

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit : **CAPIMMO** LEI : 9695000VFPOQ8ZI8B758

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●●□ Oui	●●☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : __%	☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) , et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de __% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur la plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens du de la Taxinomie de l'UE
☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : __%	☐ ayant un objectif social
	☒ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxinomie.

1. Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales, relatives principalement aux émissions de carbone et au climat. D'autres caractéristiques sont suivies, telle que la mobilité.

1.1. Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement responsable, Praemia REIM France a mis en place un questionnaire ESG propre à Capimmo. Cette analyse basée sur différentes thématiques ESG permet de collecter et de récupérer des données ESG auprès des différents acteurs (sociétés de gestion externes, foncières cotées...) tels que :

Thèmes	Indicateurs de durabilité
CO₂	Intensité carbone moyenne d'un fonds en kgeqCO ₂ /m ² /an
Énergie	Part des actifs alimentés par des sources d'énergies renouvelables
	Intensité au niveau du fond en kWhEF/m ² /an et kWhEP/m ² /an
Certifications	Parts des actifs ayant reçu une certification environnementale en phase de construction (HQE, BREEAM, LEED, BiodiverCity)
PAI	Part des actifs exposés aux énergies fossiles (extraction, stockage ou transport d'énergie fossile)
Alignement à la taxinomie	Part des actifs représentant la « part verte » des activités (DPE = A ou top 15% des actifs les mieux notés du marché)
Risques liés au changement climatique	Part des encours exposés à un risque avéré tel que vague de chaleur, sécheresse, inondations, submersions marines, feux de forêts etc.
Mobilité	Part des actifs équipés de bornes de charges pour véhicules électriques
Biodiversité	Part de la surface végétalisée totale au niveau des actifs du fonds (espaces verts, terrasses, toitures)
Gouvernance	Part des fonds/foncières dotés d'engagements carbone

1.2 Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Sans objet. Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

1.3 Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Sans objet. Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?**

Sans objet. Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalisera pas d'investissement durable.

2. Ce produit financier tient-il compte des principales incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?

Les principales **incidences négatives (principal adverse impacts – PAI)** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

☐ Oui

☒ Non

3. Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que des objectifs d'investissement et la **tolérance au risque**.

Capimmo a pour objectif de proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de participations immobilières collectives, ainsi que d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et dans tous les états membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique, et d'une poche d'actifs liquides de 5% minimum. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 25 % de la valeur des actifs immobiliers.

Les investissements de la poche immobilière de Capimmo peuvent être réalisés à travers différentes typologies d'actifs, à savoir : bureaux, résidentiel, logistique, commerces, santé, hôtellerie.

Enfin, Capimmo est décomposée en plusieurs poches d'investissement pour faciliter l'analyse ESG des différents actifs :

- Les fonds internes gérés Praemia REIM France ;
- Les fonds externes ;
- Les immeubles détenus en direct ;
- Les foncières cotées ;
- Les foncières non cotées.

3.1 Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des

caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Dans le cadre de la prise en compte des enjeux ESG pour Capimmo, un processus d'évaluation extra-financière s'applique pour chaque poche d'investissement à l'acquisition :

- **Pour toute acquisition d'actif en direct**, le processus d'acquisition tel que décrit dans la Politique d'Investissement Responsable, s'applique :
 - Complétude d'une **grille de notation ESG** : 90 questions
 - Evaluation de l'exposition aux **risques physiques** : 8 risques projetés à 50 ans (source GIEC), et échelles de risques et seuil de risques avérés
 - Positionnement sur la **trajectoire carbone 1,5°C** selon la méthodologie CRREM.
- **Pour toute acquisition de parts de fonds gérés en interne** par Praemia REIM France, il convient de
 - Transparer ces fonds afin de considérer les actifs comme des immeubles
 - Récupérer pour tous les actifs (hors résidentiel) via la plateforme Deepki les données relatives aux risques environnementaux et climatiques (positionnement sur la trajectoire carbone 1,5°C pour les actifs de plus de 1000 m² et cartographie des risques physiques)
- **Pour toute acquisition de parts de fonds externes**
 - Conduite d'une due diligence au niveau du fonds sur la base des indicateurs de durabilité décrits ci-dessus (carbone ; énergie ; climat ; biodiversité ; mobilité ; PAI ; alignement taxinomie ; certifications ; gouvernance)
 - Pour toute acquisitions de parts de fonds détenus par une quelconque société de gestion externe, celui-ci doit systématiquement répondre *a minima* aux critères d'un fonds catégorisé Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (dit SFDR).
- **Pour les foncières cotées**
 - Outre le questionnaire ESG, si le bilan de la foncière cotée dépasse 20 M€ ou a un chiffre d'affaires net supérieur à 40 M€, alors la société a l'obligation de produire une déclaration de performance extra-financière qui sert de support à l'analyse ESG.

3.2 Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

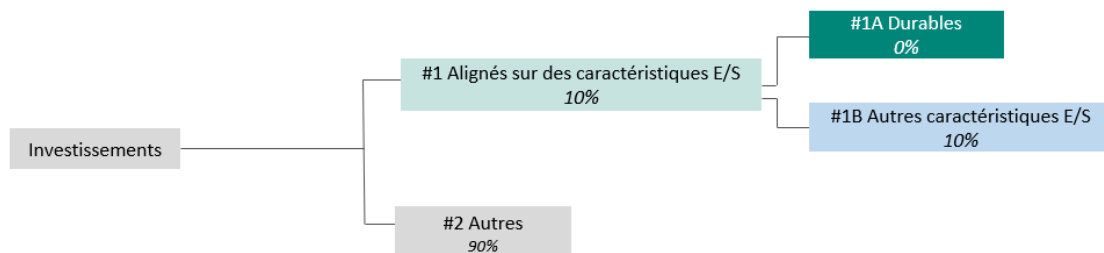
100% des prises de participation dans des fonds externes doivent respecter la condition d'être classifiés à minima « article 8 » au sens du SFDR.

3.3 Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Dans le questionnaire ESG adressé aux fonds internes, externes et aux foncières cotées et non cotées, une des questions posées fait référence à la formalisation d'une procédure de lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent.

4. Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?



#1 Les actifs « **Alignés sur des caractéristiques E/S** » comprennent les investissements que le produit financier réalise pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu’il promeut.

#2 Les actifs « **Autres** » comprennent le reste des investissements réalisés par le produit financier, qui ne sont ni alignés sur des caractéristiques E/S, ni qualifiés de durables.

Praemia REIM France prévoit d’investir à hauteur de 10% minimum dans des actifs alignés avec les caractéristiques E/S promues par le produit financier, à savoir relatifs aux émissions de carbone.

Cela correspond à la poche des actifs détenus en direct de plus de 1000m².

4.1 Comment l’utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture du risque de variation du taux d’intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu’elle souscrirait à taux variable. S’agissant d’outils de maîtrise d’un risque, et non d’exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la société a recours n’empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

4.2 Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxinomie de l’UE ?

Sans objet. Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d’investissement durable.



4.2.1 Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxinomie de l'UE ?

☐ Oui

☐ Gaz

☐ Energie Nucléaire

☒ Non

4.2.2 Quelle est la part minimale des investissements dans des activités transitoires ou habilitantes ?

Capimmo n'effectue aucun investissement dans des activités de transition.

4.3 Quelle est la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie de l'UE ?

Sans objet. Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

4.4 Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements de Capimmo inclus dans la catégorie « #2 Autres », non alignés avec ses caractéristiques environnementales et sociales, sont représentés par la poche de liquidités (placements monétaires, comptes à terme...). Ces investissements présentent une caractéristique de liquidité à court terme qui est nécessaire pour permettre au fonds de faire droit aux demandes de rachat qu'il reçoit. Ainsi que les actifs pour lesquels les caractéristiques environnementales et sociales ne sont pas encore collectées. La politique d'investissement du fonds n'exige pas que ces investissements soient sélectionnés en considération de garanties environnementales et sociales qu'ils pourraient éventuellement offrir.

5. Où puis-je trouver en ligne plus de renseignements propres à ce produit ?

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site www.praemiareim.fr.

Dernière mise à jour : juillet 2024