

SCPI PRIMOPIERRE

Les informations qui vous sont fournies ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour serait réalisée et portée à votre connaissance. Date d'édition : mars 2021

a/ Résumé

La SCPI Primopierre intègre à sa politique d'investissement une dimension extra-financière qui repose sur 2 objectifs environnementaux en ligne avec les objectifs définis au niveau national (l'un portant sur l'empreinte carbone et le second sur la réduction des consommations d'énergie), un objectif social et deux objectifs de gouvernance.

La SCPI Primopierre bénéficie du label ISR. Sa démarche est de nature « best-in-progress », c'est-à-dire orientée vers l'amélioration de son patrimoine au regard des indicateurs environnementaux, sociaux, et de gouvernance (ESG).

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

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 indicateurs d'incidence négative suivants sont mesurés : émission de gaz à effet de serre, intensité de consommation d'énergie et consommation d'eau. Cette mesure permettra, à l'horizon 2022, de définir la trajectoire des indicateurs et les plans d'actions nécessaires à la diminution de leurs incidences négatives et de leurs risques de durabilité.

La société investit dans des investissements durables mais sans référence expresse aux Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales ni aux Principes directeurs relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme des Nations Unies, 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 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

Primopierre est une SCPI qui intègre à sa politique d'investissement une dimension extra-financière, exprimée par les 5 objectifs suivants :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier.
- 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.
- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023.
- 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 : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.

d/ Stratégie d'investissement

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 depuis le 22 décembre 2020. 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.

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 90 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'encadrer tous les baux par une annexe environnementale.

e/ Proportions des investissements

L'ensemble (100%) du portefeuille immobilier fait l'objet d'une notation ESG. 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.

La stratégie de la Société étant entièrement tournée vers l'amélioration de son patrimoine, la répartition de celui-ci n'est, par essence, pas de nature à affecter l'atteinte de l'objectif d'investissement. Quant à lui, l'usage du patrimoine ne relève pas de la Société, l'activité économique des occupants n'entrant pas en ligne de compte dans cette stratégie.

f/ Suivi de l'objectif d'investissement durable

L'ensemble des actifs fait l'objet d'une notation ESG par un outil interne. La note moyenne du fonds et celle de chacun des actifs est suivie par une équipe dédiée avec pour objectif l'atteinte d'une note-cible définie à l'acquisition. Le cas échéant, des plans d'actions sont mis en place pour piloter l'atteinte des objectifs. Ce process est suivi par une équipe dédiée.

g/ Méthodologies

Les indicateurs environnementaux et leur adéquation aux objectifs du fonds sont mesurés via un outil dédié de data management immobilier déployé sur le patrimoine du fonds. Le cas échéant, des plans d'actions sont mis en place pour s'assurer de l'atteinte des objectifs. Ce process est suivi par une équipe dédiée.

h/ Sources et traitement des données

La collecte de données de consommations fluides s'appuie majoritairement sur la télérelève mise en place auprès des fournisseurs/distributeurs de fluides avec l'accord des locataires. Les données font l'objet d'un rapprochement de sources multiples et les éventuelles valeurs aberrantes

sont corrigées. Pour plus de 70%, la collecte des données s'effectue sur des consommations réelles.

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

En complément des critères financiers, le comité d'investissement intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

L'outil de notation ESG de Praemia REIM France France compte 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques :

- Intégration du bâtiment à son territoire. Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.
- Intégration des risques environnementaux. Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22 etc.).
- Qualités propres au bâtiment. Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.
- Gestion technique du bâtiment. Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.
- Services aux occupants. Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.
- Flexibilité des espaces et du bâtiments. Elle renvoie au potentiel de l'actif en termes d'usage : son efficacité (ratio d'occupation, etc.), sa

divisibilité, voire sa réversibilité, par exemple d'un usage de bureau vers un usage résidentiel.

- Relations entre parties prenantes. Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

L'outil de notation est alimenté par des sources multiples : visites techniques réalisées par les auditeurs techniques, visites des Transaction managers de Præmia REIM France France, et tous les éléments de la data room immobilière.

Les résultats de ces recherches permettent de donner à l'actif une note ESG, présentée en Comité d'Investissement.

k/ Politiques d'engagement

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

l/ Atteinte de l'objectif d'investissement durable

Le deuxième objectif extra-financier de la Société consiste à placer le portefeuille des actifs 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'empreinte carbone exprimée en $kgeqCO_2/m^2/an$ et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.

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.