



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°6

juillet 2023

Document d'informations précontractuelles pour les produits financiers

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

SCPI URBAN PIERRE N°6
Identifiant d'entité juridique : N/A

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



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

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ Oui	☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d' investissements durables ayant un objectif environnemental : ____% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%	☒ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 30% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ ayant un objectif social ☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront livrés et loués.

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

La SCPI URBAN PIERRE N°6 promeut des caractéristiques environnementales en visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. La SCPI promeut donc des caractéristiques environnementales en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique.

La SCPI vise une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu. Ainsi, les immeubles anciens acquis par la SCPI feront l'objet de travaux de réhabilitation, d'amélioration ou de transformation. L'objectif des notes DPE pour le patrimoine de la SCPI sera après travaux à minima D avec une médiane à C. Les notes DPE retenues sont celles des lots à usage d'habitation composant les immeubles. L'objectif est ainsi de faire évoluer les DPE de ces lots à la note D à minima et d'avoir au moins la moitié du nombre de lots composant le patrimoine de la SCPI à la note C.

Exemple : la SCPI est propriétaire de 10 immeubles composés de 100 lots à usage d'habitation, le nombre minimum de lots portant une note C sera de 50 et les autres lots porteront une note à minima D.

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

Les indicateurs utilisés par la SCPI pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales promues en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique sont :

- Consommation énergétique (figurant sur les DPE) exprimée en kilowattheure d'énergie primaire.
- Émissions de gaz à effet de serre exprimées en kilogramme équivalent de dioxyde de carbone (CO₂).

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

La SCPI entend notamment réaliser des investissements durables ayant un objectif environnemental ou un objectif social. Les objectifs des investissements durables de la SCPI sont :

- Réduire la consommation d'énergie des bâtiments et limiter leurs émissions de gaz à effet de serre : 15% de DPE à minima à C.
- Location avec des plafonds de loyer si des conditions de ressources limitées sont respectées : 15% d'investissements en loyers intermédiaires avec conditions de loyer.

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront livrés et loués.

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

Le principe du DNSH consiste à ce que les investissements durables réalisés par la SCPI ne causent de préjudice important à aucun des objectifs d'investissement durable que ce soit sur le plan environnemental ou sur le plan social.

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.

La SCPI s'engage à prendre en considération les indicateurs obligatoires et les indicateurs supplémentaires pertinents des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Urban Premium a également mis en place une politique de sélection et de suivi des prestataires qui couvre notamment les prestataires de travaux. Cette politique permet notamment de formaliser le suivi de la relation avec les sous-traitants et de s'assurer de la mise en place de règles précises conformes à la charte de la SCPI d'Urban Premium : choix des matériaux, traitement des matériaux liés à la préparation de chantiers, évacuation des gravats et déchets, etc.

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

La SCPI prend en considération les deux indicateurs obligatoires du tableau 1 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- Les expositions à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Les expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

La SCPI a également choisi de prendre en considération un indicateur parmi la liste des indicateurs supplémentaires listés dans les tableaux 2 et 3 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- L'intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

Ces indicateurs pourront être mesurés et suivis une fois que les actifs rénovés seront livrés.

• **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

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

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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



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

☒ **Oui,**

La SCPI prend en considération les deux indicateurs obligatoires ainsi que les indicateurs supplémentaires pertinents indiqués ci-dessous :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

La SCPI ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Les informations sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront précisées sur les rapports annuels.

☐ **Non**



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

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

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

La SCPI promeut les caractéristiques environnementales décrites dans la question : « Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ? » ci-dessus.

Dans le cadre de la Politique d'investissement de ses fonds, Urban Premium a l'obligation de respecter des normes qui s'imposent au secteur de l'immobilier et du bâtiment. Ainsi, Urban Premium inclut de facto la prise en compte de risques environnementaux dans son processus d'investissement (DPE, amiante, termites, etc.).

Urban Premium vise à contribuer, dans la mesure du possible, à limiter les risques de durabilité sur le plan environnemental en cas de réalisation de travaux importants de rénovation.

En plus des normes qui s'imposent au secteur de l'immobilier et du bâtiment, la SCPI vise une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu. En effet, le secteur immobilier est particulièrement concerné par l'objectif d'atténuation du changement climatique du fait de sa nature énergivore. La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et cherche, dès lors, à améliorer les indicateurs clés de performance liés à ces caractéristiques.

Urban Premium s'assure également autant que possible de limiter les impacts sur la biodiversité.

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

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration.

La mise en place d'une politique énergétique aux niveaux français et européen vise à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. Cela se traduit notamment par l'obligation d'élaborer un diagnostic de performance énergétique (DPE), dont les caractéristiques ont été récemment renforcées pour intégrer une nouvelle dimension énergétique. La performance énergétique est notée de A à G, A étant la meilleure note.

La SCPI vise également une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu. Le patrimoine immobilier locatif acquis par la SCPI fera l'objet de travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration. L'objectif des notes DPE pour le patrimoine de la SCPI sera après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, à minima D avec une médiane à C. Les notes DPE retenues sont celles des lots à usage d'habitation composant les immeubles. L'objectif est ainsi de faire évoluer les DPE de ces lots à la note D à minima et d'avoir au moins la moitié du nombre de lots composant le patrimoine de la SCPI à la note C.

• Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

La SCPI s'engage à exclure le chauffage au fioul de ses investissements pour les immeubles en pleine propriété.

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

Urban Premium a mis en place une politique de sélection et de suivi des prestataires qui couvre notamment les prestataires de travaux. L'objectif est d'avoir un cadre défini qui permet l'entrée en relation avec les prestataires de travaux, le suivi de la relation tout au long du chantier ainsi que leur notation à la fin des travaux.

Cette politique traite notamment les points suivants :

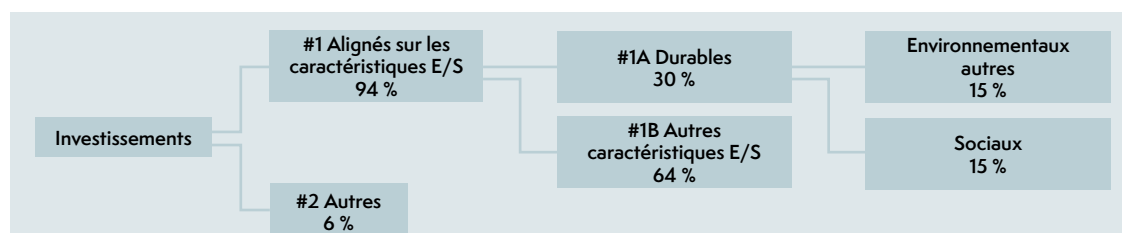
- Validation des étapes suivies par l'assistant maîtrise d'ouvrage (AMO) pour s'assurer de l'existence légale de l'entreprise (date de création, nombre de salariés, quitus fiscal (cotisations sociales), K-bis, etc.) ainsi que de l'expérience, le savoir-faire et les références de l'entreprise
- Engagement des sous-traitants à ne pas recourir au travail dissimulé
- Vérification des certifications et labels détenus par les sous-traitants (ISO 9001, Reconnu garant de l'environnement (RGE))
- Mise en place de règles précises conformes à la charte Urban Premium applicable à la SCPI URBAN PIERRE N°6 : choix des matériaux, isolation, traitement des matériaux liés à la préparation de chantiers, évacuation des gravats et déchets, etc.



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

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

L'allocation des actifs au sein de la SCPI est prévue telle que présentée dans le graphique ci-dessous.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

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

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation sur lesquels doivent être réalisés des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration. Ce patrimoine est aligné sur les caractéristiques environnementales promues par la SCPI.

Les locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée des immeubles et les places de stationnement ne respectant pas les caractéristiques environnementales, ne pourront être pris en compte dans les engagements pris par la SCPI pour promouvoir des caractéristiques environnementales.

La proportion minimale d'investissements durables sera respectée une fois que les travaux seront achevés et que les immeubles concernés seront livrés.

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

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



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

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

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

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

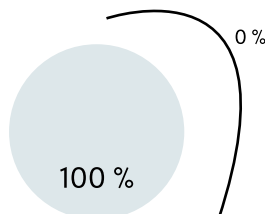
☒ Non

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

Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

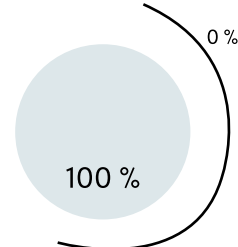
1 - Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*

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



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

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



Ce graphique représente 0 % des investissements totaux.

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

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

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

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



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

La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental non aligné sur la Taxonomie de l'Union Européenne est de 15%.



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

La part minimale des investissements durables sur le plan social est de 15%.



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

Les investissements inclus dans la catégorie « Autres » sont les liquidités en attente d'investissements, les locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée des immeubles ainsi que des places de stationnement. Cette catégorie ne prend pas en compte les caractéristiques environnementales et sociales.

Du fait de leur nature, les garanties environnementales ou sociales minimales ne s'appliquent pas à cette catégorie d'actifs.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Vous y trouverez en page de présentation: la politique ESG de la Société de Gestion, y compris la rubrique dédiée à la SCPI URBAN PIERRE N°6.