

Informations relatives aux caractéristiques ESG

PRIMOVIE

Article 10. du Règlement (UE) 2019/2088

a. Résumé

Créée en 2012, la SCPI Primovie est la 1ère SCPI du marché qui a orienté sa politique d'investissement vers l'immobilier de Santé et d'Education en France et en Europe avec plus de 4 mds € de capitalisation. Solution d'épargne innovante, Primovie accompagne les besoins de la société en immobilier de santé et d'éducation, deux secteurs subissant une pénurie d'offre et par nature moins exposés aux cycles économiques.

Cette dimension extra-financière implique, conformément au référentiel du label ISR :

- Un process continu d'amélioration de la note ESG des actifs du portefeuille
- Des objectifs extra-financiers sur les plans environnemental, social et de gouvernance

En outre, Primovie est un fonds participant au soutien et au mécénat au profit de l'Hopital Necker.

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

En tant que gestionnaire d'actifs immobiliers, Praemia REIM reconnaît les impacts négatifs (PAI) des bâtiments sur l'environnement et s'engage à en rendre compte. Praemia REIM contribue à réduire l'impact négatif de l'immobilier en termes d'efficacité énergétique/ émissions carbone via la collecte, le reporting et l'amélioration de la performance des actifs.

Les indicateurs d'incidence négative suivants sont mesurés :

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 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 Règlement Disclosure (SFDR) 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

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM. La SCPI Primovie 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 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) : Réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds. L'unité de mesure de cet objectif est un ratio de chambres doubles rapportées au nombre total de chambres, et le taux de couverture cible de cet objectif porte sur 100% des EHPAD détenus directement ou indirectement par le fonds, dès 2022.
- 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

Le fonds a pour objectif 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 mais privilégiant les locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les seniors et la dépendance, en France et par opportunité dans la zone Euro (jusqu'à 45%). 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 janvier 2022. 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 90 critères ESG. Tous ceux n'atteignant pas la note minimale par classe d'actif font l'objet d'un plan d'action visant à améliorer cette note en 3 ans au maximum (34 pour les cliniques ; 36 pour les EPHAD et maisons de santé ; 47 pour les résidences gérées).

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

Synthèse des indicateurs de durabilité suivis pour les actifs du fonds Primovie

Indicateur carbone
Émissions carbone en kgeqCO2/m ² /an

Autres indicateurs :

Environnement	Social	Gouvernance
Consommation d'énergie en kWhEF/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 chambres d'EPHAD simples En%	Part des locataires ayant signé une annexe ESG En %
		Par des opérateurs/locataires dotés d'une politique ESG significativement engageante

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 et les données sont mises à jour annuellement.

g. Méthodologies

Les indicateurs environnementaux et leur adéquation aux objectifs du fonds sont mesurés via **la plateforme de pilotage Deepki Ready** déployée sur le patrimoine du fonds :

- Grille de Notation ESG
- 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
- Intégration des plans d'actions sur la plateforme

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

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 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 :
 - Objectif carbone : trajectoire santé du CRREM 1,5°C
 - Objectif climatique : Scénario 4.5 du GIEC

Pour plus d'informations sur le processus de collecte de données, le document Méthodologie de collecte de données environnementales est disponible sur demande.

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.

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)

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 de façon systématique la note ESG des actifs dont la note se situe en-dessous d'une note-seuil et d'amener à moyen terme la totalité des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société à cette note-seuil.

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

L'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 kgeqCO₂/m² /an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici fin 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.

Dernière mise à jour : Octobre 2024