

Informations relatives aux caractéristiques ESG

OPCI PREIM ISR

Article 10. du Règlement (UE) 2019/2088

a. Résumé

L'OPCI PREIM ISR intègre à sa politique d'investissement une dimension extra-financière qui repose principalement sur des caractéristiques environnementales 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 (objectifs dits « ESG »).

L'OPCI PREIM ISR bénéficie du label ISR. Sa démarche est de nature « best-in-class », c'est-à-dire appliquant une politique d'exclusion vis-à-vis des actifs qui se situent en-deçà d'un niveau de qualité ESG prédéfini.

Le fonds est classifié article 8 au sens du règlement SFDR et en communication centrale 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.

L'OPCI PREIM ISR s'engage à réaliser 60% d'investissements durables. Les investissements durables ont l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM. L'OPCI PREIM ISR 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 de la poche immobilière ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en $kgeqCO_2/m^2$.

Dans le cadre d'une démarche « best-in-class », les incidences négatives des investissements, et notamment la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sont naturellement réduites par rapport à celles d'un indice de marché large.

La SPPICAV ne peut sélectionner que des actifs immobiliers dont la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sont inférieures à celles du dernier benchmark applicable à la typologie d'actif considérée publié par l'OID au moment de la sélection (a minima, ou d'une référence locale de marché équivalente).

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. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Le produit financier promeut principalement des caractéristiques environnementales et spécifiquement la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, dans le cadre du Label ISR, le fonds se fixe les objectifs suivants sur les actifs immobiliers.

- **Objectif Environnemental (énergie)** : Placer les actifs du fonds* sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40%* leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020.). * *Sauf cas particuliers (Consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière*
- **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 sanitaire de nos 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 nos 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.

d. Stratégie d'investissement

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de chercher à constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois s'exposer, dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque du fonds. La SPPICAV a pour objectif extra-financier principal

e. Proportions des investissements

Les actifs alignés **sur des caractéristiques E/S** comprennent les investissements durables que le produit financier réalise pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut dont les investissements durables conduits via le portefeuille immobilier. L'ensemble (100%) du portefeuille immobilier acquis directement par la SPPICAV fait l'objet d'une notation ESG. L'ensemble des actifs financiers bénéficient du label ISR ou d'un label européen équivalent.

Les actifs non compris dans la poche immobilière du fonds ne sont pas alignés sur les caractéristiques E/S du fonds et peuvent s'élever jusqu'à 40% de l'actif brut.

f. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Indicateur environnemental principal :

Indicateur carbone
Émissions carbone en kgeqCO2/m²/an

Autres indicateurs de durabilité suivis pour les actifs immobiliers du fonds PREIM ISR

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

L'ensemble des actifs immobiliers fait l'objet d'une notation ESG par un outil interne. La note de chacun des actifs est suivie par une équipe dédiée avec pour objectif un maintien ou une amélioration de la note 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.

L'ensemble du portefeuille d'actifs financiers bénéficie du label ISR, en sus d'une intégration ESG réalisée par La Financière de l'Echiquier (attribution d'un Score de Maturité, selon un outil de notation propre à La Financière de l'Echiquier).

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
- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 10 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 1 à 5.
- 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 :
 - Carbone : trajectoire bureau CRREM 1,5°C
 - Exposition aux risques climatiques :
 - 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/m² 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.

b) Les mesures prises pour garantir la qualité des données;

c) les modalités de traitement des données;

La collecte des données sur les actifs immobiliers 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.

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

d) La proportion de données qui sont estimées.

La proportion des données estimées sera publiée chaque année dans le rapport ESG du 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

Pour les actifs immobiliers, 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 extra-financiers. La modélisation peut, le cas échéant, permettre de reconstituer les données manquantes.

j. Due diligence

100% des actifs immobiliers font 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)

En-deça d'une note-seuil à la grille de notation ESG, l'investissement n'est pas éligible la SPPICAV. La SPPICAV ne peut sélectionner que des actifs immobiliers dont la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet serre sont inférieures à celles du dernier benchmark applicable à la typologie d'actif considérée publié par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) au moment de la sélection (a minima, ou d'une référence locale de marché équivalente).

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-deça d'une note-seuil, l'investissement n'est pas éligible à la SPPICAV.

L'ensemble du portefeuille d'actifs financiers bénéficie du label ISR, en sus d'une intégration ESG réalisée par La Financière de l'Echiquier (attribution d'un Score de Maturité, selon un outil de notation propre à La Financière de l'Echiquier).

k. Politiques d'engagement

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

Mise à jour : Octobre 2024