

## Informations relatives aux caractéristiques ESG

### SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT

Article 10. du Règlement (UE) 2019/2088

#### a. Résumé

Les freins à l'accès au logement en France sont nombreux : ces difficultés sont aujourd'hui exacerbées par la réduction de l'offre de logements sociaux disponibles, alors même que la demande progresse cinq fois plus vite que le nombre de ménages depuis 7 ans. Environ 14,6 millions de personnes s'en trouvent fragilisées. Cette situation est particulièrement difficile pour les familles dans les zones tendues des grandes villes.

Créée en 2014, Patrimmo Croissance Impact est la 1ère SCPI du marché à investir principalement des actifs en nue-propriété de lots résidentiels affectés à la location dans le logement social et intermédiaire en France.

Grâce à sa politique d'investissement, Patrimmo Croissance Impact favorise l'accès au logement pour tous en France, où se loger devient de plus en plus onéreux. La location des biens de Patrimmo Croissance Impact à des loyers inférieurs au prix du marché contribue ainsi à rendre du pouvoir d'achat aux Français et à réduire les inégalités pour une ville plus inclusive.

La location des biens détenus en nue-propriété par la SCPI Patrimmo Croissance à des loyers inférieurs aux prix du marché, permet d'améliorer le pouvoir d'achat des résidents au quotidien et participe donc à la réduction des inégalités tout en favorisant une ville plus inclusive. L'ensemble des biens détenus par ce fonds, sont développés par des promoteurs de premier ordre et loués à des bailleurs sociaux reconnus pour leur engagement en faveur de la mixité urbaine.

La SCPI Patrimmo Croissance Impact est un fonds à impact, classé Article 9 au sens de la réglementation SFDR.

#### b. Absence de dommage significatif à l'objectif d'investissement durable

Conscient des impacts négatifs que peut générer l'immobilier sur l'environnement, la SCPI Patrimmo Croissance Impact assure une démarche ESG holistique et un suivi des externalités négatives grâce à 3 outils principaux :

- La notation ESG des actifs à l'acquisition : grille de notation de 60 questions qui évalue les performances environnementales (équipements chauffages et refroidissement, biodiversité...), sociales (mixité sociale, score mobilité, ouverture sur le quartier...) et de gouvernance.
- L'exposition des actifs aux risques physiques selon le scénario SSP 2.5 : évaluation par rapport à 8 risques (vagues de chaleur, inondations, tempêtes, retraits et gonflements d'argile...) sur une échelle de 0 à 5.
- Suivi des émissions carbone des actifs : collecte de données réelles et DPE ou estimations des émissions du Scope 1 et 2 selon la date de construction, typologie et types d'installation de chauffage et refroidissement.

Par ces indicateurs, le fonds respecte le principe de *Ne pas causer de préjudice important* tel que défini par la réglementation Sustainable Finance Disclosure (SFDR) :

- **Exclusion** de tout investissement lié à l'extraction ou le transport des énergies fossiles
- Collecte des Diagnostiques de Performance Energétique (DPE) afin de publier **l'exposition à des actifs inefficients**
- **Suivi des émissions carbone des actifs avec un objectif d'amélioration** de la collecte de la donnée réelle d'année en année

| PAI  | Indicateur   |
|--|--|
| Exposition aux combustibles fossiles via les actifs                      | Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles |
| Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. | Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)  |
| Emissions de CO2   | Emissions GES totales sur les Scopes 1, 2 et 3   |

La Société investit dans des investissements durables mais sans référence expresse aux Principes susvisés, qui ne trouvent que partiellement à s'appliquer aux investissements immobiliers.

La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des 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, et adhère également aux 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.

### c. Objectif d'investissement durable du fonds

la SCPI Patrimmo Croissance Impact se fixe **l'objectif durable suivant** :

En partenariat avec des bailleurs sociaux, lutter contre les inégalités et favoriser la cohésion sociale, en facilitant l'accès des individus à un logement abordable, décent et proche de leurs lieux de travail, qui contribue à l'amélioration de leur qualité de vie et de leur pouvoir d'achat. L'atteinte de cet objectif est attestée par la performance de l'actif évalué grâce à un grille d'analyse de l'impact construite autour de 3 dimensions que sont l'accès à des logements en zone tendue, l'accès à des logements abordables et l'accès à des logements dans des localisations centrales.

### d. Stratégie d'investissement

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, investir 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.

### e. Proportions des investissements

100% des investissements hors liquidités relèvent de l'investissement durable avec un objectif social. En effet, le fonds investissant dans le logement social et intermédiaire, l'ensemble des actifs est opéré par des bailleurs sociaux dont la raison d'être est de proposer des logements abordables. Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de valeurs mobilières et de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions,

rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

## f. Suivi de l'objectif d'investissement durable

Les indicateurs utilisés pour la grille de notation d'impact des actifs sont les suivants :

| Catégorie d'Impact | Indicateur   | Rationnel  |
|--------------------|--------------|--|
| #1 collectivités   | Localisation | Renvoie à la notion de zone tendue. Evalue si l'actif contribue à l'objectif de mixité sociale du fonds en proposant une localisation en zone foncière tendue (A ; Abis ou B)  |
| #2 locataires      | Loyer        | Renvoie à la notion d'économie de loyer afin d'évaluer si l'actif contribue à l'objectif de donner accès à des logements abordables. Evalue si le loyer pratiqué sur l'actif est inférieur et de quel écart par rapport au loyer de marché.  |
| #3 Locataires      | Centralité   | Renvoie à la notion de ville du quart d'heure afin d'évaluer si l'actif contribue à l'objectif de centralité du fonds. Calcul du score ville du quart d'heure sur une échelle de 0 à 5.  |
| #3 Locataires      | Confort      | La date de construction est utilisée afin d'attribuer un niveau plus ou moins avancé de confort du bâtiment ainsi que de performance énergétique. Par exemple, tout 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.

## g. Méthodologies

Les indicateurs de suivi des loyers et leur adéquation aux objectifs du fonds sont mesurés via un outil dédié de data management immobilier déployé sur le patrimoine du fonds. Cet outil permet de comparer les loyers de marché pratiqués dans la zone géographique où est localisé l'actif détenu par le fonds Patrimmo croissance et ainsi confirmer l'économie de loyer pratiquée. Les indicateurs de mobilité et ville du ¼ d'heure sont par ailleurs suivis via un autre outil qui permet de qualifier la localisation de l'actif.

## h. Sources et traitement des données

Les données font l'objet d'un rapprochement de sources multiples et les éventuelles valeurs aberrantes sont corrigées.

a) les sources de données utilisées pour atteindre chacun des objectifs par le produit financier;

- Les sources de données collectées en interne :
  - Montant des loyers réels collectés auprès des bailleurs sociaux.

- Qualités du bâtiment : Types de systèmes de chauffage et de refroidissement, année de construction, adresse...
- Données énergétiques : DPE
- Données externes utilisées pour évaluer la performance de l'actif par rapport aux objectifs :
  - Objectif sur les loyers : estimations loyers de marché fournis par PriceHubble
  - Suivi mobilité et ville du ¼ d'heure : outils Deepki sur la base de données *Openstreetmap*
  - Due Diligence carbone : trajectoire résidentielle CRREM 1,5°C
  - Due Diligence climatique :
    - Modèles climatiques issus du CMIP6 (Coupled Model Intercomparison Project Phase 6), la NASA, le CDS (Climate Data Store) et Copernicus (Programme d'observation de la Terre de l'Union Européenne)
    - Modèle projeté du GIEC : SSP 2.4-5 : : Un nouvel ensemble de scénarios climatiques a été développé dans le cadre du sixième rapport du GIEC (IPCC AR6), les "Shared Socioeconomic Pathways" (SSP Trajectoires Socio-économiques communes). Par rapport aux RCP utilisés précédemment, les nouveaux scénarios SSP illustrent différents développements socio-économiques en lien avec les différentes trajectoires des concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. En tant que mise à jour du scénario RCP4.5, le SSP245, avec un forçage radiatif supplémentaire de 4,5 W/m<sup>2</sup> d'ici 2100, représente la trajectoire moyenne des émissions futures de gaz à effet de serre. Ce scénario suppose que des mesures de protection du climat sont prises

Pour plus d'informations sur le processus de collecte de données, les documents méthodologiques suivants sont disponibles sur demande :

- Méthodologie de collecte de données environnementales.
- Méthodologie ville du quart d'heure et mobilité

*b) Les mesures prises pour garantir la qualité des données;*  
*c) les modalités de traitement des données;*

La collecte des données sur les actifs est gérée par les property et asset managers avec le soutien de Deepki. Les vérifications et comparaisons annuelles des données de montant des loyers sont assurées par les équipes ESG avec le soutien des property managers.

*d) La proportion de données qui sont estimées.*

La proportion des données estimées sera publiée chaque année dans le rapport périodique des fonds.

## **i. Limites des méthodologies et des données**

L'outil utilisé afin d'obtenir les données de loyer de marché s'appuie sur le big data et le machine learning pour analyser, valoriser, et anticiper la performance future des actifs immobiliers. Il collecte des centaines de sets de données et utilise les dernières avancées en intelligence artificielle pour offrir des analyses précises. Cependant, les estimations financières de biens immobiliers obtenues en utilisant la Plateforme n'ont qu'une valeur indicative et n'ont pas valeur d'expertise. Une parfaite exhaustivité des données mises à disposition au sein de ses systèmes d'analyse ne saurait être garantie par le prestataire.

## **j. Due diligence**

100% du portefeuille fait l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- Complétude de la grille ESG (50 indicateurs)

- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 10 risques – vagues de chaleur, sécheresse, tempêtes, retrait et gonflement des argiles, submersions marines, inondations, précipitations, glissement de terrain, tremblements de terre, feux de forêts - projetés à 2100 (scénario du GIEC) avec une échelle de 1 à 5.
- Trajectoire Carbone CRREM 1.5°C : projection de l'actif sur la trajectoire 1.5°C de l'accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommation réelles, EPC)

De plus, toute nouvelle acquisition est évaluée selon la grille d'impact du fonds : elle compte 4 indicateurs (localisation, niveau du loyer, centralité et confort) et la note seuil a été fixée à 3/5. En dessous de cette note, l'actif n'est pas éligible au fonds.

Ces analyses sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de la société de gestion afin de véritablement prendre en compte les points d'attentions extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

De plus, la stratégie d'investissement impose explicitement la sélection d'actifs destinés au logement social et intermédiaire.

### **k. Politiques d'engagement**

La politique d'engagement est détaillée dans le document au lien suivant : <https://bit.ly/3tTjnhX>