

Patrimmo Commerce

a. Résumé

Créée en 2011, la SCPI Patrimmo Commerce est une SCPI murs de magasins qui a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier commercial diversifié, tant sur le plan locatif que géographique. Conformément à ses convictions sur le marché du commerce, l'équipe d'investissement porte une attention particulière à l'emplacement du site au cœur du paysage urbain et du dispositif commercial local en France et en Zone Euro. Les commerces tels que l'alimentation de proximité (supérettes, boulangeries...), les services à la personne (coiffeurs, esthéticiennes, banques, pressings...) et le secteur de la santé (pharmacies, opticiens...) sont privilégiés. Le patrimoine est composé majoritairement de commerces de proximité.

Le fonds est classifié article 8 au sens du règlement SFDR et en communication réduite au sens de la doctrine AMF 2020 03.

b. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable

c. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Les caractéristiques extra-financières du fonds portent particulièrement sur les enjeux sociaux. Praemia REIM tient à valoriser un patrimoine connecté à son territoire et à promouvoir une vie locale.

En effet, parmi les questions sociales, Patrimmo Commerce suit l'ancrage territorial des actifs en valorisant les commerces essentiels en France mais aussi l'implantation face au concept de ville du quart d'heure. De plus, le fond suit la bonne implantation des actifs par rapport aux services de transports en commun afin de favoriser la mobilité douce.

- La ville du quart d'heure implique que depuis l'actif, tout utilisateur à pied ou à vélo peut accéder en moins de 15 minutes aux fonctions essentielles du quotidien que sont : habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir.
- Pour la notion de commerces essentiels, Praemia REIM se repose sur la définition de l'INSEE :
- Un score mobilité sur 5 est attribué à chaque actif : celui est composé de plusieurs indicateurs que sont la distance à pied aux stations de transports, la fréquence des transports, la distance aux premières bornes de mobilités partagées...

En plus, des émissions carbone des actifs de plus de 1000m² et l'exposition aux risques climatiques, l'ensemble de ces éléments est suivi au niveau de chaque actif au regard d'indicateurs de performances. Un rapport annuel est publié à partir de 2023 afin de rendre compte de l'évolution de tous ces indicateurs.

d. Stratégie d'investissement

Patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

La Société investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs :

- répondant à la mise en œuvre d'une politique d'investissement visant à sélectionner des locaux commerciaux parmi les typologies suivantes : commerces de centre-ville, parcs d'activités commerciales, galeries marchandes ou centres commerciaux ;

- la Société pourra également investir, dans la limite de 25 % de la valeur comptable de son patrimoine, dans des locaux de bureaux, d'activités, de logistique ou d'entrepôts, notamment lorsqu'il s'agit d'actifs intégrés dans une opération de commerce ;
- en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif) ;
- les acquisitions réalisées seront localisées en France, en région parisienne et dans les grandes agglomérations en région ou par opportunité dans les pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par Praemia REIM France (PREIM) ou par une société liée à PREIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par PREIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même PREIM au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce.

L'ensemble des actifs en acquisition pour le fond respectent le processus de due diligence Praemia REIM. Ainsi, via l'outil Deepki, les trois étapes suivantes sont menées :

- Complétude de la **grille ESG commerce**
- Évaluation des **risques de durabilité** : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario 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)

En cas d'identification de toute faiblesse extra-financière ou de tout risque de durabilité par l'équipe ESG de Praemia REIM, des mesures adaptatives devront être intégrées aux business plans. Le comité d'investissement prendra véritablement en compte ces points d'attentions dans la décision d'investissement finale.

e. Proportions des investissements

La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur. Au moins 25% des investissements sont alignés avec les caractéristiques sociales du fonds que sont la promotion de mobilité douce, la mesure de l'intensité carbone et l'ancrage territorial. Cela représente l'ensemble des actifs du fonds de plus de 1000m² et localisés en France.

f. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Synthèse des indicateurs de durabilité suivis sur les actifs du fonds Patrimmo Commerce

Thème	Indicateur de durabilité
Carbone	Intensité carbone en kgCo2eq/m ² de chaque actif >1000m ²
Risques Physiques	% d'actifs exposés à un risque physique avéré
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif
Contribution territoriale	% de baux identifiés comme des activités de commerces essentiels
Ville du ¼ d'heure	% d'actifs répondant à 4 des 6 fonctions essentielles du quotidien telles que définies par le concept ville du quart d'heure (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)

Les indicateurs ci-dessus sont collectés au niveau de chacun des actifs du fonds et feront l'objet d'un reporting annuel dès 2023. Une équipe dédiée y est consacrée qui travaille en

collaboration avec les équipes de property management et avec les outils de collecte mis à disposition et décrits ci-après.

g. Méthodologies

Afin de déployer sa stratégie extra-financière, le fonds Patrimmo Commerce utilise les outils de suivi suivants :

- ⇒ **La plateforme de pilotage Deepki Ready :**
 - Cartographie des risques de durabilité utilisant le scénario GIEC 4.5 pour tous les actifs
 - Pour les actifs de + de 1000m2, trajectoire CRREM 1.5°C projetée
 - Score Mobilité pour tous les actifs
 - Implantation ville du quart d'heure pour tous les actifs
- ⇒ **L'outil Reveleo :** qualification de l'activité des commerces du fonds (sur la base du SIRET)

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 chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier

- Les sources de données au niveau des actifs sont les suivantes :
 - Qualités du bâtiment : Types de systèmes de chauffage et de refroidissement, année de construction, adresse...
 - Données énergétiques : DPE ; données de consommation d'énergie réelle collectées automatiquement ou manuellement.
 - Les émissions de CO2 sont déterminées via les consommations d'énergie de chaque actif en utilisant les facteurs de conversion de l'iea.
- Données externes utilisées pour évaluer la performance de l'actif par rapport aux objectifs :
 - Suivi mobilité et ville du quart d'heure : Openstreetmap
 - Due diligence Carbone : trajectoire résidentielle CRREM 1,5°C
 - Due diligence climatique : Scénario 4.5 du GIEC

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 commerces essentiels
- Méthodologie ville du quart d'heure

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 consommation réelle sont effectuées par les property managers avec le soutien de l'équipe ESG. Le suivi des indicateurs mobilité et ville du Quart d'heure se base sur de la donnée géographique disponible en opendata.

d) La proportion de données qui sont estimées.

La proportion des données estimées sera publiée chaque année dans le rapport périodique des fonds. Pour plus d'informations sur notre processus d'estimation, veuillez-vous référer au document méthodologique Approche par double matérialité – fondements techniques (disponible sur demande)

i. Limites des méthodologies et des données

Certaines circonstances (non-occupation des immeubles) ou l'absence d'accord des locataires pour le partage des données, constituent une limitation aux méthodologies mises en place. Pour autant, dans la mesure où elles demeurent minoritaires, elles ne remettent pas en cause l'atteinte des objectifs durables. La modélisation peut, le cas échéant, permettre de reconstituer les données manquantes.

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 (90 indicateurs)
- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario IPCC) 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)

En cas d'identification de toute faiblesse extra-financière ou de tout risque de durabilité par l'équipe ESG de Praemia REIM, des mesures adaptatives devront être intégrées aux business plans. Le comité d'investissement prendra véritablement en compte ces points d'attentions dans la décision d'investissement finale.

k. Politiques d'engagement

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