

ANNEXE A LA NOTE D'INFORMATION

Information pré-contractuelle requise par l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit / numéro LEI : **PRIMOPIERRE** (LEI : 969500ZMBLO50B7GMP41)

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : 90%	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales / sociales (E/S) , et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables
<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"/> 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 checked="" 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"/> 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"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> avec un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

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 économiques durables sur le plan social. Les investissements durables qui ont un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés avec la Taxinomie.

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

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions de carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions de carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM. La SCPI Primopierre se fixe ainsi

l'objectif de repousser la date de *stranded* à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030.

De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en $kgeqCO_2/m^2$.

Par ailleurs, dans le cadre du Label ISR, le fonds se fixe les objectifs suivants :

- **Objectif Environnemental (énergie)** : Placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40%¹ leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020). L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en $kWh_{EF}/m^2/an$.
 - **Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre)** : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. L'unité de mesure de cet objectif est l'année moyenne de péremption carbone du fonds suivant une trajectoire carbone de référence se basant sur les émissions en $kgeqCO_2/m^2/an$.
 - **Objectif Social (santé/confort des occupants)** : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire des immeubles. L'unité de mesure de cet objectif est la part du portefeuille en valeur et le taux de couverture cible est de 100% dès fin 2024.
 - **Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement)** : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...). L'unité de mesure de cet objectif est le nombre de marchés de travaux gérés par Praemia REIM France supérieurs à 2 millions d'euros HT et signés dans l'année.
 - **Objectif Gouvernance (résilience)** : Evaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles et leurs occupants ; l'unité de mesure de cet objectif est la part du portefeuille exposée à des risques significatifs avec la ventilation par risque physique futur lié au changement climatique.
- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.

Indicateur carbone

Émissions de carbone en $kgeqCO_2/m^2/an$

Autres indicateurs

Environnement	Social	Gouvernance
Consommation d'énergie en $kWh_{EF}/m^2/an$	Mobilité (indicateur composite, note/10)	Part des travaux couverts par une charte chantier, en %
Consommation d'eau en $m^3/m^2/an$	Part des actifs bénéficiant du référentiel technico-sanitaire de Praemia REIM dédié à la santé En	Part des actifs couverts par un outil d'évaluation des risques physiques futurs liés au

¹ Sauf cas particuliers (e.g. consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière)

	%	changement climatique, en %
	Services (indicateur composite, note/10)	

- **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 ?**

Primopierre investissant son allocation dans des actifs immobiliers, Praemia REIM France reconnaît l'impact négatif de son activité et s'engage à rendre compte de ses principales incidences négatives.

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

Les principales incidences négatives (principal adverse impacts – PAI) sont les impacts néfastes les plus significatifs des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité en lien avec des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, de droits humains, et d'enjeux de corruption et d'actes de corruption.

Dans le cadre d'une démarche « *best-in-progress* », les incidences négatives des investissements, et notamment la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, tendent à diminuer, par l'action de la société de gestion sous différentes formes : remplacement d'équipements énergivores par des équipements plus économes, réduction des consommations inutiles, etc. Les deux premiers objectifs extra-financiers fixés par la Société s'expriment comme la réduction d'une incidence négative : baisse des consommations d'énergie finale et réduction de l'empreinte carbone.

Les principaux impacts négatifs pour les investissements dans des actifs immobiliers définis dans le tableau 1 et le tableau 2 de l'annexe I du Règlement (UE) 2019/2088 (dit SFDR) sont :

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 CO ₂	Emissions GES totales sur les Scopes 1, 2 et 3

- **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 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.

2. Ce produit financier tient-il compte des principales incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?

Oui

Le produit financier prend en compte les principaux impacts négatifs tels que définis par le tableau 1 et le tableau 2 de l'annexe 1 du SFDR. Les indicateurs sont décrits ci-dessus et le fonds collecte donc systématiquement les diagnostics de performance énergétique (DPE) des actifs afin de divulguer son exposition aux actifs inefficients sur le plan énergétique ainsi que les émissions de GES.

Non

3. Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

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

L'objectif de la Société est de distribuer les revenus issus essentiellement de la location d'un patrimoine immobilier mutualisé sur le plan locatif et géographique, investi directement ou indirectement dans des immeubles construits ou à construire, anciens ou neufs, sans limitation sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centre commerciaux, logistique), en France et par opportunité dans la zone Euro. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers.

La société dispose du Label ISR Immobilier. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). 100% des actifs de la société, lors de leur acquisition puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par la société de gestion portant sur une cinquantaine de critères ESG. Tous ceux n'atteignant pas la note minimale de 56/100 font l'objet d'un plan d'action visant à améliorer cette note en 3 ans au maximum. Les objectifs affichés de la société sont de participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité de l'air dans les bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...), et d'évaluer la résilience climatique des actifs.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement qui sont utilisés 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. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- Complétude de la grille ESG (50 questions)
- 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)

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la société de gestion qui statue sur les opportunités d'investissement. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement entre en considération lors du processus d'investissement. En effet, l'objectif de gestion extra-financière de la

Société est d'améliorer la note ESG des actifs dont la note se situe en-dessous d'une note-seuil.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

Les principes de bonne gouvernance impliquent de saines structures de management, relations de travail, rémunération du personnel et conformité fiscale.

La société n'ayant pas vocation à prendre des participations dans des sociétés disposant de personnel, les pratiques de bonne gouvernance relèvent principalement de l'engagement locataires. Notre ambition est double : instaurer un dialogue régulier avec nos locataires et encourager l'adoption de bonnes pratiques en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments que nous mettons à leur disposition. C'est pourquoi les objectifs suivants ont été fixés : ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés et organiser une réunion annuelle avec les locataires sur les enjeux ESG et principalement les consommations énergétiques.

4. Quelle est l'allocation d'actif et la part minimale d'investissements durables ?

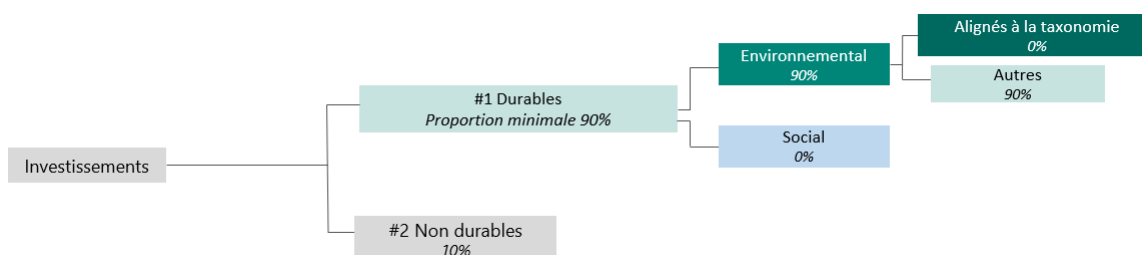
L'allocation d'actif décrit la quote-part d'investissement dans des classes d'actifs déterminées.

#1 Actifs durables

L'ensemble du portefeuille immobilier fait l'objet d'une notation ESG et est contraint par l'objectif de réduction des émissions carbone.

#2 Actifs non durables

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société

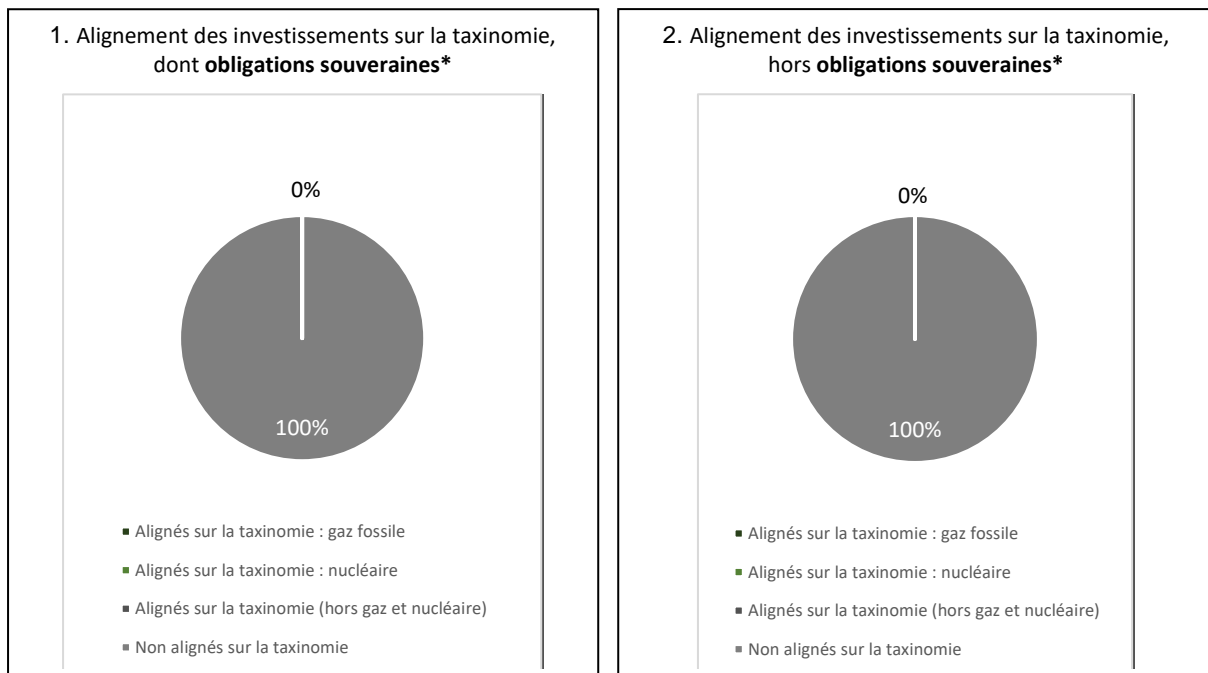


- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?**

La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable. 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 d'investissement durable.

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

La stratégie extra-financière du fond implique que le fonds cherche à contribuer à l'objectif d'atténuation du changement climatique. La taxinomie définit cela pour le secteur de la gestion immobilière comme étant des actifs détenant un DPE A ou faisant parti du « top 15 » de leur classe d'actif dans le pays. La collecte des DPE est en cours pour les actifs du fonds mais il est nécessaire de la fiabiliser avant de pouvoir se prononcer sur un seuil d'alignement. Par ailleurs, aucun *benchmark* sur la performance des actifs n'ayant encore été publié, Primopierre n'est pas en mesure de se positionner par rapport à un top 15. Le fonds déclare donc un alignement à la Taxinomie de 0% - cela pourrait être amené à changer une fois que le *benchmark* sera disponible.



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

Oui

Gaz

Energie Nucléaire

Non

- **Quelle est la part minimale des investissements dans des activités transitoires ou habilitantes ?**

La SCPI Primopierre n'effectue aucun investissement dans des activités de transition.

- **Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie de l'UE ?**

100% des investissements menés par le fonds ne sont pas alignés à la taxinomie européenne. En plus des limites en termes de données évoquées ci-dessus, cela s'explique également par la constitution du portefeuille qui rassemble à la fois des actifs construits

récemment mais également de nombreux actifs qui composent le parc immobilier européen existants. Le niveau DPE A est atteignable pour un actif récemment construit ; il est difficilement envisageable sur un actif plus ancien ou implique des investissements en travaux très importants dont le résultat ne sera visible qu'à long terme. La société de gestion agit activement afin d'améliorer les actifs pour qu'ils soient, entre autres, alignés sur la trajectoire 1,5°C. Sa stratégie extra-financière repose sur la conviction qu'en tant qu'investisseur et gestionnaire d'actifs, Praemia REIM France a la responsabilité d'améliorer dans le temps le stock d'actifs existants, même s'ils ne sont pas les plus performants en termes ESG, sur le marché.

- **Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?**

L'ensemble des actifs immobiliers du fonds suivent les objectifs sociaux et de gouvernance présentés ci-dessus que sont :

- **Objectif Social (santé/confort des occupants)** : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire des immeubles.
- **Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement)** : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- **Objectif Gouvernance (résilience)** : Evaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles et leurs occupants.

- **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 ?**

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué 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.

5. Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

La Société de Gestion n'a pas recours à un indice qualifiant, car celui-ci n'existe pas pour les fonds immobiliers au moment de la rédaction de ce document.

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

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site www.praemiareim.fr.

Dernière mise à jour : février 2025