

ANNEXE A LA NOTE D'INFORMATION
Information pré-contractuelle requise par l'article 9 du Règlement (UE)
2019/2088

Dénomination du produit :

SCPI Patrimmo Croissance Impact

LEI : 969500EODR6BT1KSR537

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

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.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



■ Oui



□ Non

- ☒ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : 0 %
 - ☐ 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** : 90%

- ☐ 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 0% 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
 - ☐ ayant un objectif social

□ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**



Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

La stratégie d'investissement durable de Praemia REIM s'inscrit dans les Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies et repose sur deux piliers complémentaires :

- Environnemental : contribution à la lutte contre le changement climatique (ODD 13) avec un objectif de réduction de 50 % des émissions de gaz à effet de serre issues des actifs sous gestion entre 2024 et 2040, selon une trajectoire alignée Well Below 2°C (WB2°C).

- Social : prise en compte de l'utilité des actifs et de leur contribution aux territoires, en lien avec les ODD pertinents selon les typologies d'actifs :

- Santé : renforcer l'accès aux soins sur les territoires (ODD 3) ;
- Bureaux et commerces : soutien au travail décent et à la croissance économique (ODD 8) ;
- Résidentiel et éducation : contribution à des villes et communautés durables, sûres et inclusives en améliorant notamment l'offre de logements abordables (ODD 11).

Le fonds Patrimmo Croissance Impact entend répondre à l'objectif social uniquement via les investissements en logements sociaux et intermédiaires.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

- *Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?*

L'atteinte de l'objectif d'investissement durable est mesurée au moyen des indicateurs suivants :

- Localisation : évaluation de la contribution de l'actif à l'objectif de mixité sociale du fonds en proposant une localisation en zone foncière tendue (A, Abis ou B).
- Loyer : évaluation de l'écart entre le loyer pratique sur l'actif par rapport au loyer de marché. Le loyer pratiqué doit être inférieur à celui de marché.
- Centralité : un score "ville du quart d'heure" (sur 5) est calculé pour évaluer la centralité des actifs dans les espaces urbains.
- Confort : un niveau de confort est attribué à chaque bâtiment, en lien avec sa performance énergétique. Par exemple, un bâtiment construit après 2020 répond aux plus hauts niveaux d'exigences en termes de réglementation thermique.

Chaque aspect est noté sur 5 et les indicateurs font l'objet d'une pondération qui traduit, dans la note finale, les priorités affichées par le fond. La note moyenne du fonds est publiée annuellement dans le rapport périodique.

- *Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?*

Le produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI), couvrant la thématique de l'atténuation du changement climatique, afin de s'assurer que les investissements durables réalisés partiellement ne causent pas de préjudice important aux objectifs sociaux.

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.

En complément, la société effectue une analyse de la résilience des actifs face aux risques climatiques, notamment les inondations et les vagues de chaleur, permettant ainsi de vérifier l'absence de préjudice vis-à-vis de l'objectif d'adaptation au changement climatique.

Sur le plan social, l'analyse s'appuie sur les Objectifs de Développement Durable, en particulier l'ODD n°11 relatif aux villes durables, pour garantir que les investissements participent au développement des villes, à leur dynamisme ainsi qu'à leur durabilité.

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

Les incidences négatives sont prises en compte conformément à la politique ESG du fonds (voir question suivante).

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 ?

La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), initiative soutenue par les Nations Unies, et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements. Par ailleurs, la société s'inscrit dans les objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

■ Oui, Le fonds prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité au travers du suivi d'indicateurs relatifs à :

- l'exposition aux énergies fossiles, définie comme la part des investissements directement impliqués dans l'extraction, la production ou la manufacture ou le stockage de combustibles fossiles (selon l'usage du bâtiment) ;
- l'exposition aux actifs inefficients sur le plan énergétique, c'est-à-dire la proportion d'actifs dont la classe de DPE est comprise entre C et G (classes C et G incluses) pour les bâtiments construits avant le 31/12/20, ou dont la performance énergétique est inférieure aux standards réglementaires à la construction pour ceux construits après cette date ;
- les émissions de gaz à effet de serre du scope 3, lorsque les données sont disponibles, mesurant les émissions relatives aux consommations énergétiques des actifs.

Le suivi des émissions repose sur une méthodologie interne détaillée dans le protocole de reporting interne de Praemia REIM et sur les informations disponibles pour les actifs détenus, et fait l'objet d'améliorations progressives afin de renforcer la qualité et la couverture des données.

☐ Non

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



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier?

Le fonds a pour objectif de capitaliser la performance potentielle correspondant au remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété d'immeubles résidentiels (logement social et intermédiaire) situés en France construits ou à construire détenus directement ou indirectement, corrigé des éventuelles plus ou moins-values constatées lors de la valorisation annuelle des immeubles et réalisées lors de la vente desdits actifs. Accessoirement, le fonds investit en SCPI et en OPCI, les revenus issus de ces investissements servant à couvrir les frais de fonctionnement, les travaux, les honoraires de l'initiateur. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers.

- *Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?*
100% du portefeuille fait l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition.
Cette analyse repose sur la complétude d'une grille d'évaluation extra-financière, incluant notamment les indicateurs permettant de mesurer l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, ainsi que l'identification des risques climatiques. Si des actions d'amélioration sont nécessaires, les investissements sont chiffrés et intégrés au business plan final du projet d'acquisition.
Ces analyses sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de la société de gestion afin de garantir la prise en compte des points de vigilance extrafinanciers dans la décision d'investissement finale.

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.

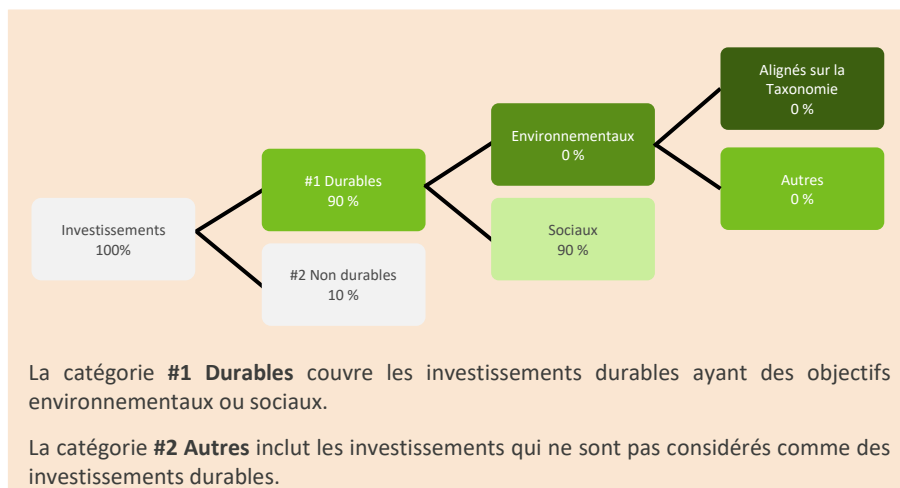
- *Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?*
La politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance repose sur l'adhésion de Praemia REIM aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies.
Cette adhésion implique la prise en compte des critères de gouvernance dans les décisions d'investissement et le suivi des actifs, notamment en matière de respect des réglementations, d'éthique des affaires et de transparence.

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



Quelle est l'allocation des actifs et la proportion minimale d'investissements durables ?

Le produit financier prévoit d'investir à hauteur de 90% (en m² sous gestion) dans des investissements durables poursuivant un objectif



social, sans avoir de vocation à être alignés sur la taxinomie européenne.

- *Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?*

La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture (i) du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable et (ii) du risque de change que présenteraient les investissements réalisés dans des devises autres que l'Euro. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.



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

Le produit financier ne poursuit pas d'objectif de conformité avec la taxinomie européenne des activités durables. Les investissements réalisés ne sont pas systématiquement alignés sur les critères techniques de la taxinomie et aucune garantie d'alignement ne peut être fournie.

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

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses**

d'investissement (CapEx)

pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

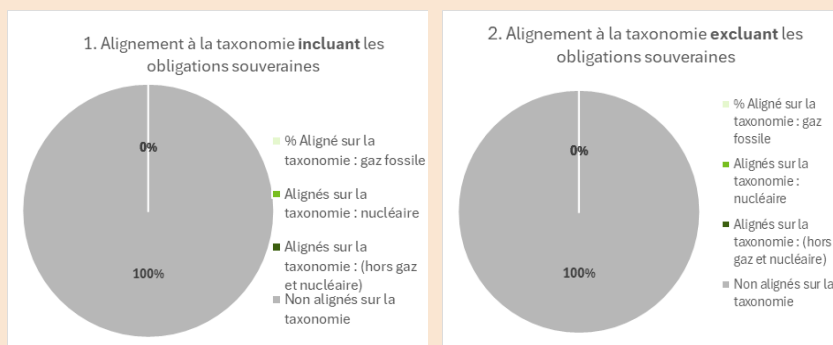
- **des dépenses**

d'exploitation (OpEx)

pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

■ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert 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 1^{er} 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.



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

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

Le fonds n'a pas vocation à investir dans des investissements durables dans le cadre des objectifs visés par la taxinomie européenne.

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.



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 d'investissements durables ayant un objectif environnemental et non alignés sur la taxinomie de l'Union européenne est fixée à 0%.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La part minimale d'investissements durables ayant un objectif social est fixée à 90%. La qualification d'investissement durable repose sur sa contribution simultanée à des objectifs environnementaux et sociaux.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie «Autres» regroupent les actifs pour lesquels le suivi de l'objectif d'investissement durable est limité, en raison de leur surface, de leur état locatif et des éventuelles restructurations en cours, et/ou des liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats). Il n'existe

pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Ces actifs ne font pas l'objet de garanties minimales ESG, mais toute nouvelle acquisition est systématiquement évaluée selon des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

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

<https://www.praemiareim.com/>

Mise à jour : juillet 2026