ARTICLE 10 – Website Disclosure

SCPI Essentia

Résumé

Créé en 2026, le fonds Essentia a été conçue pour saisir les opportunités du nouveau cycle immobilier européen, il investira dans des actifs portés par les grandes tendances démographiques et économiques, sélectionnés pour la solidité de leurs locataires et la visibilité de leurs revenus locatifs. Son patrimoine pourra ainsi comprendre des actifs de santé, des résidences étudiantes, des établissements d'éducation, des hébergements gérés, de l'hôtellerie et des commerces. Avec une allocation cible de 80 % de son patrimoine en Europe hors France pour capter les opportunités du cycle, Essentia cherchera la profondeur des marchés matures d'Europe de l'Ouest et, le potentiel des marchés de l'Europe de l'Est, bénéficiant de dynamiques économiques plus fortes.

Ce produit financier promeut via ses actifs détenus en directs des caractéristiques environnementales et sociales.

Sur le plan environnemental, il vise à améliorer la performance énergétique des actifs et à maîtriser l'empreinte carbone du portefeuille par le suivi des émissions de gaz à effet de serre (GES). De plus, il cherche à promouvoir des caractéristiques sociales en associant les locataires des immeubles à sa démarche via l'intégration d'annexes ESG dans les baux.

Ces caractéristiques sont promues notamment au travers d'une due diligence ESG appliquée à l'ensemble des acquisitions, et font l'objet d'un reporting annuel transparent conformément aux exigences SFDR. Le produit financier n'a pas vocation à investir dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

Sans objectif d'investissement durable

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

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Le produit financier promeut 2 caractéristiques environnementales liées au climat, couvrant l'atténuation du changement climatique :

- le suivi et l'amélioration de la performance énergétique des actifs, notamment au travers du suivi des consommations énergétiques et de la part de données réelles disponibles,
- la maîtrise de l'empreinte carbone du portefeuille par le suivi des émissions de gaz à effet de serre relatives aux consommations énergétiques,

Il promeut également une dimension sociale à travers l'intégration d'annexes ESG dans les baux signés avec les locataires.

Stratégie d'investissement

La Société investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire bénéficiant de locataires en place avec une durée de bail restante au moment de l'acquisition cible de 10 ans ou plus et un minimum de 8 ans. Sont privilégiés les actifs immobiliers de santé, éducation, hébergements gérés, hôtellerie ou résidentiels pour répondre aux tendances démographiques et sociétales, et aussi les actifs de bureaux, commerces, logistiques et industriels (sans que cette liste ne soit limitative) pour suivre les tendances macroéconomiques en Europe.

Proportion d'investissements

Le produit financier ne poursuit pas d'objectif de conformité avec la taxinomie européenne des activités durables. Les investissements réalisés ne sont pas systématiquement alignés sur les critères techniques de la taxinomie et aucune garantie d'alignement ne peut être fournie.

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Les caractéristiques environnementales et sociales sont mesurées au moyen des indicateurs suivants :

- Part de données de consommations énergétiques réelles (% en m²)
- Intensité énergétique finale en m² (kWhef/m²)
- Intensité carbone en m² (en kgCO_2e/m²/an)
- Part de baux dotés d'une annexe ESG (% en m²)

Méthodes

Les indicateurs sont calculés de la manière suivante :

- Consommations énergétiques des actifs :

Cet indicateur correspond à la somme de toutes les consommations énergétiques finales annuelles du périmètre, divisée par la somme des surfaces du périmètre.

- Émissions de gaz à effet de serre (GES) :

L'intensité carbone des actifs correspond à la somme de toutes les émissions de gaz à effet de serre issues des consommations énergétiques du périmètre (scope 3) divisée par la somme des surfaces des actifs du périmètre.

- Part des baux dotés d'une annexe ESG :

Cet indicateur mesure la part des surfaces (en m²) des actifs du périmètre pour lesquels une annexe ou des clauses ESG sont intégrées au bail signé avec le locataire. Il est calculé annuellement.

La méthode de calcul détaillée est inscrite dans le protocole de reporting interne PREIM.

Sources et traitement des données

Les données utilisées pour le calcul des indicateurs proviennent de sources internes et externes, collectées et traitées via des outils dédiés :

- Outil de consolidation via des imports depuis les différents outils métiers et des saisies manuelles. Intègre un processus de revue du reporting à plusieurs niveaux.
- Outils de collecte et de pilotage des consommations énergétiques
- Outils cartographiques et climatiques : Solutions s'appuyant sur des scénarios climatiques futurs pour évaluer l'exposition du patrimoine aux aléas (inondations, vagues de chaleur).
- Documentation réglementaire et technique

Limites aux méthodes et aux données

Les consommations énergétiques utilisées pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES) peuvent ne pas couvrir l'intégralité des données disponibles. Certaines circonstances, telles que la non-occupation temporaire des immeubles ou l'absence d'accord des locataires pour le partage des données, constituent des limitations inhérentes aux méthodologies mises en œuvre. Pour autant, dans la mesure où elles demeurent minoritaires, elles ne remettent pas en cause la promotion des caractéristiques environnementales et sociales. La modélisation peut, le cas échéant, permettre de reconstituer les données manquantes.

La résilience des actifs est évaluée à partir de modèles qui intègrent des hypothèses et des scénarios prospectifs. Ces modèles sont amenés à évoluer en fonction des avancées scientifiques, des changements réglementaires et des innovations technologiques. Ces évolutions pourront, le cas échéant, conduire à des ajustements des méthodologies et des données retenues.

Par ailleurs, les données déclaratives issues des sollicitations des parties prenantes peuvent comporter des biais. Pour les limiter, les indicateurs sont détaillés dans les questionnaires, et les réponses font l'objet de contrôles de cohérence par les équipes internes, complétés par une revue annuelle de la Direction Conformité et Contrôle Interne (DCCI) sur un échantillon d'actifs.

Diligence raisonnable

Chaque actif présenté au comité d'investissement fait l'objet d'une « fiche synthèse note ESG ». Cette note repose sur un ensemble d'indicateurs relatifs à la performance environnementale et carbone de l'actif, à son exposition aux risques climatiques, au confort des occupants ainsi qu'à la prise en compte des aspects liés à la gouvernance. Cette analyse est mise en regard des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer la faisabilité, la cohérence et la pertinence du projet.

Politiques d'engagement

La politique d'engagement complète de Praemia REIM vis-à-vis de ses parties prenantes est disponible au lien suivant :

https://www.praemiareim.fr/documents/14836074/0/Politique+d%27engagement+des+parties+prenantes_2026.pdf/1b975a24-b723-8dcd-0d93-846d4ce9e48f?t=1782836862803.

Dernière mise à jour : novembre 2026