

ANNEXE

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

Nom du produit:

Primofamily

LEI: 9695006WKWBWE9VGSF54

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 le 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 au titre 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 durables sur le plan social. 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 ?

Le fonds Primofamily investit dans des actifs résidentiels ainsi que des actifs hôteliers. Il promeut, parmi les questions sociales, l'ancrage territorial et l'immobilier du quotidien via le concept de « ville du quart d'heure » mais aussi en suivant les performances sociales des actifs d'hôtellerie B&B. Le fonds suit par ailleurs la performance des actifs en termes d'accessibilité et connectivité via le score de mobilité.

La société s'engage à collecter les données de consommation énergétiques sur tous les actifs hôteliers (>1000 m²) afin de placer les actifs sur la trajectoire carbone 1,5°C et de mener les améliorations nécessaires quand cela est possible. De plus, les actifs de plus de 1000 m² sont tous évalués au regard des risques physiques pertinents (8 risques projetés à 2050, modélisés par le GIEC) afin d'identifier la part des actifs exposés à des risques avérés.

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.

Les indicateurs suivants sont utilisés afin de mesurer les enjeux environnementaux et sociaux du fonds (pour les actifs d'une surface supérieure à 1000 m²) :

Thème	Indicateur de durabilité
Mobilité	Score Mobilité (indicateur composite noté sur 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 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 <i>made in France</i> , certifications au niveau des produits...)
Hôtellerie (carbone)	Intensité carbone en kgCO ₂ eq/m ² de chaque actif

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. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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 ?

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

- 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. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

2. Ce produit financier prend-il en considération les 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.

La politique d'investissement de PRIMOFAMILY, SCPI de type « immobilier résidentiel », vise à constituer un patrimoine immobilier 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'hôtels et des résidences de tourisme.

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 ?

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 (incluant mobilité et ville du quart d'heure)
- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki qui 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)

Ces analyses sont systématiquement présentées au comité d'investissement interne de la société de gestion afin de véritablement prendre en compte les points d'attentions extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

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

L'engagement de réduire l'univers d'investissement ne s'applique pas à ce fonds. La stratégie de Primofamily ne prévoit pas d'exclusion. Cependant, les analyses de la due diligence ESG sont systématiquement présentées en comité d'investissement et tout avis défavorable impacte la décision finale.

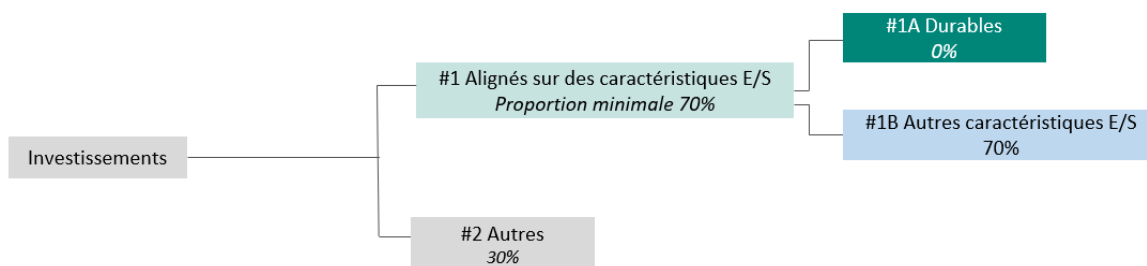
3.3 Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

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 .

La société n'ayant pas vocation à prendre des participations dans des sociétés disposant de personnel, cette question est sans objet.

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

L'allocation d'actif décrit la quote-part d'investissement dans des classes d'actifs déterminées.



#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 70% (en m² sous gestion) dans des actifs alignés avec les caractéristiques sociales promues par le produit financier que sont l'ancrage territorial et l'accessibilité.

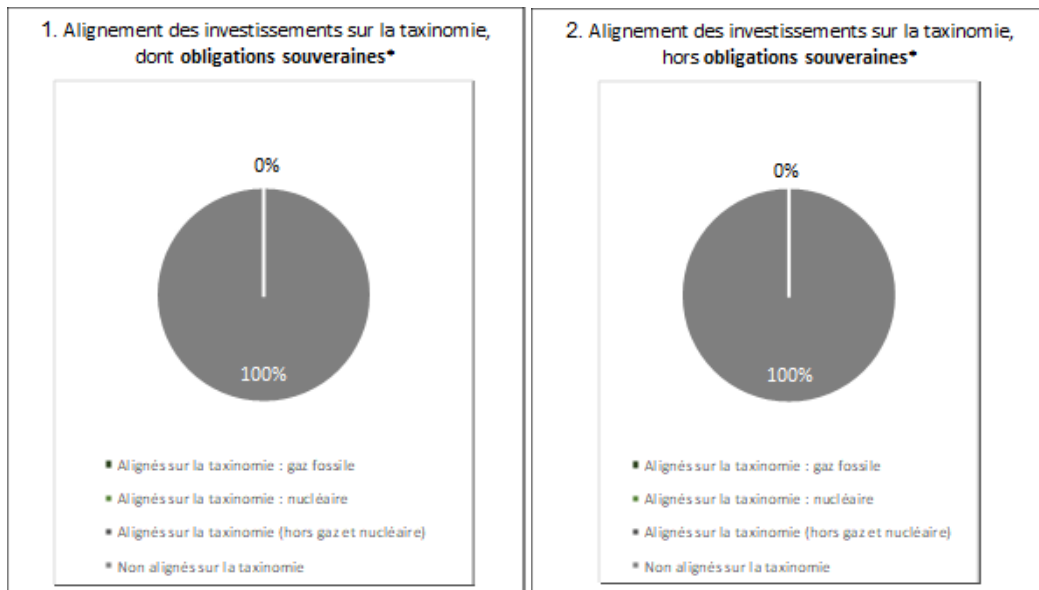
La part restante correspond à la poche de liquidité et les actifs n'intégrant pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

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 (i) du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable et (ii) du risque de change que présenteraient les investissements réalisés dans des devises autres que l'Euro. 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. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.



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 et habilitantes ?

Sans objet. La société investit à 100% dans des actifs immobiliers directs et indirects, qui ne relèvent pas de l'activité de transition.

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

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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 inclus dans la catégorie #2 Autres (30% des investissements en m² sous gestion) sont principalement des actifs résidentiels ou des surfaces commerciales de moins de 1000 m². Si ces actifs cherchent à répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs et familles, les caractéristiques d'ancrages territoriales et carbone ne sont pas suivies. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales mais tout actif en acquisition fait l'objet d'une due diligence ESG.

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.com.

Dernière mise à jour : juillet 2025

