



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Rapport annuel
Exercice 2024

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

■ Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

■ 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. Rapport spécial de la Société de Gestion pour l'assemblée générale mixte	10
3. Rapport du Conseil de Surveillance	11
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	11
5. Comptes de l'Exercice 2024	13
6. Ordre du jour et projets de résolutions	19
7. ANNEXE : Article 8 SFDR – Urban Cœur Commerce	22
8. ANNEXE : Rapport périodique Label ISR – SCPI Urban Cœur Commerce	25

LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN BREF

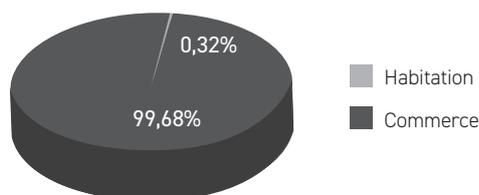
Situation au 31/12/2024

Date de création	15/10/2018
Nombre de parts	241 382
Nombre d'associés	1 454
Capital	59 621 354,00
Valeur de réalisation*	63 023 102,10 (261,09 € par part)
Valeur de reconstitution*	76 414 401,25 (316,57 € par part)
Actifs immobiliers	105
Surface du patrimoine	24 510 m ²
Nombre de locataires effectifs	98
Nombre de locataires cibles	105
Taux d'occupation financier moyen	92,30%
Résultat par part en jouissance	13,71 €
Distribution brute par part en jouissance	13,65 €
Distribution nette par part en jouissance	12,25 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	2,15 €

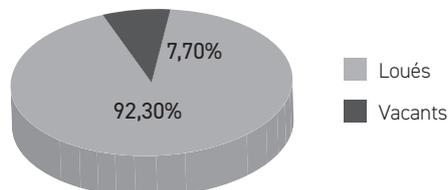
*Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2024)



• Taux d'occupation Financier



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	2 895 831	15,94	44 457 183	18,47
dont loyers	2 506 455	13,80	3 522 020	14,59
Charges	692 042	3,81	1 475 760	6,11
Résultat	2 203 788	12,13	2 981 423	12,35
Bénéfice distribuable	2 243 089	12,35	3 043 676	12,61
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	44 859 152	247,00	59 621 354	247,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	47 460 239	261,32	63 282 678	262,17
Immobilisations locatives	50 180 479	276,30	63 842 686	264,49
Dettes bancaires	5 339 587	29,40	4 926 498	20,41
Nombre de parts souscrites	181 616	-	241 382	-
Nombre de parts en jouissance	158 878	-	221 477	-
Nombre d'associés	1 014	-	1 454	-
Capitalisation	54 617 064	-	72 742 164	-
Prix de souscription	-	300,00	-	300,00
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	49 122 000	-	63 466 000	-
Valeur comptable	47 460 238	261,32	63 282 677	262,17
Valeur de réalisation	46 455 232	255,79	63 023 102	261,09
Valeur de reconstitution	56 641 386	311,87	76 414 401	316,57
Surface du patrimoine (m ²)	20 072 m ²	-	24 510 m ²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	92,00%	-	92,30%	-
Distribution				
Dividende ordinaire par part en jouissance au 31/12	2 088 722	13,15	2 969 803	13,65
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	17,84%	11 322 334 €
REGIONS	82,16%	52 143 666 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	63 466 000 €

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	0,32 %	205 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	99,68 %	63 261 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00 %	63 466 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Dans un contexte économique désormais plus lisible – inflation ramenée à +2 % en fin d'année 2024 (source : INSEE) et début d'un cycle baissier sur les taux d'intérêts enclenché par la BCE, – les investisseurs renouent progressivement avec l'immobilier, à la recherche de revenus réguliers et d'actifs résilients.

Ainsi, pour l'année 2024, les volumes investis dans l'immobilier des commerces en France s'élevèrent à 2,5 milliards d'euros, soit un peu plus de 20% des volumes d'investissement totaux en immobilier d'entreprise. Malgré un léger repli par rapport à l'année précédente, ce niveau traduit néanmoins une bonne tenue du segment des commerces, dans un marché devenu plus sélectif, qui se recentre sur les actifs les plus lisibles. Ainsi, les commerces de centre-ville confirment leur dynamique positive, atteignant en 2024 une part stable de 28 % des investissements dans le secteur, consolidant ainsi le regain d'intérêt amorcé en 2023. (source : Cushman & Wakefield).

Le marché locatif confirme également cette dynamique. Sur les principaux axes commerçants les plus recherchés, les valeurs locatives sont restées stables, voire orientées à la hausse dans certaines métropoles régionales. L'indice ILC, en progression de +3,34 en moyenne sur l'année 2024 (source : INSEE), a permis de soutenir les revenus locatifs, dans un contexte de vacance contenue. Dans plusieurs grandes agglomérations, notamment à Paris et Nantes, les emplacements stratégiques affichent des taux de vacance inférieurs à 5,8 %, témoignant d'une amélioration notable de l'occupation commerciale.

Par ailleurs, les dynamiques de revitalisation urbaine portées par les pouvoirs publics poursuivent leur effet structurant. Le programme « Action Cœur de Ville », enrichi et prolongé par de nouvelles initiatives locales, continue de transformer durablement les centres urbains.

Cette dynamique amorcée en 2024, semble se refléter sur le premier trimestre 2025. En effet, le marché français de l'immobilier commercial connaît un net rebond, avec des volumes d'investissement en commerces qui apparaissent près de deux fois supérieurs à ceux observés à la même période l'an dernier.

Sources : BNP Paribas Real Estate, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE, INSEE (données publiées entre décembre 2024 et janvier 2025).

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

Durant l'année 2024, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a collecté environ 19,6 millions d'euros bruts. Au 31 décembre 2024 la capitalisation nette de la SCPI s'établit ainsi à 72 742 164 €.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a procédé durant l'année à 9 nouvelles acquisitions, pour un total de 18 actifs :

- Le 27/02/2024, à Honfleur, trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel ont été acquis pour un montant de 315 000 € hors droits. Situés le long de l'axe principal de la ville, ces locaux sont tous les trois loués à des enseignes locales.

- Le 25 mars 2024, un local situé rue de la Veille Comédie à LILLE (59) a été acquis pour un montant de 1 400 000 € hors droits. L'actif est loué selon un bail 3/6/9 ans à une Enseigne Nationale de coiffure (Pascal Coste) et développe une surface commerciale d'environ 200 m².

- Le 05 juin 2024, un local commercial de 125 m² situé rue Vaugirard sur une artère passante du 15^{ème} arrondissement de Paris (75) a été acquis pour un montant de 1 179 500 euros hors droits. L'actif est loué à une grande enseigne de restauration.

- Le 1^{er} juillet 2024, un immeuble commercial d'angle détenu en pleine propriété a été acquis pour un montant de 748 000 euros à Amiens (80). L'actif situé place René Goblet est loué selon un bail 6/10 ans à une Enseigne Nationale de restauration (Côté Sushi) et développe une surface commerciale d'environ 216 m².

- Le 24 juillet 2024, un nouvel actif a été acquis à AGEN (47) pour un volume d'investissement de 1 300 000 euros hors droit. L'actif situé Boulevard du Président Carnot est loué selon un bail 3/6/9 ans à une Enseigne Nationale de service (La Poste) et développe une surface commerciale d'environ 1 595 m².

- Le 6 septembre 2024, un nouvel ensemble immobilier, constitué de 5 actifs a été acquis à DRAVEIL (91) pour un volume d'investissement de 2 836 490 euros hors droit. L'ensemble situé place de l'Orangerie est loué selon des baux commerciaux à des Enseignes indépendantes de santé, service et restauration. L'ensemble développe une surface commerciale d'environ 913 m².

- Le 20 septembre 2024, un nouvel actif a été acquis à Dijon pour un volume d'investissement d'un montant de 1 735 000 euros hors droits. L'actif situé

rue du Bourg est loué selon un bail 3/6/9/12 ans à une Enseigne Nationale d'alimentaire (Franprix) et développe une surface commerciale d'environ 412 m².

- Le 18 décembre 2024, un portefeuille de 3 commerces a été acquis pour un volume d'investissement d'environ 1 600 000 d'euros hors droits. Deux actifs sont situés sur la Grande Rue de Besançon (25) et un actif sur le Faubourg de France à Belfort (90). Ils sont loués selon des baux 3/6/9 ans à des Enseignes Nationales de Cosmétique et de Bijouterie.

- Le 26 décembre 2024, un nouvel ensemble immobilier, constitué de 2 actifs, a été acquis pour un volume d'investissement d'un montant de 1 442 300 euros hors droit. L'ensemble situé rue Nationale est loué selon des baux commerciaux à des Enseignes Nationales de restauration.

Au terme de l'année, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 105 actifs et présente un taux d'occupation physique au 31 décembre 2024 de 93,30 %.

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 2025, la Société de Gestion procédera à la sélection d'actifs immobiliers afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

REGIME 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

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés	326	467	665	1 014	1 454
Nombre de parts	51 940	87 558	128 869	181 616	241 382
Nouvelles parts souscrites	27 641	35 618	41 311	52 747	59 747
Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	8 292 300	10 710 096	12 394 596	15 986 172	18 125 100
Prix souscription d'une part en euros	300	300	300	300	300
Capital social en euros	12 829 180	21 626 826	31 830 643	44 859 152	59 621 354
Prime d'émission en euros	2 697 020	4 609 470	6 800 249	9 757 912	13 120 810
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	15 526 200	26 236 296	38 630 892	54 617 064	72 742 164
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	981 256	1 288 792	1 467 819	2 032 340	2 314 281

RENTABILITÉ DES PARTS

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Dividendes brutes versés (a) parts totales souscrites	5,93	8,54	10,58	11,50	12,30
Prix de souscription/exécution (b)	300	300	300	300	300
Rentabilité (=a/b)	1,98%	2,85%	3,53%	3,83%	4,10%
RAN cumulé (parts totales souscrites)	0,48	0,51	1,20	1,83	1,93

MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2024, 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 gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2020	-	-	-	NS	-	-
2021	686	-	0,78%	13,8 jours	-	-
2022	36	-	0,03%	13,8 jours	-	-
2023	4 502	-	2,48%	13,8 jours	-	-
2024	5 425	-	2,25%	20,8 jours	-	-

* Hors décès et succession.

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

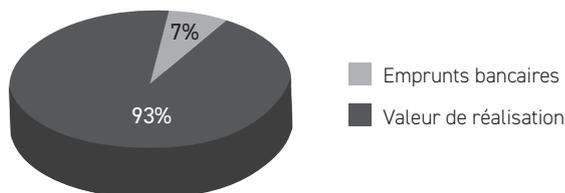
- Au numérateur : les engagements immobiliers, par transparence dans les participations contrôlées
 - i) Emprunts bancaires (ou autre) à hauteur du capital restant dû (hors ICNE²⁶) sauf s'ils financent de la trésorerie
 - ii) VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, 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'arrêté 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.



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 2024

En 2024, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, a procédé à l'acquisition de 18 locaux commerciaux. Ces acquisitions représentent un volume d'investissement de près de 12,5 millions d'euros hors frais et hors droits. Ces locaux commerciaux sont répartis sur le territoire français dans des villes telles que Lille, Paris, Agen, Besançon ou Belfort. L'ensemble développe une surface globale de près de 5 574 m² et est intégralement loué. Les locaux commerciaux sont exploités par des enseignes nationales telles que Bijou Brigitte, Franprix, La Poste, Rituals, Burger King ou Luk's Kebab.

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 :

HONFLEUR (14) - 22, rue de la République

SURFACE (dont annexes) : 126 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 315 K€
LOCATAIRES : Enseignes locales

LILLE (59) - 16 bis, rue de la Veille Comédie

SURFACE (dont annexes) : 210 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 1,4 M€
LOCATAIRE : PASCAL COSTE

PARIS (75) - 395, rue Vaugirard

SURFACE (dont annexes) : 125 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 1,2 M€
LOCATAIRES : FIVE PIZZA

AMIENS (80) - 11, place René Goblet

SURFACE (dont annexes) : 216 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HDI) : 748 K€
LOCATAIRES : COTE SUSHI

AGEN (47) - 72, bd du Président Carnot

SURFACE (dont annexes) : 1 595 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 1,3 M€
LOCATAIRES : LA POSTE

DRAVEIL (91) - Place de l'Orangerie

SURFACE (dont annexes) : 913 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 2,8 M€
LOCATAIRES : CENTRE DENTAIRE, RESTAURATION, SALON DE THE

DIJON (21) - 78, rue du Bourg

SURFACE (dont annexes) : 412 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 1,7 M€
LOCATAIRE : FRANPRIX

BESANÇON (25) - 122, Grande Rue

SURFACE (dont annexes) : 52 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 400 K€
LOCATAIRE : BIJOU BRIGITTE

BESANÇON (25) - 130, Grande Rue

SURFACE (dont annexes) : 87 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 360 K€
LOCATAIRE : AVRIL

BELFORT (90) - 35, Faubourg de France

SURFACE (dont annexes) : 514 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 785 K€
LOCATAIRE : RITUALS

LILLE (59) - 151, rue Nationale

SURFACE (dont annexes) : 364 m²
MONTANT DE L'ACQUISITION (HD) : 1,44 M€
LOCATAIRES : BURGER KING, LUK'S KEBAB

ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI CŒUR COMMERCE est propriétaire de 105 locaux commerciaux.

Actif	Ville	Adresse	Type d'activité	Surface (m ²)	Locataire	Date d'effet du bail
AIX Treille	AIX EN PROVENCE (13)	1, rue de la Treille	RESTAURATION	165	PIZZA TIME'S	01/01/2019
ALENCON Sieurs	ALENCON (61)	71, rue aux Sieurs	-	327	Vacant	-
DAX Fontaine Chaude	DAX (40)	18, place Fontaine Chaude	ALIMENTAIRE	239	DAUGE-ESTECORENA	21/02/2022
LENS Lannoy	LENS (62)	59, rue René Lanoy	SANTE	237	OPTIC 3000	01/04/2016
LORIENT Liège	LORIENT (56)	18, rue de Liège	PAP	90	JUNE CONCEPT	16/09/2019
LORIENT Liège	LORIENT (56)	18, rue de Liège	ALIMENTAIRE	59	JEFF DE BRUGES	01/11/2015
LOUVIERS Thorel	LOUVIERS (27)	Place Ernest Thorel	AGENCE	286	CAISSE D'EPARGNE	12/12/2014
MOULINS Allier	MOULINS (30)	3, rue d'Allier	SANTE	274	AUDIKA	17/10/2014
NANTES Ducs	NANTES (44)	48, bd de la Prairie aux Ducs	RESTAURATION	183	LES ARROSES	01/04/2018
NANTES Ducs	NANTES (44)	48, bd de la Prairie aux Ducs	RESTAURATION	155	L'ARROSOIR	01/02/2019
ORLÉANS Bourgogne	ORLEANS (45)	193, rue de Bourgogne	RESTAURATION	186	LUCIA	24/04/2023

SARREBOURG Marché	SARREBOURG (57)	38, place du Marché	SERVICE	269	ORANGE	03/09/2012
SARREBOURG Napoléon	SARREBOURG (57)	16, rue Napoléon	SANTE	289	OPTIQUE HIEBEL	01/04/2007
SAUMUR Louis	SAUMUR (49)	60, rue Portail Louis	RESTAURATION	133	TEMPO	01/07/2015
ST-PAUL Résistance	ST PAUL LES DAX (40)	252, avenue de la Résistance	ALIMENTAIRE	362	CARREFOUR	01/01/2015
VERSAILLES Pains	VERSAILLES (78)	22, rue au Pain	RESTAURATION	96	BIOBURGER	01/04/2019
VERSAILLES Pains	VERSAILLES (78)	22, rue au Pain	RESTAURATION	89	LUCETTE	07/05/2019
TOULOUSE Rome	TOULOUSE (31)	7, rue Saint Rome	VENTE DE DETAIL	115	CLAIRE'S	01/04/2014
ALBI Mariès	ALBI (81)	15, rue Mariès	PAP	242	BERTOSSI	01/02/2017
ALBI Mariès	ALBI (81)	15, rue Mariès	Habitation	86	3 appartements	-
AGEN République	AGEN (47)	42, boulevard République	VENTE DE DETAIL	151	CLAIRE'S	01/10/2018
COLMAR Clefs	COLMAR (68)	42, rue des Clefs	VENTE DE DETAIL	129	MATY	01/04/2023
ROANNE CDG	ROANNE (42)	19, rue Charles de Gaulle	SERVICE	95	FRAM	22/05/2023
BESANCON Granges	BESANCON (25)	59, rue des Granges	PAP	110	FEE MARABOUTEE	01/06/2023
ARRAS Delansorne	ARRAS (62)	29, rue Désiré Delansorne	VENTE DE DETAIL	190	GAME CASH	01/04/2014
NIORT Victor Hugo	NIORT (79)	65-67 avenue Victor Hugo	VENTE DE DETAIL	230	FLYING TIGER	01/10/2018
ALBI Hôtel de Ville	ALBI (81)	13, rue de l'hôtel de ville	SANTE	112	VIAVISION	01/04/2021
NÎMES Aspic	NIMES ASPIC (30)	10, rue de l'Aspic	VENTE DE DETAIL	270	FLYING TIGER	27/07/2017
NÎMES Perrier	NIMES PERRIER (30)	1, rue du General Perrier	VENTE DE DETAIL	142	ADOPT	17/10/2016
NÎMES Madeleine	NIMES MADELEINE (30)	33, rue de la Madeleine	RESTAURATION	67	DEKALÉ	01/08/2020
NÎMES Hôtel de Ville	NIMES HOTEL DE VILLE (30)	10, rue de l'Hôtel de Ville	ALIMENTAIRE	82	PUYRICARD	05/04/2019
SAINT-RAPHAËL	ST RAPHAEL (83)	64, boulevard d'Alsace	SERVICE	88	SAM CONDUITE	02/01/2017
SAINT-RAPHAËL	ST RAPHAEL (83)	64, boulevard d'Alsace	PAP	105	SECONDE CHANCE	01/03/2018
BOURGES Commerce	BOURGES (18)	15, rue du Commerce	SERVICE	175	BIFURCATIONS	01/07/2023
TOULOUSE Changes	TOULOUSE CHANGE (31)	35, rue des Changes	VENTE DE DETAIL	124	GAME CASH	15/03/2017
TOULOUSE Rémusat	TOULOUSE REMUSAT (31)	34, rue de Rémusat	SERVICE	95	PRESSING BEL&BLANC	24/10/2016
COLOMIERS Centre	COLOMIERS (31)	Rue du Centre	SANTE	162	CENTRE OPHTHALMOLOGIQUE	01/07/2021
TOURS Zola	TOURS ZOLA (37)	4, rue Emile Zola	ALIMENTAIRE	252	BIOCOOP	15/12/2020
TOURS Zola	TOURS ZOLA (37)	4, rue Emile Zola	SANTE	254	HARMONIE MUTUELLE	22/09/2020
TOURS Zola	TOURS ZOLA (37)	4, rue Emile Zola	SANTE	1 536	PHARMACIE	22/09/2020
TOURS Nationale	TOURS CHAPTAL (37)	5, rue Chaptal		525	Vacant	-
PARIS Courbet	PARIS (75)	17, rue Gustave Courbet	PAP	33	ARTY	01/05/2021
TOULOUSE Metz	TOULOUSE - METZ (31)	13, rue de Metz	SANTE	27	NATURAL SHOP	21/05/2021
PAU Saint Jacques	PAU - ST JACQUES (64)	2, rue Saint Jacques	PAP	220	DPAM	01/01/2022
PAU Serviez	PAU - SERVIEZ (64)	15, rue Serviez	SERVICE	91	OR EN CASH	25/04/2017
PAU Serviez	PAU - SERVIEZ (64)	15, rue Serviez	PAP	125	PETIT BATEAU	01/04/2017
CANNES Casanova	CANNES (06)	8, rue des Frères Casanove	SERVICE	40	HAVAS	01/01/2022
PERPIGNAN Mon	PERPIGNANT (66)	35, boulevard Saint Assisclé	SERVICE	6 434	Multi-locataires	-
BOULOGNE SUR MER	BOULOGNE SUR MER (62)	Place Lumière	SERVICE	1 310	BASIC FIT	29/12/2015
BOULOGNE SUR MER	BOULOGNE SUR MER (62)	Place Lumière	SERVICE	319	LA MAIF	01/07/2015
BOULOGNE SUR MER	BOULOGNE SUR MER (62)	Place Lumière	SERVICE	225	BC-HABITAT	01/03/2017
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	RESTAURATION	145	BAR MISSA	01/06/2015
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	AGENCE	112	HELLO !	04/07/2016
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	ALIMENTAIRE	124	Vacant	15/04/2021
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	ALIMENTAIRE	144	LES SAVEURS DE TIGERY	19/05/2015
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	AGENCE	38	CHARLOTTE SAS (S. PLAZA)	01/01/2019
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	SANTE	134	OPTIQUE 2R KPEYOU	15/06/2015
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	SANTE	142	TB PHARMA	19/06/2015
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	SERVICE	96	UN JOUR UNE FLEUR	25/03/2017
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	SERVICE	52	AUTO ECOLE LECLERC MANTES	22/05/2015
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	AGENCE	45	Vacant	01/01/2019
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	SERVICE	65	FORMES ET COULEURS	01/06/2015
TIGERY	TIGERY (91)	Place du Plessis-Saucourt	RESTAURATION	242	VILLA FLORENCE	02/07/2015
WASQUEHAL	LILLE - WASQUEHAL (59)	94, avenue de Flandres	ALIMENTAIRE	173	LE FOURNIL DE MON ENFANCE	22/10/2018
WASQUEHAL	LILLE - WASQUEHAL (59)	94, avenue de Flandres	ALIMENTAIRE	439	CARREFOUR	16/06/2018
WASQUEHAL	LILLE - WASQUEHAL (59)	94, avenue de Flandres	SERVICE	120	STEPHANE PLAZZA	16/03/2018
BAILLY ROMAINVILLIERS	BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)	75, bd des Sports	ALIMENTAIRE	241	FRANPRIX	18/05/2022
LILLE Vieille Comédie	LILLE (59)	16 bis, rue de la Vieille Comédie	-	196	Vacant	25/03/2024
HONFLEUR Calvados	HONFLEUR (14)	22 rue de la République	-	126	Multi-locataires	27/02/2024
PARIS - Vaugirard	PARIS (75)	395, rue Vaugirard	RESTAURATION	125	FIVE PIZZA	05/06/2024
AMIENS Goblet	AMIENS (80)	11, place René Goblet	RESTAURATION	216	COTÉ SUSHI	01/07/2024
AGEN	AGEN (47)	72, bd du Président Carnot	SERVICE	1 595	LA POSTE	24/07/2024
DIJON BOURG	DIJON (21)	71, rue du Bourg	SERVICE	413	FRANPRIX	20/09/2024
DRAVEIL	DRAVEIL (91)	Place de l'Orangerie	-	913	Multi-locataires	06/09/2024
BELFORT (Territoire de Belfort)	BELFORT (90)	35, faubourg de France	VENTE DE DETAIL	514	RITUALS	18/12/2024
BESANCON 22 Grande rue	BESANCON (25)	122, Grande Rue	VENTE DE DETAIL	52	AVRIL	18/12/2024
BESANCON 30 Grande rue	BESANCON (25)	130, Grande Rue	VENTE DE DETAIL	87	BIJOU BRIGITTE	18/12/2024
LILLE - STOREE	LILLE (59)	151, rue Nationale	RESTAURATION	364	Multi-locataires	26/12/2024

DISTRIBUTION

Au titre de l'année 2024, 4 acomptes sur dividende ont été versés :

- 1^{er} trimestre : 3,78 €/part versés le 30/04/2024 ;

- 2^e trimestre : 3,80 €/part versés le 31/07/2024 ;

- 3^e trimestre : 3,82 €/part versés le 31/10/2024 ;

- 4^e trimestre : 3,90 €/part versés le 31/01/2025 ;

Soit un montant brut total de 15,30 €/part sur l'année, donnant ainsi un taux de distribution annualisé sur la valeur de marché de 5,10 % pour l'année 2024.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

PATRIMOINE AU 31/12/2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN COEUR COMMERCE détient 105 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	3 103	4 223 715
LORIENT (56) - 18, rue de Liège	19/12/2018	Alimentaire	589	317 003
		Divers	90	299 525
VERSAILLES (78) - 22, rue au Pain	01/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	185	1 200 000
Portefeuille de 7 locaux commerciaux	15/10/2020	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1 118	4 762 128
ALBI (81) - 13, rue de l'hôtel de ville	10/02/2021	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	112	380 000
NIORT (79) - 65 Bis rue Victor Hugo	06/05/2021	Commerces	230	718 482
Portefeuille de 8 locaux commerciaux	09/06/2021	Restauration - Service - Alimentaire - Divers	1 147	4 185 000
COLOMIERS (31) - 37-39, rue du Centre Commercial	02/09/2021	Commerces	162	590 000
TOURS (37) - 7, rue Emile Zola & 5, rue Chaptal	30/12/2021	Divers - Mutualités	2 567	9 790 000
Portefeuille de 4 locaux commerciaux	29/09/2022	Service - Santé - Divers	496	2 410 000
CANNES (06) - 8 rue des Frères Casanova	26/01/2023	Commerces	40	946 913
PERPIGNAN (66) - 35, boulevard Saint Assisclé	21/03/2023	Commerces	6 434	9 500 000
BOULOGNE SUR MER (62) - Place Lumière	15/06/2023	Commerces	1 854	2 517 500
TIGERY (91) - Place du Plessis-Saucourt	10/10/2023	Commerces	1 339	3 325 837
LILLE - WASQUEHAL (59) - 94, avenue de Flandres	20/12/2023	Commerces	732	1 675 000
BAILLY - ROMAINVILLIERS (77) - 75, boulevard des Sports	20/12/2023	Commerces	241	441 666
LILLE (59) - 16 bis, rue de la Vieille Comédie	25/03/2024	Commerces	196	1 400 000
HONFLEUR (14) - 22 rue de la République	22/02/2024	Commerces	126	315 000
PARIS (75) - 395, rue Vaugirard	05/06/2024	Commerces	125	1 179 500
AMIENS (80) - 11, place René Goblet	01/07/2024	Commerces	216	748 000
AGEN (47) - 72, bd du Président Carnot	24/07/2024	Commerces	1 595	1 300 000
DIJON (21) - 71, rue du Bourg	20/09/2024	Commerces	413	1 735 000
DRAVEIL (91) - Place de l'Orangerie	06/09/2024	Commerces	913	2 836 490
BELFORT (90) - 35, faubourg de France	18/12/2024	Commerces	514	785 000
BESANCON (25) - 122, Grande Rue	18/12/2024	Commerces	52	400 000
BESANCON (25) - 130, Grande Rue	18/12/2024	Commerces	87	360 000
LILLE (59) - 151, rue Nationale	26/12/2024	Commerces	364	1 442 300
Total			24 510	59 784 060

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part en circulation à la clôture de l'exercice	EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	En € H.T.	En% du total des revenus	En € H.T.	En% du total des revenus	En € H.T.	En% du total des revenus	En € H.T.	En% du total des revenus	En € H.T.	En% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	8,47		11,56		14,59		15,79	-	18,18	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire					-		0,15	-	0,28	-
TOTAL DES REVENUS	8,47	1,00%	11,56	100,00%	14,59	100,00%	15,94	100,00%	18,47	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion			1,15		1,65		1,58	-	1,65	-
Autres frais de gestion	1,38		0,65		0,70		0,55	-	1,11	-
Charges locatives non récupérées	0,69		0,90		0,72		0,67	-	2,46	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,07	0,24%	2,70	23%	3,07	21%	2,81	17,61%	5,21	28,23%
Charges financières			0,09		0,48		0,55	-	0,22	-
Amortissements nets					-		-	-	-	-
* patrimoine					0,02		0,01	-	0,02	-
* autres					-		-	-	-	-
Provisions nettes					-		0,44	-	0,66	-
Sous total CHARGES INTERNES			0,10	1%	0,51	3%	1,00	6,28%	0,90	4,88%
TOTAL DES CHARGES	2,07	0,24%	2,80	24%	3,58	25%	3,81	23,89%	6,11	33,11%
RESULTAT COURANT	6,40	0,76%	8,76	76%	11,02	75%	12,14	76,11%	12,35	66,89%
RESULTAT EXCEPTIONNEL										
Charges exceptionnelles					-		-	-	-	-
Produits exceptionnels					-		-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL				0%	-	-	-	-0,01%	-	-
RESULTAT	6,40	0,76%	8,76	76%	11,02	75%	12,13	76,10%	12,35	66,89%
dont :							-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,93		8,54		10,58		11,50	-	12,30	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,93		8,54		10,58		11,47	-	12,25	-
- Abonnement			0,17		0,30		0,34	-	0,51	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,48		0,22		0,44		0,63	-	0,05	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,48		0,51		1,20		1,83	-	1,93	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	4 457 183 €	1 475 760 €	397 723 €	33,11%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	0,28	0,46	0,85	1,38
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	5,93	8,54	10,58	11,50	12,30
Résultat de l'exercice	6,40	8,76	11,02	12,13	12,35
Abonnement du RAN	-	0,17	0,30	0,34	0,51
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,48	0,68	1,20	1,83	1,93

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	54 617 064	18 125 100	72 742 164
* Cessions d'immeubles	-	-	-
* Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
* Emprunts	5 339 587	-413 088	4 926 498
- Prélèvements sur primes d'émission	-7 489 396	-2 437 003	-9 926 399
- Achat d'immeubles	-50 180 479	-13 662 206	-63 842 685
- Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	2 286 775	-1 612 801	2 286 775

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024.
- **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	31/12/2023			31/12/2024		
	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	50 180 479,21	49 122 000,00	49 122 000,00	63 842 685,58	63 466 000,00	63 466 000,00
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 389 188,00	-	-	4 221 571,00
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-89 600,00	-	-	-149 600,00	-	-
SOUS TOTAL	50 090 879,21	49 122 000,00	52 511 188,00	63 693 085,58	63 466 000,00	67 687 571,00
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	6 150,79	6 150,79	6 150,79
Liquidités nettes à investir	-2 630 640,36	-2 666 767,88	-2 666 767,88	-416 558,69	-449 048,69	-449 048,69
SOUS TOTAL	-2 630 640,36	-2 666 767,88	-2 666 767,88	-410 407,90	-442 897,90	-442 897,90
Commission de souscription	-	-	6 796 966,38	-	-	9 169 728,15
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	6 796 966,38	-	-	9 169 728,15
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	47 460 238,85	46 455 232,12	56 641 386,50	63 282 677,68	63 023 102,10	76 414 401,25
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	181 616,00	181 616,00	181 616,00	241 382,00	241 382,00	241 382,00

En euros	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2023/2024
	Valeur de la SCPI par part	Valeur de la SCPI par part	Variation
Valeur comptable / part	261,32	262,17	0,32%
Valeur de réalisation / part	255,79	261,09	2,07%
Valeur de reconstitution / part	311,87	316,57	1,51%

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	15,32 €
- Frais et charges déductibles	-3,73 €
= Revenus fonciers nets	11,59 €
Produits financiers	0,28 €
Rappel Dividende	12,30 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : 13,71€

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 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

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 SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION POUR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Une ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de modifier les Statuts en vue de simplifier les règles encadrant la vie sociale.

Aussi, il vous est proposé la possibilité de supprimer la notion de quorum pour la tenue des assemblées générales. Cette modification permettra de simplifier l'organisation des assemblées générales et diminuer leur coût en évitant les secondes convocations d'assemblées générales en cas de quorum non atteint.

3. 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 2024.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 28 novembre 2024 et 27 février 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

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 2024 et les perspectives 2025.

Au cours de l'année 2024, de nouvelles acquisitions ont été réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE. Ces acquisitions portent sur 18 locaux commerciaux situés notamment à Paris, Dijon et Lille et ce pour un volume d'investissement de près de 13 millions d'euros hors droits.

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE est ainsi propriétaire de 105 locaux commerciaux.

Au titre de l'exercice 2024, le résultat de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'élève à 2 981 423,06 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève quant à lui à 2 957 607,74 € soit 15,24 € 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 2024, 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 27 février 2025

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.

Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. 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 2024

À l'assemblée générale de la société URBAN CŒUR 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 CŒUR COMMERCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1er janvier 2024 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, ne sont pas mentionnées 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 15 mai 2025
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 2024

À l'assemblée générale de la société URBAN CŒUR 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'attache 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 2024, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 2 314 280,50 € ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 397 760,61 € ;
- 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 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

	31/12/2023		31/12/2024	
	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	50 180 479,21	49 122 000,00	63 842 685,58	63 466 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	50 180 479,21	49 122 000,00	63 842 685,58	63 466 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	- 89 600,00	-	-149 600,00	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	- 89 600,00	-	-149 600,00	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	50 090 879,21	49 122 000,00	63 693 085,58	63 466 000,00
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	5 688,57	5 688,57	6 150,79	6 150,79
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	5 688,57	5 688,57	6 150,79	6 150,79
Créances				
Locataires et comptes rattachés	375 224,49	375 224,49	1 748 037,82	1 748 037,82
Provisions pour dépréciation des créances	-31 180,48	-31 180,48	-192 955,80	-192 955,80
Autres créances	2 789 446,05	2 789 446,05	2 612 416,16	2 612 416,16
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	2 692,95	2 692,95	70 355,72	70 355,72
Créances Fiscales	985 467,64	985 467,64	21 543,98	21 543,98
Associés opération sur capital	17 768,84	17 768,84	206 776,17	206 776,17
Débiteurs divers	1 783 516,62	1 783 516,62	2 313 740,29	2 313 740,29
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	3 133 490,06	3 133 490,06	4 167 498,18	4 167 498,18
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 183 414,33	2 183 414,33	4 388 869,26	4 388 869,26
SOUS-TOTAL 3	2 183 414,33	2 183 414,33	4 388 869,26	4 388 869,26
TOTAL III - Actifs d'exploitation	5 322 592,96	5 322 592,96	8 562 518,23	8 562 518,23
Provisions générales pour risques et charges	-80 000,00	-80 000,00	-235 200,00	-235 200,00
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-5 855 787,43	-5 855 787,43	-5 607 677,39	-5 607 677,39
Dettes d'exploitation	-817 881,25	-817 881,25	-506 083,84	-506 083,84
Dettes diverses	-1 233 919,26	-1 233 919,26	-2 653 113,97	-2 653 113,97
Fournisseurs d'immobilisation	-2 220,00	-2 220,00	-2 220,00	-2 220,00
Dettes Fiscales	-87 542,22	-87 542,22	-500 452,32	-500 452,32
Locataires créditeurs	-6 371,29	-6 371,29	-99 577,74	-99 577,74
Associés, dividendes à payer	-606 355,30	-606 355,30	-859 348,98	-859 348,98
Créditeurs divers	-531 430,45	-531 430,45	-1 191 514,93	-1 191 514,93
SOUS-TOTAL 4	-7 907 587,94	-7 907 587,94	-8 766 875,20	-8 766 875,20
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-7 907 587,94	-7 907 587,94	-8 766 875,20	-8 766 875,20
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	36 127,52	-	32 490,00	-
Produits constatés d'avance	-1 772,90	-1 772,90	-3 340,93	-3 340,93
TOTAL V - Comptes de régularisation	34 354,62	-1 772,90	29 149,07	-3 340,93
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	47 460 238,85	-	63 282 677,68	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	46 455 232,12	-	63 023 102,10

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	44 859 152,00	-	14 762 202,00	59 621 354,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	44 859 152,00	-	14 762 202,00	59 621 354,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	9 757 912,00	-	3 362 898,00	13 120 810,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-7 489 396,37	-	-2 437 003,50	-9 926 399,87
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	2 268 515,63	-	925 894,50	3 194 410,13
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	217 505,13	115 066,09	122 723,00	455 294,22
SOUS-TOTAL 3	217 505,13	115 066,09	122 723,00	455 294,22
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	2 981 423,06	2 981 423,06
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-2 969 803,73	-2 969 803,73
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	-	-
SOUS-TOTAL 4	115 066,09	-115 066,09	11 619,33	11 619,33
TOTAL GENERAL	47 460 238,85	-	15 822 438,83	63 282 677,68

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES⁽¹⁾	-	7 440 000
PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS	-	7 440 000
NIMES - 10, rue de l'Aspic - NIMES, CP 30000	-	762 353
NIMES - 1, rue du Général Perrier - NIMES, CP 30000	-	677 647
TOURS - 7, rue Emile Zola & 5, rue Chaptal	-	3 885 600
TOURS - 7, rue Emile Zola & 5, rue Chaptal	-	2 114 400
ENGAGEMENTS DONNÉS⁽²⁾	5 339 587	-
DETTES GARANTIES⁽³⁾	5 339 587	6 200 000
NIMES - 10, rue de l'Aspic - NIMES, CP 30000	-	564 706
NIMES - 1, rue du Général Perrier - NIMES, CP 30000	-	635 294
TOURS - 7, rue Emile Zola & 5, rue Chaptal	-	3 238 000
TOURS - 7, rue Emile Zola & 5, rue Chaptal	-	1 762 000

(1) Correspond à des privilèges de prêteur en Premier rang et sans concurrence.

(2) En 2023, le montant correspondait au capital restant dû sur les emprunts en cours. Cette information a été corrigée en 2024 pour faire remonter le montant des garanties et autres hypothèques assorties sur les emprunts souscrits. La comparaison des données entre 2023 et 2024 ne pouvant se faire ici.

(3) Correspond à des hypothèques.

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 2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	2 506 454,88	-	3 522 020,30	-
Charges facturées	35 829,61	-	402 614,83	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	311 993,29	-	462 653,48	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	2 854 277,78	-	4 387 288,61
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	35 829,61	-	402 614,83	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 781,88	-	7 966,38	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	40 000,00	-	60 000,00	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	17 658,08	-	33 276,20	-
Commissions et honoraires	19 678,08	-	46 527,00	-
Frais de contentieux	5 525,65	-	15 554,38	-
Impôts et taxes	-10 569,00	-	26 680,32	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	121 904,30	-	592 619,11
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	2 732 373,48	-	3 794 669,50
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	13 612,85	-	1 290,90	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 032 339,50	-	2 314 280,50	-
Autres produits	27,04	-	231,59	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2 045 979,39	-	2 315 802,99
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	287 306,72	-	397 722,75	-
Commissions de souscription*	2 032 339,50	-	2 314 280,50	-
Honoraires	50 946,14	-	52 134,50	-
Frais assemblée et de conseils	14 766,61	-	22 507,33	-
Services bancaires	682,92	-	10 559,04	-
Cotisations et contributions	15 569,09	-	18 824,68	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 182,50	-	3 637,52	-
Provisions pour créances douteuses	18 027,13	-	163 066,22	-
Autres provisions d'exploitation	80 000,00	-	160 000,00	-
Autres charges	758,68	-	987,77	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	2 502 579,29	-	3 143 720,31
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-456 599,90	-	-827 917,32
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	27 913,06	-	68 371,65	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	27 913,06	-	68 371,65
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	99 547,34	-	53 700,77	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	99 547,34	-	53 700,77
Résultat financier	-	-71 634,28	-	14 670,88
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	351,00	-	351,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	351,00	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-351,00	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	2 203 788,30	-	2981 423,06

* Dans le rapport annuel 2023, les commissions de souscription figuraient dans la catégorie «Autres charges».

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2024

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 2024 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

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

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 (2025-2029) 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 : 63 842 685,58 €
- Immobilisation en cours : -€

Provisions liées aux placements immobiliers

- Gros Entretiens : -149 600,00 €

Immobilisations financières

- Dépôt et cautionnement versés : 6 150,79 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 1 748 037,82€
- Locataires douteux : -€
- Provisions pour dépréciation des créances : -192 955,80€
- Fournisseurs débiteurs : 70 355,72€
- Créances fiscales : 21 543,98€
- Associés opération sur capital : 206 776,17€
- Débiteurs divers : 2 313 740,29€

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 4 388 869,26€

Provisions générales pour risques et charges

- Provisions générales pour risques et charges : -235 200,00€

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : -4 926 498,24 €
- Intérêts courus non échus : -540,37 €
- Dépôts de garantie : -680 638,78€

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : -99 577,74€
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : -228 963,32€
- Dettes fournisseurs : -277 120,52€ (dont restant dû à la Société de Gestion : 249 878,80€)

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations : -2 220,00€
- Dettes fiscales : -500 452,32€
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : -€
- Associés : -859 348,98€
- Crédeurs divers : -1 191 514,93€
- 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 : 32 490,00€
- Produits constatés d'avance : -3 340,93€

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	13 120 810	
Frais constitution		782
Frais d'acquisitions		793 944
Frais acquisitions sur actifs vendus		
Commission de souscription		8 892 187
Ecart sur remboursements de parts		239 487
Solde non affecté de la prime d'émission	3 194 410	

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2024, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture	332 571,22 €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :	2 981 423,06 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	2 121 529,03 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à :	848 274,70 €
• Abondement 2024 :	122 723,00 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	466 913,55 €

Ventilation par maturité résiduelle*	Total au 31/12/2024	Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
Emprunt palatine 1 200 000 €	865 749,09	106 690,84	426 763,36	332 294,89
Emprunt palatine 5 000 000 €	4 060 749,15	360 174,28	1 440 697,12	2 259 877,75
Emprunts amortissables	4 926 498,24	466 865,12	1 867 460,48	2 592 172,64
Emprunts «in fine»	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts «in fine»	-	-	-	-
TOTAL	4 926 498,24	466 865,12	1 867 460,48	2 592 172,64

* Hors intérêts courus non échus.

État de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	50 180 479 €	13 662 206 €	-	63 842 686 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	5 689 €	462 €	-	6 151 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	2 183 €	3 638 €	2 183 €	3 638 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	31 180 €	163 066 €	1 291 €	192 956 €
Provisions				
Pour risques ⁽¹⁾	80 000 €	155 200 €	-	235 200 €
Pour gros entretiens	89 600 €	60 000 €	-	149 600 €

(1) Les provisions pour risques sont nettes pour un montant de 155 200 euros suite à l'imputation des dépenses ESG de l'année, soit 4 800 euros. Cette imputation s'est faite directement par le biais du compte de bilan, le compte 1519000 sans passer une reprise de provision à concurrence des dépenses engagées.

Produits constatés d'avance

Un produit constaté d'avance a été comptabilisé pour 3 340,93 €.
Il correspond au loyer de l'actif de Lorient pour lequel le quittancement trimestriel du locataire Ganache se fait tous les 1er novembre et 1er décembre de chaque année.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, 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 :	3 522 020,30 €
• les charges et taxes refacturées :	402 614,83 €
• les produits financiers :	- €
• Autres produits :	462 653,48 €
• 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 2024 à : 0,00 €

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	402 614,83 €
• dont charges récupérables :	22 643,41 €
• dont taxes récupérables :	379 971,42 €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	7 966,38 €
• les gros travaux et réparations :	- €
• le poste « autres charges immobilières » :	122 037,90 €
• dont taxes non récupérables :	26 680,32 €
• dont les honoraires de relocation :	- €
• dont charges locatives et copropriétés non récupérées :	33 276,20 €
• dont frais d'actes et de contentieux :	15 554,38 €

• dont honoraires :	46 527,00 €
---------------------	-------------

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• les autres produits :	231,59 €
• Transfert de charges d'exploitation :	2 314 280,50 €
• Reprise de provisions pour créances douteuses :	1 290,90 €

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 2024 : 397 722,75 €
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 2024 à :

• frais de souscription :	2 314 280,50 €
Les diverses charges d'exploitations, soit -491 717,06 €, sont constituées notamment :	
• des honoraires du commissaire aux comptes :	12 134,50 €
• de frais d'actes et contentieux :	- €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) :	12 229,33 €
• des honoraires divers :	40 000,00 €
• de frais postaux :	10 278,00 €
• de services bancaires :	10 559,04 €
• de la cotisation AMF :	436,68 €
• du coût dépositaire :	11 950,00 €
• droits d'enregistrements :	- €
• de la Cotisation Foncière des Entreprises :	6 438,00 €

- de la TVA non récupérable. 966,92€
- des pertes sur créances irrécouvrables. -€
- des charges diverses 20,85€
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :
163 066,22€
- la dotation aux amortissements d'exploitation, soit : 3 637,52€
- la dotation pour risques et charges, soit⁽²⁾ :160 000,00€
- Dotations aux provisions pour gros entretiens, soit : 60 000,00€

Produits financiers

- Intérêts de comptes bancaires 68 371,65 €

Charges financières

- Charges d'intérêts des emprunts 53 700,77 €

Charges Exceptionnelles de la Société - €

(2) Les provisions pour risques sont nettes pour un montant de 155 200 euros suite à l'imputation des dépenses ESG de l'année, soit 4 800 euros. Cette imputation est faite directement par le biais du compte de bilan, le compte 1519000 sans passer une reprise de provision à concurrence des dépenses engagées.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31/12/2024, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE détient 105 locaux commerciaux.

Adresse	Date acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2024	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisation locatives en 2024	Date de début des travaux	Date fin des travaux	Valeur vénale hors droits
AIX EN PROVENCE (13) - 1, rue de la Treille	06/11/2019	165	390 206	-	-	390 206	-	-	-
ALENCON (61) - 71, rue aux Sieurs	06/11/2019	327	380 785	-	-	380 785	-	-	-
DAX (40) - 18, place Fontaine Chaude	06/11/2019	239	313 861	-	-	313 861	-	-	-
LENS (62) - 59, rue René Lanoy	06/11/2019	237	468 788	-	-	468 788	-	-	-
MOULINS (30) - 3, rue d'Allier	06/11/2019	274	292 911	-	-	292 911	-	-	-
ORLEANS (45) - 193, rue de Bourgogne	06/11/2019	186	332 679	-	-	332 679	-	-	-
SARREBOURG - Marché (57) - 38, place du Marché	06/11/2019	269	357 326	-	-	357 326	-	-	-
SARREBOURG - Napoléon (57) - 16, rue Napoléon	06/11/2019	289	252 007	-	-	252 007	-	-	-
SAUMUR (49) - 60, rue Portail Louis	06/11/2019	133	236 631	-	-	236 631	-	-	-
ST PAUL LES DAX (40) - 252, avenue de la Résistance	06/11/2019	362	420 000	-	-	420 000	-	-	-
NANTES (44) - 48, boulevard de la Prairie aux Ducs	06/11/2019	338	429 821	-	-	429 821	-	-	-
LOUVIERS (27) - Place Ernest Thorel	06/11/2019	286	350 000	-	-	350 000	-	-	-
LORIENT (56) - 18, rue de Liège	19/12/2019	149	616 528	-	-	616 528	-	-	-
VERSAILLES (78) - 22, rue au Pain	01/10/2020	185	1 199 697	-	-	1 199 697	-	-	-
TOULOUSE (31) - 7, rue Saint Rome	15/10/2020	115	1 144 248	-	-	1 144 248	-	-	-
ROANNE (42) - 19, rue Charles de Gaulle	15/10/2020	95	346 435	-	-	346 435	-	-	-
AGEN (47) - 42, boulevard République	15/10/2020	151	387 062	-	-	387 062	-	-	-
ARRAS (62) - 29, rue Désiré Delansorne	15/10/2020	190	321 261	-	-	321 261	-	-	-
ALBI Mariès (81) - 15, rue Mariès	15/10/2020	328	673 864	-	6845	680 709	-	-	-
COLMAR (68) - 42, rue des Clefs	15/10/2020	129	1 140 147	-	-	1 140 147	-	-	-
BESANCON (25) - 59, rue des Granges	15/10/2020	110	747 530	-	-	747 530	-	-	-
ALBI HOTEL DE VILLE (81) - 13, rue de l'hôtel de ville	10/02/2021	112	408 200	-	-	408 200	-	-	-
NIORT (79) - 65-67 avenue Victor Hugo	06/05/2021	230	770 157	-	-	770 157	-	-	-
NIMES ASPIC (30) - 10, rue de l'Aspic	09/06/2021	270	1 152 807	-	-	1 152 807	-	-	-
NIMES PERRIER (30) - 1, rue du General Perrier	09/06/2021	142	1 029 300	-	3907	1 033 207	-	-	-
NIMES MADELEINE (30) - 33, rue de la Madeleine	09/06/2021	67	377 300	-	-	377 300	-	-	-
NIMES HOTEL DE VILLE (30) - 10, rue de l'Hôtel de Ville	09/06/2021	82	408 806	-	-	408 806	-	-	-
ST RAPHAEL (83) - 64, boulevard d'Alsace	09/06/2021	193	295 734	-	-	295 734	-	-	-
BOURGES (18) - 15, rue du Commerce	09/06/2021	175	256 111	-	2000	258 111	-	-	-
TOULOUSE CHANGE (31) - 35, rue des Changes	09/06/2021	124	483 000	-	-	483 000	-	-	-
TOULOUSE REMUSAT (31) - 34, rue de Rémusat	09/06/2021	95	481 275	-	-	481 275	-	-	-
COLOMIERS (31) - Rue du Centre	31/08/2021	162	632 300	-	-	632 300	-	-	-
TOURS (37) - 7, rue Emile Zola & 5, rue Chaptal	30/12/2021	2 567	10 564 003	-	-	10 564 003	-	-	-
PARIS (75) - 17, rue Gustave Courbet	29/09/2022	33	701 242	-	-	701 242	-	-	-
TOULOUSE - METZ (31) - 13, rue de Metz	29/09/2022	27	368 936	-	-	368 936	-	-	-
PAU - SERVIEZ (64) - 15, rue Serviez	29/09/2022	216	672 635	-	-	672 635	-	-	-
PAU - ST JACQUES (64) - 2, rue Saint Jacques	29/09/2022	220	722 460	-	-	722 460	-	-	-
CANNES (06) - 8, rue des Frères Casanova	26/01/2023	40	1 009 938	-	-	1 009 938	-	-	-
PERPIGNAN (66) - 35, boulevard Saint Assisclé	21/03/2023	6 434	10 531 140	-	-	10 531 140	-	-	-
BOULOGNE SUR MER (62) - Place Lumière	15/06/2023	1 854	2 681 634	-	-	2 681 634	-	-	-
TIGERY (91) - Place du Plessis-Saucourt	10/10/2023	1 339	3 630 537	-	-	3 630 537	-	-	-
LILLE - WASQUEHAL (59) - 94, avenue de Flandres	20/12/2023	732	1 819 208	-	-	1 819 208	-	-	-
BAILLY - ROMAINVILLIERS (77) - 75, boulevard des Sports	20/12/2023	241	466 792	-	-	466 792	-	-	-
LILLE (59) - 16 bis, rue de la Vieille Comédie	25/03/2024	196	1 566 220	-	-	1 566 220	-	-	-
HONFLEUR (14) - 22 rue de la République	27/02/2024	126	339 130	-	-	339 130	-	-	-
PARIS (75) - 395, rue Vaugirard	05/06/2024	125	1 438 731	-	-	1 438 731	-	-	-
AMIENS (80) - 11, place René Goblet	01/07/2024	216	803 200	-	-	803 200	-	-	-
AGEN (47) - 72, bd du Président Carnot	24/07/2024	1 595	1 393 080	-	-	1 393 080	-	-	-
DIJON (21) - 71, rue du Bourg	20/09/2024	413	1 921 190	-	-	1 921 190	-	-	-
DRAVEIL (91) - Place de l'Orangerie	06/09/2024	913	2 897 540	-	-	2 897 540	-	-	-
BELFORT (90) - 35, faubourg de France	18/12/2024	514	840 900	-	-	840 900	-	-	-
BESANCON (25) - 122, Grande Rue	18/12/2024	52	428 526	-	-	428 526	-	-	-
BESANCON (25) - 130, Grande Rue	18/12/2024	87	385 673	-	-	385 673	-	-	-
LILLE (59) - 151, rue Nationale	26/12/2024	364	1 545 000	-	-	1 545 000	-	-	-
MULHOUSE (68) - (groupe d'actifs GAMA)	-	-	4 929	-	-	4 929	-	-	-
AUTRES (dont honoraires Hacienda)	-	-	500	-	-	500	-	-	-
TOTAL		24 511	63 829 932	-	12 752	63 842 685	-	-	63 466 000

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Maintien du report à nouveau unitaire,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Augmentation du capital social maximum,
- Modification de la politique d'investissement de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modifications statutaires des modalités et règles de tenue des assemblées générales,
- Modification statutaire relative au conseil de surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024

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 2024 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 – Quitus 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 - Maintien du report à nouveau unitaire

L'Assemblée Générale prend acte, de l'affectation sur le poste de report à nouveau d'une somme de 122 723€ prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2024, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2024.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 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 2024 : 2 981 423,06 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 332 571,22 €
Total Bénéfice distribuable : 3 313 994,28 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 2 969 803,73 € et le solde au report à nouveau soit 466 913,55 €.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (262,17 €), la valeur de réalisation (261,09 €) et la valeur de reconstitution (316,57 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN COEUR COMMERCE au 31 décembre 2024.

HUITIÈME 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.

NEUVIÈME RÉOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article V.3. des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,

- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,

- Décide en conséquence de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

DIXIÈME 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.

ONZIÈME RÉOLUTION – Augmentation du capital social maximum

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de Surveillance, décide de porter le montant du capital social maximum de 83 510 700 Euros à 166 255 700 Euros et de modifier en conséquence l'article VIII « Augmentation et réduction du capital » des statuts.

Article VIII – Augmentation et réduction du capital

Ancienne rédaction

« Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 83 510 700 Euros (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 40 285 700 EUROS à 83 510 700 Euros.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 83 510 700 Euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Nouvelle rédaction

« Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 166 255 700 Euros (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 83 510 700 EUROS à 166 255 700 Euros.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 166 255 700 Euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

DOUZIÈME RÉOLUTION – Modification de la politique d'investissement de la SCPI (présente dans la Note d'Informations)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de Surveillance, accepte de modifier le paragraphe POLITIQUE D'INVESTISSEMENT dans la Note d'Informations de la SCPI URBAN COEUR COMMERCE.

Ancienne rédaction

« 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 pourra également investir, de façon opportuniste et dans la limite de 25 % de la valeur comptable de son patrimoine :

dans des locaux commerciaux de type parcs d'activités commerciales, galeries marchandes, centre-commerciaux, actifs tertiaires, de logements, d'activités, de logistique, d'entrepôts ou de parc de stationnement.

[...] »

Nouvelle rédaction

« 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 pourra également investir, de façon opportuniste et dans la limite de 40 % de la valeur comptable de son patrimoine : dans des locaux commerciaux de type parcs d'activités commerciales, galeries marchandes, centre-commerciaux, actifs tertiaires, de logements, d'activités, de logistique, d'entrepôts ou de parc de stationnement. [...] »

TREIZIÈME RÉSOLUTION - 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.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

QUATORZIÈME RÉSOLUTION - Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXVII 1. des statuts de la Société comme suit :

« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. »

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXVII 1. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXVII 1. des statuts de la Société comme suit :

Nouvelle rédaction :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. »

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :

« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 4. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 4. Consultation par correspondance »

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

Nouvelle rédaction :

« 4. Consultation par correspondance »

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

QUINZIÈME RÉSOLUTION - Modification statutaires relatives au conseil de surveillance

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des règles de composition du conseil de surveillance.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 1. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvelle Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

SEIZIÈME RÉSOLUTION - 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.

ANNEXE - URBAN CŒUR COMMERCE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- **Président du conseil :**
 - Monsieur Jean-Luc BRONSART
- **Membres du conseil :**
 - Monsieur Luc JOTTREAU
 - Monsieur Christian MAUBOUSSIN
 - Monsieur Gérard MONNIER
 - Monsieur Rémi DELABARRE
 - Monsieur Adrien SCOLE
 - Monsieur Laurent ZINSCH

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. De sept à huit postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN CŒUR COMMERCE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BRONSART	Jean-Luc	INVESTISSEUR IMMOBILIER PRIVÉ	35	54
Monsieur	DELABARRE	Rémi	RESPONSABLE FINANCIER	105	1

Les associés sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN CŒUR COMMERCE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN GÉNÉRALISTE	50	13
Madame	GIOLAI	Andrée	DIRECTRICE DE SERVICE JURIDIQUE ET DOMANIALITÉ	167	-
Monsieur	IMBERT	Franck	DIRECTEUR DU RÉSEAU ENTREPRISES ET BANQUE PRIVÉE	100	-
Monsieur	KROMER	Benjamin	CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE	13	-
Monsieur	ROSNOBLET	Gabriel	EXPERT-COMPTABLE	100	4

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%.

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quin-quennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

7. ANNEXE : ARTICLE 8 SFDR - URBAN CŒUR COMMERCE

ENTITÉ : URBAN PREMIUM - FONDS : URBAN CŒUR 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.



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.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Oui	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> 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 le 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 le 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. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a intégré la collecte des données énergétiques, dont celles des parties privatives, dans le mandat de son Administrateur de Biens. En 2024, une plateforme de remontée des consommations énergétiques a été mise en place, visant à automatiser la collecte, et à augmenter le taux de couverture de données réelles. 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, plusieurs sites ont été acquis à Draveil, ville moyenne, et plusieurs actifs à proximité d'une mairie à Dijon, Besançon, Belfort et Lille.

● **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 2024
220 kWhE/m ²

La collecte des données énergétiques étant en cours, l'indicateur présenté ici représente 17% de la surface du patrimoine, et est issue des DPE réalisés sur le patrimoine.

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 2024
99%

Cet indicateur est calculé sur l'ensemble du patrimoine détenu au 31/12/2024, 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

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 2024 sont des locaux commerciaux, situés en France.

Investissements les plus importants réalisés en 2024	% du portefeuille au 31/12/2024
DIJON – 71 rue du Bourg	3%
DRAVEIL – 6 place du 11 Novembre	3%
LILLE – 16b rue de la Vieille Comédie	2%
AGEN – 72 boulevard Carnot	2%
PARIS – 395 rue Vaugirard	2%
LILLE – 149 rue Nationale	2%

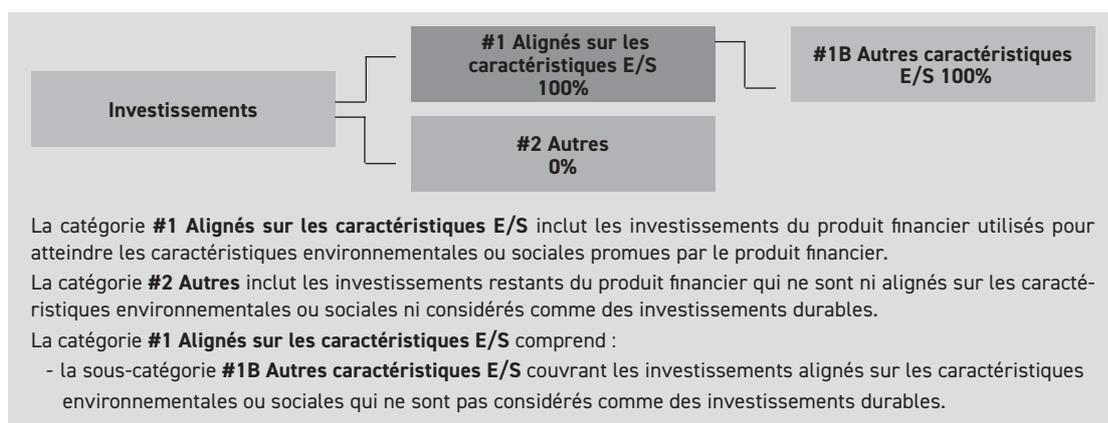
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période.



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

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

- Quelle était l'allocation des actifs ?



- 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.



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



● Quelle était la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

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 2024, 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, une année consacrée à la sensibilisation

- Tous les locataires ont fait l'objet d'une session de sensibilisation, en format webinaire. L'objectif était de leur expliquer la démarche de collecte des données mise en place sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Le Décret Tertiaire a également été évoqué, pour les locataires concernés.

- Les collaborateurs d'Urban Premium ont également tous reçu une session de formation aux enjeux ESG.

● Compréhension de la performance énergétique des actifs

- Dans la poursuite des actions menées en 2024, des audits énergétiques ont menés. 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.

- De plus, Urban Cœur Commerce a lancé la collecte des données énergétiques réelles via un logiciel de collecte des données. Ceci doit permettre de préciser les notations sur les critères énergie et carbone et d'identifier les sites prioritaires pour la réalisation d'audits énergétiques.

8. 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	26
Les convictions portées par Urban Premium	26
Objectifs extra-financiers visés par la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE	26
9 indicateurs d'impact pour comprendre la stratégie ISR de la SCPI	27
2. 2024 : mise en œuvre du processus d'investissement durable	27
Focus sur les nouvelles acquisitions	27
Le suivi des évaluations ESG sur les bâtiments en exploitation	27
Les actions menées en 2024 sur les actifs	27
3. Performance ESG de la SCPI Urban Cœur Commerce en 2024	28
État du patrimoine de la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE	28
Aperçu de la performance ISR de la SCPI	28
De premiers résultats sur l'engagement des parties prenantes	28
4. Détail de la performance pour les actifs significatifs	29
Synthèse des notes ISR	29
Fiches actifs.....	29
5. Annexe méthodologique	32

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.



Pour en savoir plus sur la démarche ESG de la société de gestion, consultez la Charte ESG.

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**.

Et cela, via la mise en place des actions recommandées dans le cadre de l'audit énergétique et la promotion des **énergies renouvelables**.

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.

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 2024 dans le rapport annuel.

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

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a sélectionné 9 indicateurs clés de reporting permettant d'appréhender sa performance par rapport aux objectifs poursuivis.



Consommations énergétiques en kWhEF/m².ant



Emissions de GES en kgCO₂eq/m².an



Suivi des consommations d'eau



Lignes de transport en commun à proximité



Options de mobilité douce disponibles à proximité



Contribution de l'activité du preneur à la société



Proximité avec des services pour les occupants



Part des AM et PM engagés via une clause ESG



Analyse des risques climatiques sur les actifs

2. 2024 : MISE EN ŒUVRE DU PROCESSUS D'INVESTISSEMENT DURABLE

FOCUS SUR LES NOUVELLES ACQUISITIONS

En 2024, la SCPI Urban Cœur Commerces a investi dans 18 nouveaux actifs, représentant plus de 13 millions d'euros d'encours sous gestion. Toutes ces acquisitions entrent dans la catégorie des Commerces en phase d'exploitation. Pour chacun de ces actifs, la phase de due diligence inclut une partie sur la performance ESG des biens. Les actifs ont été évalués au regard de la grille définie pour la labellisation ISR :



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

Chaque investissement fait ainsi l'objet d'une note initiale et d'un plan d'action à horizon 3 ans. Ceux réalisés en 2024 ont une note inférieure à la note seuil et poursuivront donc une stratégie Best-In-Progress jusqu'à la fin du cycle de labellisation. Leur note devra donc augmenter soit d'au moins 20 points, soit jusqu'à atteindre la note seuil. Ces plans d'action ont été chiffrés et intégrés dans les business plans dès les comités d'investissement.

Evolution méthodologique

En 2024, Urban Cœur Commerce a fait évoluer très légèrement sa grille pour prendre en compte l'expérience de la première année de labellisation. Le critère sur le contrôle de qualité de l'eau a ainsi été remplacé par un critère sur l'accessibilité dans les commerces, plus cohérent avec la stratégie globale de la SCPI. La note seuil a été revue en conséquence et reste à 65,7/100 pour les commerces de pied d'immeuble en phase d'exploitation.

LE SUIVI DES ÉVALUATIONS ESG SUR LES BÂTIMENTS EN EXPLOITATION

La note ISR de chaque actif est 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.

Les notes des actifs ont ainsi été mises à jour en 2024 avec les actions menées sur chacun. Les plans d'action ont également été affinés afin de déterminer l'année cible pour chaque action à mener.

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 2024 SUR LES ACTIFS

La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE s'est attachée en 2024 à poursuivre ses actions afin de mieux connaître son patrimoine 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, une année consacrée à la sensibilisation

- Tous les locataires ont fait l'objet d'une session de sensibilisation, en format webinar. L'objectif était de leur expliquer la démarche de collecte des données mise en place sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Le Décret Tertiaire a également été évoqué, pour les locataires concernés.
- Les collaborateurs d'Urban Premium ont également tous reçu une session de formation aux enjeux ESG.

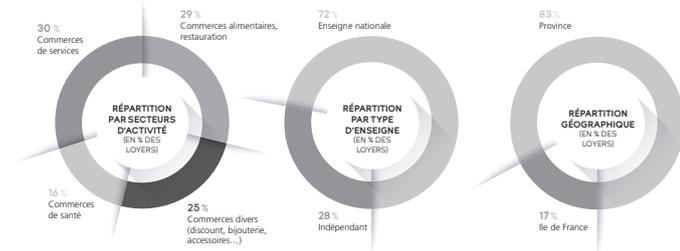
Compréhension de la performance énergétique des actifs

- Dans la poursuite des actions menées en 2024, des audits énergétiques ont été menés. 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.
- De plus, Urban Cœur Commerce a lancé la collecte des données énergétiques réelles via un logiciel de collecte des données. Ceci doit permettre de préciser les notations sur les critères énergie et carbone et d'identifier les sites prioritaires pour la réalisation d'audits énergétiques.

3. PERFORMANCE ESG DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE EN 2024

ETAT DU PATRIMOINE DE LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

CHIFFRES CLEFS



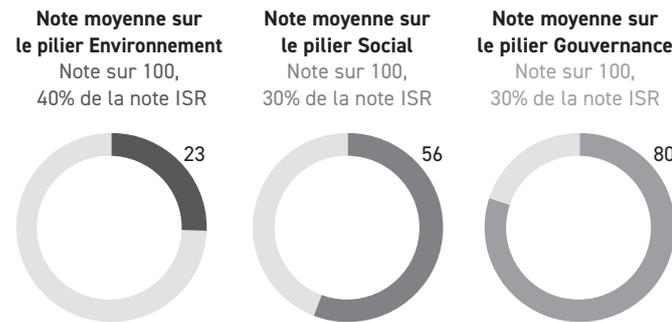
APERÇU DE LA PERFORMANCE ISR DE LA SCPI

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** : 50/100

A périmètre constant, soit les actifs déjà en portefeuille au 31/12/23, la note ISR moyenne s'établit à 51 (+0 pt).



Note ISR moyenne du **Résidentiel** : 43.5/100
E : 0/100 | S : 65/100 | G : 80/100

Résultats des indicateurs d'impact du portefeuille sur 2024

Sauf mention contraire, la performance moyenne reflète l'intégralité des actifs détenus par le fonds au 31/12/2024. 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	220 kWhEF/m ² *	216 kWhEF/m ² Source : Trajectoire CRREM 1,5°C, 2023
	Émissions de GES moyennes sur le portefeuille	21 kgCO2eq/m ² *	30 kWhEF/m ² Source : Trajectoire CRREM 1,5°C, 2023
	Part des actifs pour lesquels la consommation d'eau est suivie	9%	Non disponible
Social	Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins une ligne de transport en commun	96%	100% Source : benchmark interne
	Part des actifs situés à moins de 500m d'une option de mobilité douce vélo et/ou voiture	98%	92% Source : benchmark interne
	Part des actifs dont l'activité du preneur est considérée comme contributive à la société	73% **	68% Source : benchmark interne
	Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins un service de proximité	100%	100% Source : benchmark interne
Gouvernance	Part d'AM et PM engagés via une clause ESG	100%	96% 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. Le benchmark interne a été établi à partir des actifs de commerces gérés par Urban Premium dans ses fonds autres que la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE.

* 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 65%, parmi lesquels 19% correspondent à des factures, 22% des déclarations des locataires et 24% des DPE. La SCPI URBAN CŒUR COMMERCE a mis en place un système de collecte des données via une plateforme au cours de l'exercice 2024, qui devrait permettre 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, et s'engage à mettre à jour annuellement les indicateurs associés. Tous les résultats, sauf mention contraire, sont pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2024.

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 2024	Résultats 2024
0% des locataires ont reçu un guide des bonnes pratiques 100% des locataires ont été conviés à une session de sensibilisation 73% des actifs ont un locataire contribuant positivement à la société 96% des actifs sont situés près des transports en commun 98% 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	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 2024	Résultats 2024
Amendement de la documentation précontractuelle Publication du présent rapport	100% 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-économiques, 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 31/12/2024	Surface
4 - Lens	68.9	500 000 €	235 m ²
69 - Boulogne-Sur-Mer	67.6	1 824 325 €	1 270 m ²
71 - Boulogne-Sur-Mer	66.8	291 894 €	203 m ²
25 - Albi	65.6	390 000 €	112 m ²
8 - Moulins	63.2	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	27.6	370 000 €	67 m ²
15 - Saint Paul Les Dax	32.4	430 000 €	362 m ²
45 - Pau	34.2	430 000 €	125 m ²
44 - Pau	34.2	310 000 €	91 m ²
32 - Saint Raphaël	34.8	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	52	9 700 000 €	6 328 m ²
39 - Tours	59	4 350 000 €	1 567 m ²
40 - Tours	49.3	3 070 000 €	524 m ²
69 - Boulogne-Sur-Mer	67.6	1 824 325 €	1 270 m ²
100 - Dijon	46.5	1 735 000 €	413 m ²

FICHES ACTIFS

4 - Lens - 59 rue René Lanoy - ***

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

Note ISR 2024 : **68,9/100**

E : 57.5/100 | S : 73/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	44 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	3 kgCO2eq/m ²
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 en 2023.

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 2024 : **63,2/100**

E : 50/100 | S : 64/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	38 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	2 kgCO2eq/m ²
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 datées de 2023.

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 2024 : **32,4/100**

E : 0/100 | S : 28/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 31/12/2024.

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.

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

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

Note ISR 2024 : **65,6/100**

E : 50/100 | S : 72/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	132 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	8 kgCO2eq/m ²
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 en 2023.

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 2024 : 27,6/100

E : 0/100 | S : 12/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 31/12/2024.

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 hydroéconomiques, réalisation de contrôles de la qualité de l'air.

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

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

Note ISR 2024 : 34,8/100

E : 0/100 | S : 36/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 31/12/2024.

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.

39 - Tours - 4 rue Emile Zola

Surface de l'actif : 1 567 m² | Valeur : 4 350 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2024 : 59/100

E : 50/100 | S : 50/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	131 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	8 kgCO2eq/m ²
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 ne sont pas issues de factures transmises en 2023.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : mise en place d'équipements hydroéconomiques, amélioration du tri des déchets, réalisation de contrôles de la qualité de l'air.



40 - Tours - 5 rue Chaptal

Surface de l'actif : 524 m² | Valeur : 3 070 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2024 : 49,3/100

E : 25/100 | S : 51/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	109 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	9 kgCO2eq/m ²
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 hydroéconomiques, 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 2024 : 34,2/100

E : 0/100 | S : 34/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 31/12/2024.

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.

45 - Pau - 15 rue Serviez - *

Surface de l'actif : 125 m² | Valeur : 430 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2024 : 34,2/100

E : 0/100 | S : 34/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connu
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connu
	Suivi des consommations d'eau	Non
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.



47 - Perpignan - 35 boulevard Saint-Assisclé

Surface de l'actif : 6 328 m² | Valeur : 9 700 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2024 : 52/100

E : 19/100 | S : 68/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	218 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	14 kgCO2eq/m ²
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 et du gestionnaire (respectivement pour les parties privatives et la quote-part des parties communes) pour 3 lots représentant 25% de la surface du centre commercial. La consommation indiquée ne porte donc que sur 25% de la surface de l'actif, selon les informations collectées en 2023.

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.



100 - Dijon - 71 rue du Bourg - ***

Surface de l'actif : 413 m² | Valeur : 1 735 000 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2024 : 46,5/100

E : 0/100 | S : 75/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	Non connue
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	Non connue
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 ne sont pas connues au 31/12/2024.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : mise en place du suivi des consommations d'eau, mise en place d'équipements hydro-économiques et réalisation d'actions de sensibilisation auprès des locataires.

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

Surface de l'actif : 1 270 m² | Valeur : 1 824 325 € | Typologie : Commerce

Note ISR 2024 : 67,6/100

E : 55/100 | S : 72/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	82 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	5 kgCO2eq/m ²
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 en 2023.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation de contrôles de la qualité de l'air, 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 2024 : 66,4/100

E : 52/100 | S : 72/100 | G : 80/100

Pilier	Indicateur d'impact	Performance
Environnement	Consommations énergétiques	148 kWhEF/m ²
	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	9 kgCO2eq/m ²
	Suivi des consommations d'eau	Non
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 en 2023.

Exemples d'actions prévues sur le bâtiment : réalisation de contrôles de la qualité de l'air, 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 m²). 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 PCPU 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.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, overlaid on a background image of a busy city street with pedestrians and buildings.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, overlaid on a background image of a busy city street with pedestrians and buildings.



Urban Premium