

SCPI PRIMOVIE

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 Primovie promeut, parmi les questions sociales, celles ayant trait à la santé, l'hébergement des seniors et l'éducation. En outre, Primovie est un fonds participant au soutien et au mécénat au profit de l'Hopital Necker.

b/ Absence d'objectif d'investissement durable

Ce fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas comme objectif l'investissement durable.

c/ Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

La stratégie d'investissement impose de privilégier les actifs loués à des locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les seniors et la dépendance.

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.

e/ Proportions des investissements

Les actifs loués à des locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les seniors et la dépendance, explicitement privilégiés dans la politique d'investissement, répondent à des besoins identifiés dans le cadre des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies et en particulier l'objectif 3 « Bonne santé et bien-être ». La politique d'investissement ne fixe pas de

seuil minimal contraignant quant à la proportion d'actifs devant poursuivre cet objectif.

Le fonds peut détenir des actifs qui ne sont pas loués aux locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les séniors et la dépendance, et ce sans limitation sectorielle.

Les immeubles ne correspondant pas aux catégories privilégiées par la politique d'investissement peuvent à l'occasion – mais non systématiquement – faire l'objet d'un programme d'amélioration de leurs qualités environnementales, sociales, et de gouvernance (ESG). C'est en particulier le cas d'actifs de bureau. A cet effet Primonial REIM France a produit un outil de notation ESG qui permet de piloter la progression des qualités ESG d'un actif jusqu'à une note-cible. En outre, la réglementation en vigueur dans les pays où sont localisés les actifs peut inclure des mesures minimales d'ordre environnemental ou social.

f/ Suivi de l'objectif d'investissement durable

Les investissements dans les actifs loués aux locataires dont l'activité est en lien avec la petite enfance, l'éducation, le logement étudiant, la santé, les séniors et la dépendance, font l'objet d'un reporting publié sur le site internet de la Société de Gestion et adressé aux associés du fonds.

g/ Méthodologies

L'affectation des biens et l'activité des locataires sont suivies par les équipes d'asset management. La proportion d'actifs privilégiés par la politique d'investissement dans la totalité du portefeuille est suivie, sur la base de ces données, par les équipes de fund management.

h/ Sources et traitement des données

Un suivi trimestriel des actifs privilégiés par la politique d'investissement s'appuie sur les états locatifs. Les données sont par définition réelles et non modélisées.

i/ Limites des méthodologies et des données

Il n'y a pas de limitation méthodologique à rapporter pour le suivi des actifs privilégiés par la politique d'investissement.

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 Primonial 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 Primonial 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>

I/ Benchmark de référence

Aucun indice n'est utilisé pour suivre les caractéristiques environnementales et sociales du fonds.