énergétiques, les consommations en eau, etc.

- Les locataires ont été impliqués dans la démarche ESG via un questionnaire envoyé par courrier et des appels téléphoniques ciblés. Ils sont ainsi informés et parties prenantes de la démarche ISR de la SCPI.

Compréhension de la performance énergétique des actifs

- Des audits énergétiques ont été réalisés à la suite des dernières acquisitions. Ces études, devenues systématiques, doivent permettre d'identifier les leviers d'amélioration de la performance énergétique propres à chaque bâtiment et d'évaluer les CAPEX associés afin de les provisionner dans les plans de travaux. La conformité au Décret Tertiaire est anticipée pour les actifs soumis.

Evaluation de l'insertion des actifs dans la dynamique territoriale

- Chaque actif a fait l'objet d'une étude pour évaluer son accessibilité par des moyens de transport autres que la voiture individuelle, ainsi que sa proximité aux commodités pour occupants et usagers. Cette analyse inclut le nombre de lignes de transports en commun à moins de 500m, les options de mobilité douce à proximité (vélos, véhicules électriques et/ou covoiturage), ainsi que la présence d'un espace vert et de services à moins de 500m.
- La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a à cœur le dynamisme des centres-villes et a ainsi évalué la contribution de chacun de ses preneurs à la société, selon une méthodologie interne.

Comment la contribution des locataires est-elle évaluée ?

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a listé les activités qui contribuent à la vitalité des centres-villes et à la satisfaction des besoins des riverains :

- Restauration ou alimentation
- Crèches
- Services de proximité (coiffeurs, pressing, etc)
- Cabinets de santé et pharmacies
- Salles de sports et équipements sportifs
- Espaces culturels

Cartographie de la résilience des actifs

- La résilience face aux changements climatiques a été évaluée en mesurant l'exposition et la vulnérabilité des actifs du patrimoine aux risques climatiques physiques majeurs en milieu urbain français : vagues de chaleur, sécheresse, retrait/gonflement des argiles, inondations, submersions marines. Cette cartographie a été réalisée grâce à l'outil Bat-Adapt, hébergé par la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.
- La résilience d'une activité porte également sur les dimensions sanitaires et sociales. L'exposition des actifs et de leurs occupants aux risques sanitaires et sociaux a été analysée selon quatre grands indicateurs : pollution atmosphérique, épidémies et pandémies, pollution sonore, relations professionnelles. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'est constituée une méthodologie interne permettant d'analyser ces éléments à partir de bases de données de référence comme l'indice ATMO sur la qualité de l'air.

3. PERFORMANCE ESG DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN 2023

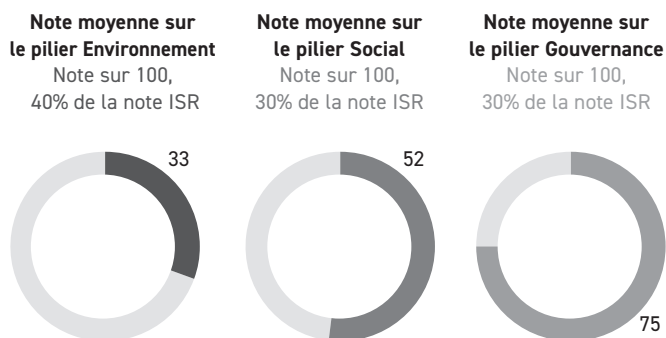
ETAT DU PATRIMOINE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

APERÇU DE LA PERFORMANCE ISR DE LA SCPI

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE poursuit une stratégie Best-In-Progress pour son premier cycle de labellisation, seuls 2 actifs ont une note supérieure à la note seuil définie pour la grille ISR.

Toutes les moyennes sont pondérées par la valeur des actifs gérés.

Note ISR moyenne des **Commerces** : 51/100



Note ISR moyenne du **Résidentiel** : 43/100

E : 0/100 | S : 65/100 | G : 80/100

Résultats des indicateurs d'impact du portefeuille sur 2023

Sauf mention contraire, la performance moyenne reflète l'intégralité des actifs détenus par le fonds au 31/12/2023. Les performances de chaque actif sont pondérées par la valeur de celui-ci.

Pilier	Indicateur d'impact	Performance moyenne	Élément de benchmark
Environnement	Consommations énergétiques moyennes sur le portefeuille	251 kWhEF/m² *	233 kWhEF/m² Source : Trajectoire CRREM 1,5°C, 2023
	Émissions de GES moyennes sur le portefeuille	12 kgCO2eq/m² *	33 kWhEF/m² Source : Trajectoire CRREM 1,5°C, 2023
Social	Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins une ligne de transport en commun	95%	100% Source : benchmark interne
	Part des actifs situés à moins de 500m d'une option de mobilité douce vélo et/ou voiture	97%	non disponible Source : benchmark interne
	Part des actifs dont l'activité du preneur est considérée comme contributive à la société	69% **	68% Source : benchmark interne
Gouvernance	Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins un service de proximité	100%	100% Source : benchmark interne
	Part d'AM et PM engagés via une clause ESG	100%	100% Source : benchmark interne
	Part des actifs ayant fait l'objet d'une cartographie des risques sur 5 aléas	100%	4% Source : benchmark interne

Les performances en gras indiquent la surperformance par rapport au benchmark de référence.
* Les consommations énergétiques, et émissions de gaz à effet de serre associées, n'ont pas pu être collectées sur l'ensemble des actifs sous gestion. La présente moyenne reflète un taux de couverture de 68%, parmi lesquels 19% correspondent à des factures, 22% des déclarations des locataires et 27% des DPE. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE continuera ses efforts tout au long de l'exercice 2024 afin de collecter un maximum de données réelles auprès de ses locataires, permettant de refléter la performance effective de son patrimoine.

** Cet indicateur n'est calculé que pour les actifs de type « Commerces », le critère n'étant pas pertinent pour les lots résidentiels. Ces derniers représentent moins de 1% du portefeuille en valeur

DE PREMIERS RÉSULTATS SUR L'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

Pour atteindre ses objectifs ISR, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE souhaite intégrer ses parties prenantes dans sa démarche ESG. Elle a défini 4 typologies de parties prenantes auprès desquelles elle prend des engagements forts.

Tous les résultats, sauf mention contraire, sont pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2023.

CLIENTS LOCATAIRES ET SOCIÉTÉS EXPLOITANT	PRESTATAIRES DE TRAVAUX ET DE MAINTENANC
Engagements	Engagements
Sensibilisation aux sujets environnementaux Partage d'un livret d'accueil Diffusion régulière de bonnes pratiques Annexe environnementale intégrée aux baux Choix privilégié vers les locataires qui participent au dynamisme et à l'attractivité d'un territoire Actions pour le confort des locataires	Clauses ESG dans les contrats des administrateurs de biens Ajout de la dimension « locale » dans la sélection des prestataires Clauses ESG dans les contrats de prestataires de travaux
Résultats 2023	Résultats 2023
0% des locataires ont reçu un guide des bonnes pratiques 0% des locataires ont assisté à une session de sensibilisation 69% des actifs ont un locataire contribuant positivement à la société 95% des actifs sont situés près des transports en commun 97% des actifs sont situés près de dispositifs pour les mobilités douces 0% des actifs ont fait l'objet d'un contrôle de la qualité de l'air 0% des actifs ont fait l'objet d'un contrôle de la qualité de l'eau	100% des administrateurs sont engagés via une clause ESG

CLIENTS INVESTISSEURS	COLLABORATEURS DE URBAN PREMIUM
Engagements	Engagements
Communication des engagements de la SCPI Publication d'un rapport extra-financier annuel	Formation aux sujets environnementaux Mise à disposition de ressources
Résultats 2023	Résultats 2023
Amendement de la documentation précontractuelle Publication du présent rapport	40% des collaborateurs formés (équipes de gestion)

La politique d'engagement ESG des parties prenantes est disponible dans son intégralité sur le site web de la SCPI.

4. DÉTAIL DE LA PERFORMANCE POUR LES ACTIFS SIGNIFICATIFS

SYNTHÈSE DES NOTES ISR

Les 5 actifs ayant la meilleure performance ESG - ***

Sachant que la note seuil du fonds pour les Commerces s'établit à 65.7, les 2 premiers actifs constituent la poche Best-In-Class du fonds. Des actions garantissant le maintien de leur performance ESG pourront être menées au cours des 3 ans. La stratégie pour les 3 autres actifs vise à atteindre à minima la note seuil via des actions d'amélioration telles que l'installation d'équipements hydro-économes, la mise en place de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau, ou encore la sensibilisation des locataires.

Actif	Note ESG (/100)	Valeur au 31/12/2023	Surface
4 - Lens	67.4	500 000 €	235 m ²
69 - Boulogne-Sur-Mer	66.1	1 824 325 €	1 270 m ²
71 - Boulogne-Sur-Mer	64.9	291 894 €	203 m ²
25 - Albi	64.1	390 000 €	112 m ²
8 - Moulins	61.7	324 000 €	274 m ²

Les 5 actifs dont la performance ESG devra être significativement améliorée - *

Le fonds poursuit majoritairement une stratégie Best-In-Progress, d'amélioration de ses actifs. L'objectif fixé sur ce périmètre sera l'augmentation de plus de 20 points de la note sur le cycle de 3 ans avec des actions fortes comme la réalisation d'un audit énergétique et la mise en œuvre de ses recommandations, la réalisation d'actions en faveur de la biodiversité, la mise en place de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau, ou encore la sensibilisation des locataires.

Actif	Note ESG (/100)	Valeur au 31/12/2023	Surface
29 - Nîmes	26.1	370 000 €	67 m ²
15 - Saint Paul Les Dax	30.9	430 000 €	362 m ²
45 - Pau	32.7	430 000 €	125 m ²
44 - Pau	32.7	310 000 €	91 m ²
32 - Saint Raphaël	33.3	162 000 €	106 m ²



Les 5 actifs les plus importants du portefeuille (en valeur)

Actif	Note ESG (/100)	Valeur au 31/12/2023	Surface
47 - Perpignan	50.5	9 700 000 €	6 583 m ²
39 - Tours	57.5	4 350 000 €	1 567 m ²
40 - Tours	44.6	3 070 000 €	524 m ²
69 - Boulogne-Sur-Mer	66.1	1 824 325 €	1 270 m ²
18 - Toulouse	49.4	1 242 000 €	129 m ²

FICHES ACTIFS

4 - Lens - 59 rue René Lanoy - ***

Surface de l'actif : 235 m² | Valeur : 500 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2023 : **67,4/100**

E : 57.5/100 | S : 73/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	44 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	3 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
Gouvernance	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues du DPE.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau, sensibilisation des locataires

8 – Moulins – 3 rue d'Allier - ***

Surface de l'actif : 274 m² | Valeur : 324 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2023 : **61,7/100**

E : 50/100 | S : 64/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	38 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	2 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	7 à 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues de factures.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation d'un audit énergétique, mise en place d'un suivi des consommations d'eau, sensibilisation des locataires.

15 – Saint Paul de Dax – 252 avenue de la Résistance - *

Surface de l'actif : 362 m² | Valeur : 430 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2023 : **30,9/100**

E : 0/100 | S : 28/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	4 à 6 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2023.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : collecte des consommations énergétiques et réalisation d'un audit énergétique, mise en place d'un suivi des consommations d'eau, amélioration du tri sur site, réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau et sensibilisation des locataires.

21 – Colmar – 42 rue des Clefs

Surface de l'actif : 129 m² | Valeur : 1 242 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2023 : **49,4/100**

E : 32/100 | S : 47/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	224 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	14 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues des déclarations du preneur.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation d'un audit énergétique, mise en place d'un suivi des consommations d'eau, installation d'équipements hydroéconomes, formalisation d'une procédure de gestion des risques et sensibilisation des locataires.

25 – Albi – 13 rue de l'Hôtel de Ville - ***

Surface de l'actif : 112 m² | Valeur : 390 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2023 : **64,1/100**

E : 50/100 | S : 72/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	132 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	8 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues des déclarations du preneur.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : mise en place d'un suivi des consommations d'eau, formalisation d'une procédure de gestion des risques et sensibilisation des locataires.

29 – Nîmes – 5 rue de la Madeleine - *

Surface de l'actif : 67 m² | Valeur : 370 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2023 : **26,1/100**

E : 0/100 | S : 12/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	Aucune ligne
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Aucune option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2023.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : collecte des données énergétiques et réalisation d'un audit énergétique, mise en place d'un suivi des consommations d'eau et installation d'équipements hydroéconomes, réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau.

32 – Saint Raphaël – 64 boulevard d'Alsace - *

Surface de l'actif : 106 m² | Valeur : 162 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2023 : **33,3/100**

E : 0/100 | S : 36/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2023.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : collecte des données énergétiques et réalisation d'un audit énergétique, mise en place d'un suivi des consommations d'eau, amélioration du tri des déchets sur site, réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau.



39 - Tours - 4 rue Emile Zola

Surface de l'actif : 1 567 m² | Valeur : 4 350 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2023 : **57,5/100**
E : 50/100 | S : 50/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	131 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	8 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	1 à 3 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues de factures.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : mise en place d'équipements hydroéconomes, amélioration du tri des déchets, réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau.



40 - Tours - 5 rue Chaptal

Surface de l'actif : 524 m² | Valeur : 3 070 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2023 : **47,8/100**
E : 25/100 | S : 51/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	109 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	9 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	1 à 3 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues du DPE.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : mise en place d'un suivi des consommations d'eau et installation d'équipements hydroéconomes, formalisation d'une procédure de gestion des risques et sensibilisation des locataires.

44 - Pau - 15 rue Serviez - *

Surface de l'actif : 91 m² | Valeur : 310 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2023 : **32,7/100**
E : 0/100 | S : 34/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	7 à 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2023.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : collecte des données énergétiques et réalisation d'un audit énergétique, mise en place d'un suivi des consommations d'eau, amélioration du tri des déchets sur site, réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau.

45 - Pau - 15 rue Serviez - *

Surface de l'actif : 125 m² | Valeur : 430 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2023 : **32,7/100**
E : 0/100 | S : 34/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	7 à 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Non
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques ne sont pas connues au 31/12/2023.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : collecte des données énergétiques et réalisation d'un audit énergétique, mise en place d'un suivi des consommations d'eau, amélioration du tri des déchets sur site, réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau.



47 - Perpignan - 35 boulevard Saint-Assisclé

Surface de l'actif : 6 328 m² | Valeur : 9 700 000 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2023 : **50,5/100**
E : 19/100 | S : 68/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	218 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	14 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	1 option
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues de déclarations des locataires pour 3 lots représentant 25% de la surface du centre commercial, et de DPE pour 6 lots représentant 13% de la surface. La consommation indiquée ne porte donc que sur 38% de la surface de l'actif.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : collecte des consommations énergétiques et réalisation d'actions d'amélioration de la performance énergétique, mise en place d'un suivi des consommations d'eau et sensibilisation des locataires.

69 - Boulogne-Sur-Mer - Parvis Victor Planchon - ***

Surface de l'actif : 1 270 m² | Valeur : 1 824 325 € | Typologie : Commerce
Note ISR 2023 : **66,1/100**
E : 55/100 | S : 72/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	82 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	5 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues de déclarations du locataire.
Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau, formalisation d'une procédure de gestion des risques et sensibilisation des locataires.

71 - Boulogne-Sur-Mer - Parvis Victor Planchon - ***

Surface de l'actif : 203 m² | Valeur : 291 984 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2023 : **64,9/100**

E : 52/100 | S : 72/100 | G : 75/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	148 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	9 kgCO2eq/m ²
Social	Nombre de lignes de transport à moins de 500m	> 8 lignes
	Présence d'options de mobilité douce à moins de 500m	Plusieurs options
	Contribution à la société de l'activité du preneur	Oui
	Nombre de services à moins de 500m	> 7 services
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés ou politique de vote	100%
	Nombre de risques climatiques cartographiés	5 aléas

Les consommations énergétiques sont issues de déclarations du locataire.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau, formalisation d'une procédure de gestion des risques et sensibilisation des locataires.

5. ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

Indicateur suivi	Méthodologie	Responsable de la collecte
Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)	Somme des consommations énergétiques tout fluide (électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul) divisée par la surface du bâtiment (en m ²). On comprend ici les consommations des parties privatives et des éventuelles parties communes. La consommation demandée est en énergie finale (EF) soit la consommation disponible sur les factures. Si la collecte de données est incomplète, se référer à la valeur indiquée dans le DPE, puis diviser le nombre de points attribués par 2.	Urban Premium collabore avec son service de Property Management pour la collecte des Diagnostics de Performance Energétique pour l'année 2022 et la mise en place d'une collecte des consommations énergétiques privatives auprès des locataires pour les années à venir.
Emissions de GES (kgCO2eq/m².an)	Les émissions de GES relatives à la consommation énergétique sont obtenues en multipliant chaque consommation énergétique Energie Finale (sans utiliser le coefficient d'énergie primaire) à son facteur d'émission associé par fluide et par pays. Les facteurs d'émissions du CPCU et du réseau de froid sont fournis par un arrêté pour la France. Chaque réseau a son propre facteur d'émission. Exemple : On cherche à calculer les émissions de GES pour un actif situé à Marseille, utilisant l'électricité, le gaz naturel et étant relié au réseau de froid Thassalia Marseille : Emission de GES = Consommation d'électricité EF x 0,064 + Consommation de Froid x 0,023 + Consommation de gaz naturel x 0,227 Si la collecte de données est incomplète, se référer à la valeur indiquée dans le DPE, puis diviser le nombre de points attribués par 2.	La Société de Gestion de Portefeuille Urban Premium collabore avec son service de Property Management pour la collecte des Diagnostics de Performance Energétique pour l'année 2022 et la mise en place d'une collecte des consommations énergétiques privatives auprès des locataires pour les années à venir. Les calculs de conversion sont ensuite réalisés par leur conseil ESG, la société Wild Trees.
Part des actifs situés à proximité d'au moins une ligne de transport (500m)	Part des actifs situés dans un rayon de 500m à pied de l'actif ou à 1km pour la logistique d'au moins une ligne de transports en commun.	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium à l'aide de l'outil Google Maps, et formalisée dans un dossier preuves rassemblant des captures d'écrans à l'appui.
Options de mobilité douce disponibles à proximité (500m)	Part des actifs qui sont situés à 500m à pied de l'actif ou 1km pour la logistique d'au moins une option de mobilité douce citée ci-dessous : - Dispositifs de recharge pour véhicules électriques qui sont installés dans un rayon de 500m/1km (pour la logistique) autour de l'actif. Chaque borne de recharge compte pour 1 dispositif. - Dispositifs d'attaches pour vélos qui sont disponibles dans un rayon de 500m/1km (pour la logistique), il s'agit des parkings vélos disponibles en centre-ville. Chaque parking compte pour 1 dispositif. - Stations de vélib' ou équivalent qui sont situées dans un rayon de 500m/1km (pour la logistique). - Aire de covoiturage à moins de 500m/1km (pour la logistique) de l'actif.	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium à l'aide de l'outil Google Maps, et formalisée dans un dossier preuves rassemblant des captures d'écrans à l'appui.
Contribution de l'activité du preneur à la société	Part des actifs dont l'activité est considérée comme contributrice à la société. L'activité du preneur est considérée comme contributrice si elle fait partie d'une de ces catégories : Restauration/Alimentation ; Crèche ; Services de proximité : coiffeur, pressing, conciergerie, etc. ; Pharmacies, cabinet médicaux, équipements de santé ; Salles de sports, équipements sportifs ; Espace culturel	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium à l'aide de l'outil Google Maps, et formalisée dans un dossier preuves rassemblant des captures d'écrans à l'appui.
Proximité avec des services aux occupants	Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins un service de proximité. Des points sont attribués par services de proximité, avec un maximum de points. Sont considérés comme services de proximité : restauration, administration, santé, commerces, éducation, culture.	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium à l'aide de l'outil Google Maps, et formalisée dans un dossier preuves rassemblant des captures d'écrans à l'appui.
Part des AM et PM engagés via une clause ESG	Est indiqué, pour l'actif concerné, la part des AM et PM engagés via une clause ESG, en fonction du barème suivant : - si 50% des AM & PM engagés - si 100% des AM & PM engagés	La consolidation de ces données est effectuée par les équipes d'Urban Premium.
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. La prise en compte d'un aléa se fait par l'intermédiaire d'une vision moyen-long terme de cet aléa, en utilisant les projections climatiques du GIEC ou équivalentes. Seule une analyse allant au delà de la réglementation peut rapporter des points (PPRI insuffisant ici). S'il n'y a pas de cartographie des risques, répondre non à tous les aléas. Cartographie Bat-Adapt	Urban Premium est responsable de la réalisation d'une cartographie des risques physiques climatiques à l'échelle de ses actifs, et donc de la consolidation des données à ce sujet.



Urban Premium