

## OPCI PREIM ISR

*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**

L'OPCI PREIM ISR 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 (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-deça d'un niveau de qualité ESG prédéfini.

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

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. Les indicateurs annuels publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) tiennent lieu d'indice de marché large à ce jour.

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 publiée 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 : 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 SPPICAV 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

L'OPCI PREIM ISR est une SPPICAV 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 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 objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantier intégrant des clauses ESG.

## e/ Proportions des investissements

L'ensemble (100%) du portefeuille immobilier acquis directement par la SPPICAV fait l'objet d'une notation ESG. L'ensemble des parts de fonds immobiliers non cotés détenues par la SPPICAV bénéficient du label ISR ou d'un label européen équivalent. 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).

La SPPICAV dispose d'une poche de liquidité représentant au moins 5 % de son actif brut.

La SPPICAV n'est pas en mesure de transcrire les impacts des sous-jacents de ses liquidités sur ses facteurs de durabilité ; toutefois les autres actifs non durables que constituent ces liquidités constituent une part très minoritaire de l'actif brut et ne peuvent affecter que de manière marginale les objectifs d'investissement durable.

## f/ Suivi de l'objectif d'investissement durable

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 processus 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

Pour les actifs immobiliers, 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

Pour les actifs immobiliers, 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

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 durables. La modélisation peut, le cas échéant, permettre de reconstituer les données manquantes.

## j/ Due diligence

Pour les actifs immobiliers, 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 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 Praemia REIM 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**

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. Les indicateurs annuels publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) tiennent lieu d'indice de marché large à ce jour. 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).

Le deuxième objectif extra-financier de la SPPICAV 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  $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$  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.