

Politique d'engagement de Principal Real Estate SAS (« PRE SAS ») appliquée à la SCPI Principal® Inside

1. Objet de la politique

La présente politique d'engagement définit les principes, modalités et mécanismes mis en œuvre par Principal Real Estate SAS ("PRE SAS") pour favoriser un dialogue actif, structurant et durable avec les parties prenantes de la SCPI Principal® Inside. Cette démarche s'inscrit dans la continuité de la stratégie ESG de la SCPI, fondée sur une amélioration des performances du fonds sur les volets ESG et contribue directement aux objectifs de durabilité poursuivis dans le cadre du label ISR immobilier.

Elle vise également à renforcer l'application des "Pillars of Responsible Property Investing" (PRPI) du Groupe Principal Real Estate auquel appartient PRE SAS.

2. Champ d'application

Cette politique s'applique à l'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI Principal® Inside et concerne les parties prenantes intervenant dans la détention, la gestion, l'exploitation et la valorisation de ces actifs.

3. Objectifs de la politique d'engagement

- Favoriser l'amélioration continue des performances ESG du portefeuille d'actifs immobiliers,
- Renforcer le dialogue avec les parties prenantes internes et externes,
- Formaliser les exigences ESG dans les relations contractuelles,
- S'inscrire dans une gouvernance ESG alignée avec les exigences du label ISR immobilier.

PRINCIPAL REAL ESTATE

36, avenue Hoche, 75008 Paris, France
T +33 (0) 1 40 15 53 00

SAS au capital de 7.104.934 € - Siren No 534 857 255 - RCS Paris

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-13000036

Rappel des objectifs ISR de la SCPI Principal® Inside

La SCPI Principal® Inside vise à investir dans des actifs immobiliers diversifiés qui cherchent à offrir des résultats financiers et durables positifs pour ses investisseurs.

Dans le cadre de sa stratégie extra-financière, la SCPI intègre les aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en phase d'acquisition et de gestion de ses actifs immobiliers. Cela inclut les thématiques principales suivantes :

- **Environnement** : l'amélioration de la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur les sites concernés ;
- **Social** : l'amélioration de l'expérience et du confort des locataires ;
- **Gouvernance** : le renforcement de la collaboration avec les parties prenantes (gestionnaires, locataires, prestataires) pour encourager leur adhésion aux pratiques ESG ; la prise en compte de la résilience des biens face aux changements climatiques.

L'intégration des caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) a pour objectif de mieux appréhender et limiter les risques pour les investisseurs. Elle permet d'anticiper des enjeux immobiliers actuels et futurs tels que la compétitivité des biens immobiliers dans la durée, mais aussi l'intérêt et la fidélisation des locataires. Elle a par ailleurs pour objectif de promouvoir des pratiques transparentes et vertueuses auprès de l'ensemble des parties prenantes dans les zones géographiques cibles en Union Européenne, hors France, au Royaume-Uni et aux Etats-Unis.

4. Parties prenantes concernées

La politique d'engagement concerne les parties prenantes en lien direct avec la SCPI Principal® Inside :

- **Locataires des actifs de la SCPI**, utilisateurs directs des actifs ;
- **Property et Facility Managers**, relais opérationnels de la stratégie ESG ;
- **Prestataires de travaux**, impliqués dans la réhabilitation et l'adaptation des actifs ;
- **Investisseurs** et distributeurs de la SCPI ;
- **Collaborateurs de PRE SAS**, impliqués dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie ESG de la SCPI Principal® Inside ainsi que les équipes locales du Groupe Principal Real Estate sur lesquelles PRE SAS s'appuie pour identifier et acquérir les actifs lors de la phase d'acquisition et pour l'assister dans la gestion de ces derniers, une fois acquis.

5. Ressources

La mise en œuvre de la politique d'engagement ESG de la SCPI Principal® Inside repose sur une gouvernance structurée et des ressources humaines et techniques dédiées, mobilisées à plusieurs niveaux au sein de PRE SAS et du Groupe Principal Real Estate :

Moyens internes

Au niveau de PRE SAS

Équipe de gestion et d'investissement de PRE SAS : directement responsable de l'application de la définition et de l'application de la stratégie ESG de la SCPI Principal® Inside.

Elle veille à la qualité et l'exhaustivité des données collectées et à la mise en œuvre des plans d'amélioration ESG, en s'appuyant notamment sur :

- Les équipes de transactions locales du Groupe Principal Real Estate dans la phase d'acquisition des actifs,
- Les équipes d'asset management locales du Groupe Principal Real Estate dans la phase de gestion des actifs,
- Ses partenaires opérationnels (property/facility managers, prestataires, locataires) avec lesquels elle favorise l'intégration de clauses ESG dans les contrats et la diffusion de bonnes pratiques et enfin,
- Ses conseils externes spécialisés (audits techniques, environnementaux et ESG).

Elle veille ainsi à l'intégration des critères ESG dès la phase d'acquisition, grâce à une grille d'analyse dédiée, et assure ensuite, en phase de gestion, le suivi des performances extra-financières, la mise en œuvre des plans d'amélioration ESG et les contrôles de premier niveau.

L'équipe de gestion de PRE SAS bénéficie de l'appui de l'écosystème du Groupe Principal Real Estate, incluant :

- Les comités d'investissement européens et américains auxquels participe le comité d'investissement de la Société de Gestion,
- Les experts sectoriels (data centers, hôtellerie, etc.),
- Et les fonctions support mutualisées du Groupe Principal Real Estate.

Comité ESG trimestriel : Un Comité ESG trimestriel dédié à la SCPI a été mis en place. Il réunit :

- Le Président de PRE SAS,
- Le gérant de la SCPI,
- Le Responsable de la distribution,
- Un membre de l'équipe Conformité.

Ses missions sont notamment les suivantes :

- Monitorer la performance ESG des actifs et valider les plans d'amélioration associés,
- Suivre une veille réglementaire et méthodologique sur les critères ISR immobiliers,
- Valider les actions d'engagement envers les parties prenantes,
- Suivre le plan de formation ESG des équipes.

Fonction Conformité et Contrôle Interne : L'équipe Conformité de PRE SAS joue un rôle de contrôle de second niveau. Elle s'assure de la bonne réalisation des contrôles de premier niveau (voir point 5.2 ci-après). Elle supervise la correcte application des politiques et procédures, notamment celles en lien avec le label ISR immobilier, et s'assure du respect des exigences réglementaires et internes en matière de durabilité.

Au niveau du Groupe Principal Real Estate

En complément, l'équipe de gestion de PRE SAS s'appuie sur les expertises sectorielles du groupe, notamment dans des domaines spécifiques tels que les data centers ou l'hôtellerie, ainsi que sur les comités d'investissement européens et américains, qui intègrent systématiquement les enjeux ESG dans leurs analyses stratégiques et décisions d'investissement.

L'équipe Durabilité du Groupe Principal Real Estate (« Core Sustainability Team »), composée de quatre personnes (Responsable ESG Europe, Responsable ESG & Opérations, deux analystes ESG & données opérationnelles), joue un rôle d'appui. Elle :

- Monitore, analyse et traite les données ESG des actifs (qui sont collectées par les Property Managers / Asset Managers)
- Coordonne les politiques durabilité du Groupe Principal Real Estate,
- Pilote les certifications environnementales et organise des actions de sensibilisation et de formation des collaborateurs du Groupe Principal Real Estate sur les thématiques de durabilité.

Moyens externes

Afin d'assurer la robustesse et la pertinence de ses actions d'engagement auprès des parties prenantes, les équipes de PRE SAS s'appuient également sur des partenaires externes spécialisés en immobilier durable pour des expertises ciblées ou pour accompagner le déploiement opérationnel des actions ESG : formations, collecte des indicateurs...

Par ailleurs, les équipes de PRE SAS disposent des moyens externes suivants :

- Une grille ISR interne a été conçue en collaboration entre PRE SAS et un cabinet spécialisé en immobilier durable pour évaluer les actifs lors de l'acquisition et tout au long de la gestion.
- Des partenaires et auditeurs externes interviennent durant la due diligence à l'acquisition pour compléter l'analyse ESG concernant notamment les aspects environnementaux et sociaux.
- Les property/facility managers, prestataires et locataires pour collecter les informations et inciter aux bonnes pratiques notamment via l'intégration de clauses ESG dans les contrats.
- Des outils externes utilisés dans le cadre de l'analyse :
 - **Moody's Climate on Demand** : utilisé pour l'analyse de la résilience climatique des actifs face aux aléas physiques (inondation, chaleur extrême, sécheresse, etc.), cet outil fournit une notation de risque basée sur des scénarios prospectifs.
 - **Energy Star Portfolio Manager** : permet de collecter les données de consommation des immeubles qui sont ensuite analysées.
 - **Bridger Insight** : mobilisé en phase d'acquisition pour identifier les risques liés à la lutte contre le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme, ainsi que les sanctions économiques internationales. Cet outil permet d'évaluer la conformité des actifs et des parties prenantes à la réglementation applicable.
- Des référentiels et benchmarks pour établir et tenir à jour la méthodologie d'évaluation ESG, notamment les certifications BREEAM, WELL, HQE et les ressources de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) ou encore l'ESG index DEEPI. Des équivalents spécifiques aux pays dans lesquels la SCPI investit pourront également être pris en compte afin d'assurer une cohérence avec les standards locaux (comme par exemple les études de l'US Energy Information Administration).

6. Modalités d'engagement

6.1. Engagement auprès des locataires

La SCPI met en œuvre une stratégie proactive de dialogue avec ses locataires à travers les actions suivantes :

- **Intégration de clauses et/ou annexes ESG** aux baux lors de nouvelles signatures ou renouvellements, lorsque cela est possible
- **Collaboration** sur le partage des données d'énergie, eau, déchets, via Energy Star® ou autre outil de collecte le cas échéant
- **Distribution d'un guide de bonnes pratiques** environnementales et sociales (consommation d'eau et d'énergie, tri, confort) ;
- Enquête annuelle de satisfaction locataires ;
- **Valorisation visible des certifications environnementales des actifs** (lorsqu'applicable) ;

Indicateurs de suivi :

- Nombre de baux assortis de clauses et/ou annexes ESG ;
- Taux de surfaces couvertes par le partage de données ESG ;
- Taux de participation à l'enquête de satisfaction annuelle.

6.2. Engagement auprès des Property et Facility Managers

Les gestionnaires sont sensibilisés et formés à leur rôle clé et PRE SAS s'engage aux actions suivantes :

- Formalisation de l'adhésion des property et facility managers aux exigences ESG à travers une clause ESG contractuelle ou une charte d'engagement. Les contrats existants seront complétés par avenant ou renouvelés à échéance avec ces engagements ;
- Remise du Sustainability Handbook et partage des outils d'aide à la gestion durable ;
- Mise en place d'une fiche d'évaluation annuelle visant notamment à évaluer l'implication du Property / Facility Manager sur les sujets ESG.

Indicateurs de suivi :

- Taux de Property/Facility Managers dont le contrat signé inclut une clause ESG,
- Taux d'avancement des travaux ESG identifiés dans le plan de travaux annuel (% de travaux réalisés, en montant, sur le % de travaux prévus)

6.3. Engagement auprès des prestataires de travaux

Principal Real Estate SAS veille à engager les prestataires ayant un lien contractuel direct avec la Société de Gestion ou la SCPI Principal® Inside qu'elle gère (promoteurs, maîtrises d'œuvre, maîtrises d'ouvrage déléguées) dans une démarche responsable et alignée avec les engagements ESG de la SCPI.

Les actions mises en place incluent :

- L'intégration de clauses ESG dans les contrats passés avec ces prestataires ;
- La promotion de chartes de chantiers propres, de politiques d'achats responsables et de clauses sociales visant à favoriser l'emploi local et l'inclusion ;
- La promotion des entreprises locales ou à utilité sociale dans les procédures de consultation et d'attribution de marchés.

Indicateurs de suivi :

- Taux de contrats éligibles comportant des clauses ESG ;

6.4. Engagement des collaborateurs de PRE SAS

L'implication des équipes est assurée par la mise en œuvre des actions suivantes :

- Formation ESG annuelle pour les équipes concernées ;
- Intégration d'objectifs ESG dans les entretiens annuels pour les équipes de gestion / politique de rémunération ;

Indicateurs de suivi :

- Nombre et taux de participation aux formations ESG,

6.5. Engagement envers les investisseurs

PRE SAS assure une transparence de ses pratiques de durabilité vis-à-vis de ses investisseurs :

- Publication d'un rapport ESG annuel consolidé, incluant des indicateurs de suivi (énergie, carbone, confort...);
- Bulletin périodique d'information enrichi d'indicateurs ESG ;
- Présentation du bilan ESG lors de l'assemblée générale annuelle.

Indicateurs de suivi :

- Publication du rapport ESG annuel consolidé au rapport de gestion

7. Gouvernance de la politique

La mise en œuvre de cette politique est pilotée par le Comité ESG de PRE SAS, réuni chaque trimestre. Il regroupe les directions clés de la société de gestion (direction, gestion, conformité, développement commercial, ESG) et a pour missions :

- Le suivi des indicateurs de cette politique ;
- L'intégration des retours d'expérience et la mise à jour annuelle des engagements.

8. Transparence et diffusion

La politique d'engagement est :

- Publiée sur le site internet de PRE SAS,
- Révisée annuellement par le Comité ESG,
- Présentée dans le rapport de gestion annuel de la SCPI, accompagnée des résultats des actions menées.

PRINCIPAL REAL ESTATE

36, avenue Hoche, 75008 Paris, France
T +33 (0) 1 40 15 53 00

SAS au capital de 7.104.934 € - Siren No 534 857 255 - RCS Paris

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-13000036