Primofamily

a. Résumé

Créée en 2017, Primofamily est une solution d'épargne immobilière innovante qui investit, pour le compte de ses clients, dans l'immobilier du quotidien : un immobilier en adéquation avec les évolutions et les attentes de la société.

Orienté sur les besoins des étudiants, des jeunes actifs et des familles, l'immobilier du quotidien intègre principalement des hôtels urbains et des logements résidentiels.

La SCPI Primofamily accompagne les évolutions sociologiques et démographiques de la société à l'heure où les modes de vie sont en pleine mutation et où de nouveaux concepts résidentiels émergent (co-working, co-living, appart'hôtels).

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

c. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Les caractéristiques extra-financières du fonds portent particulièrement sur les enjeux sociaux. Primonial REIM tient à valoriser un patrimoine connecté à son territoire et à promouvoir une vie locale.

Le fonds Primofamily s'inscrit dans l'immobilier du quotidien. Le concept de ville du quart d'heure implique que tout individu peut accéder en moins de 15 minutes à pied ou à vélo aux fonctions essentielles du quotidien que sont : habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir. De plus, un score mobilité est attribué à chaque actif qui note sur cinq l'implantation de l'actif par rapport à la fréquence des transports, la distance à pied aux stations de transports, aux premières bornes de mobilités partagées…L'objectif est donc de mesurer et de faire progresser l'intégration à son territoire moyenne du fonds.

Au-delà des actifs résidentiels, le fonds s'engage également à piloter les caractéristiques sociales sur les actifs d'hôtellerie. Primonial REIM organise ainsi l'analyse des politiques et rapports extra-financiers de l'opérateur B&B qui détient la majorité des hôtels du fonds. Dans la perspective de valoriser l'ancrage territorial, Primofamily suit également le taux d'achats responsables (fournitures telles que serviettes de toilettes, savons, produits frais…) sur l'ensemble des actifs B&B détenus par le fonds.

d. Stratégie d'investissement

La politique d'investissement de PRIMOFAMILY, SCPI de type « immobilier résidentiel », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique. PRIMOFAMILY investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, essentiellement dans le secteur du résidentiel en ce inclus les résidences gérées (co-living, résidences étudiantes…). La SCPI investit également dans le secteur de l'hôtellerie, des appart'hotels et des résidences de tourisme

L'ensemble des actifs en acquisition pour le fond Primofamily respectent le processus de due diligence Primonial REIM. Ainsi, via l'outil Deepki, les trois étapes suivantes sont menées :

- Complétude de la **grille ESG commerce**

- 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 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 cas d'identification de toute faiblesse extra-financière ou de tout risque de durabilité par l'équipe ESG de Primonial REIM, des mesures adaptatives devront être intégrées aux business plans. Le comité d'investissement prendra véritablement en compte ces points d'attentions dans la décision d'investissement finale.

e. Proportions des investissements

La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur. 60% des investissements sont alignés avec les caractéristiques sociales du fonds que sont la promotion l'ancrage territorial et la promotion de l'accessibilité.

f. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Synthèse des indicateurs de durabilité suivis au niveau des actifs du fonds Primofamiliy

Thème	Indicateur de durabilité
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif
Ville du ¼ d'heure	% d'actifs répondant à 4 des 6 fonctions essentielles du quotidien telles que définies par le concept ville du quart d'heure (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)
Hôtellerie	Suivi de de l'engagement de l'opérateur B&B via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers
	Suivi du % d'achats responsables sur l'ensemble des actifs B&B détenus par le fonds (fournitures made in France, certifications au niveau des produits…)
Hôtellerie (carbone)	Intensité carbone en kgCo2eq/m² de chaque actif >1000m²

Les indicateurs ci-dessus sont collectés au niveau de chacun des actifs du fonds et feront l'objet d'un reporting annuel dès 2023. Une équipe dédiée y est consacrée qui travaille en collaboration avec les équipes de property management, le partenaire B&B ainsi que les outils de collecte mis à disposition et décris ci-après.

g. Méthodologies

Afin de déployer sa stratégie extra-financière, le fonds utilise les outils de suivi suivants :

- ⇨ **La plateforme de pilotage Deepki Ready :**
  - 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
  - Score Mobilité pour tous les actifs
  - Implantation ville du quart d'heure pour tous les actifs

- ⇨ **Suivi B&B via un accord convenu** avec l'opérateur pour que celui-ci partage ses politiques internes et indicateurs clefs de performances sur les enjeux sociaux.

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 chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues 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 :
  - Suivi mobilité et ville du quart d'heure : Openstreetmap via Deepki
  - Due diligence Carbone : trajectoire CRREM 1,5°C
  - Due diligence climatique : Scénario 4.5 du GIEC

Pour plus d'informations sur le processus de collecte de données, les documents méthodologiques suivants sont disponibles sur demande :

- Méthodologie de collecte de données environnementales.
- Méthodologie ville du quart d'heure et mobilité

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. Le suivi des indicateurs mobilité et ville du Quart d'heure se base sur de la donnée géographique disponible en opendata.

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)

En cas d'identification de toute faiblesse extra-financière ou de tout risque de durabilité par l'équipe ESG de Primonial REIM, des mesures adaptatives devront être intégrées aux business plans. Le comité d'investissement prendra véritablement en compte ces points d'attentions dans la décision d'investissement finale.

k. Politiques d'engagement

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