

Principal Real Estate SAS

Rapport Article 29 de la loi Énergie-Climat

ANNÉE 2024

Table des matières

A. Approche générale en matière d'ESG	2
B. Ressources internes déployées par l'entité	5
C. Approche de prise en compte des critères de qualité environnementaux, sociaux et de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité	6
D. Stratégie d'engagement et mise en œuvre	8
E. Taxonomie européenne	8
F. Informations sur la stratégie d'alignement sur les objectifs internationaux de limitation du changement climatique de l'accord de Paris	8
G. Informations sur la stratégie d'alignement sur les objectifs à long terme en matière de biodiversité	10
H. Prise en compte des critères de qualité environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques	10

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

A. Approche générale en matière d'ESG

a. Tour d'horizon de l'approche générale de l'entité pour la prise en compte de la qualité environnementale, sociale et de gouvernance

Principal Real Estate SAS appartient au Principal Financial Group (« PFG » ou « Principal »), qui dispose depuis longtemps d'une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) au niveau de l'entreprise et du fonds. Depuis 2013, une initiative ESG unique et globale, nommée Pillars of Responsible Property Investing (PRPI, Piliers de l'investissement immobilier responsable), a été mise en œuvre. Cette initiative sert de guide pour favoriser une gestion d'actifs et une gouvernance fiduciaire efficaces, tout en générant des résultats financiers positifs et des réalisations ESG satisfaisantes pour nos clients et investisseurs.

En 2019, Principal Real Estate Europe (« PrinREE », la branche immobilière européenne du Groupe, y compris PRE SAS), a adopté la politique et les lignes directrices ESG du Groupe qui sont mises en œuvre au niveau des biens et des fonds. Ces politiques éclairent notre approche en matière d'investissement et de gestion immobilières tout en mettant l'accent sur les considérations ESG en tant qu'approche intégrante de notre responsabilité fiduciaire. En outre, elles jouent un rôle crucial dans l'obtention de rendements ajustés au risque.

Nos politiques ESG intègrent les facteurs ESG à toutes les étapes du cycle de vie de l'investissement immobilier, comme en témoignent les pratiques suivantes.

- Politique ESG : documente les stratégies ESG qui sont intégrées à nos opérations de capital immobilier et de prêt.
- Lignes directrices en matière de santé et de bien-être : présentent nos objectifs en matière de santé et de bien-être ainsi que nos pratiques de construction saines pour les actifs opérationnels.
- Lignes directrices en matière de développement immobilier : donnent le cadre d'intégration des considérations ESG pour les nouveaux projets de développement et de rénovations majeures.
- Lignes directrices sur la technologie du bâtiment et les innovations : présentent notre approche pour garantir que les aspects spécialisés des bâtiments intelligents sont adéquatement intégrés dans chacun de nos actifs.
- Lignes directrices sur les fournisseurs responsables : énoncent nos attentes envers tous nos fournisseurs qu'ils assurent un environnement de travail où les personnes sont traitées avec dignité et respect, et se conforment à toutes les lois et réglementations applicables.
- Lignes directrices pour la réduction des émissions : détaillent la définition et les limites de Principal pour la neutralité carbone et proposent des stratégies de réduction des émissions.

Notre politique et nos lignes directrices en matière d'ESG guident notre approche en matière d'investissement et de gestion immobilière. Elles spécifient qu'une prise en compte appropriée des questions environnementales fait partie intégrante de notre responsabilité fiduciaire et est essentielle pour générer des rendements ajustés au risque supérieurs. Les actions suivantes sont applicables à Principal Real Estate SAS et à ses fonds les plus récents et sont intégrées à chaque étape du cycle de vie de l'investissement immobilier, y compris les acquisitions, les projets de développement, les opérations et les cessions :

- (i) Coopérer avec les clients et les investisseurs pour mettre en œuvre des stratégies et des meilleures pratiques ESG.
- (ii) Impliquer les locataires, les résidents et les visiteurs pour qu'ils nouent des partenariats et montent des programmes répondant aux besoins de nos communautés.
- (iii) Collaborer avec les partenaires de coentreprise, les gestionnaires immobiliers, les techniciens, les fournisseurs, les prestataires de services et les prêteurs pour mettre en œuvre nos stratégies d'investissement immobilier responsable, contribuer à assurer les meilleures opérations possibles et aider à accroître la valeur de nos investissements.
- (iv) Évaluer les aspects ESG dans les activités de diligence raisonnable des nouvelles acquisitions et des nouveaux prêts, y compris la performance des services publics, la qualité des systèmes de construction, la résilience, les options de transport, les aspects de santé et de bien-être, et les facteurs socio-économiques.
- (v) Surveiller et suivre les performances de durabilité de nos investissements, y compris la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre (GES), l'utilisation de l'eau et la production de déchets, en plus des attributs de durabilité au niveau des bâtiments, tels que les certifications.

(vi) Optimiser la performance des bâtiments, diminuer les risques et réduire les impacts climatiques et environnementaux des investissements par :

- La mise en œuvre des meilleures pratiques opérationnelles et des techniques de gestion de l'énergie, des GES, de l'eau et des déchets, le cas échéant.
- Le respect de la conformité aux exigences opérationnelles et/ou de gestion des services publics.
- La poursuite de stratégies de développement et de gestion rentables qui améliorent le rendement opérationnel et environnemental.
- L'obligation pour tous les biens immobiliers de respecter ou dépasser toutes les lois et réglementations ESG applicables.
- L'atteinte des cibles de performance du portefeuille en matière d'énergie, de GES, d'eau et de déchets pour les investissements, le cas échéant.
- La promotion des réalisations sur le marché ; le partage des meilleures pratiques avec le secteur ; et la certification des biens conformément à des programmes de certification reconnus par le secteur, comme LEED ou BREEAM.
- La mise en œuvre des stratégies de réduction des émissions de carbone sur l'ensemble des actifs.

Chez Principal, en tant que gestionnaires de placements et membres de la communauté, la transparence et la surveillance rigoureuse constituent le fondement de notre succès commun. Au niveau du Groupe, les activités de gouvernance et de gestion suivantes sont conçues et mises en œuvre pour assurer la responsabilité, atténuer les risques et fournir des indicateurs de progrès clairs :

- Publier les performances ESG dans notre rapport ESG ainsi que dans nos rapports réguliers présentés au GRESB, aux PRI et au CDP.
- Soutenir l'alignement de Principal Financial Group sur les référentiels du secteur, tels que les ODD des Nations Unies, la TCFD, le GRI et le SASB.
- Participer à des associations professionnelles et à des opportunités de recherche pour engager et influencer les décideurs politiques sur les questions ESG et rester à l'avant-garde des meilleures pratiques ESG.
- Former les partenaires de coentreprise tiers, les gestionnaires immobiliers, les techniciens, les fournisseurs, les prestataires de services et les prêteurs ; mettre à leur disposition des ressources portant sur nos attentes en matière d'ESG ; surveiller la conformité.
- Engager des groupes de travail ESG immobiliers pour formuler une stratégie, suivre les progrès et garantir les résultats, et assurer la responsabilité et la supervision de la mise en œuvre du programme ESG.
- Maintenir un système d'équilibre des pouvoirs pour prévenir les conflits d'intérêts, et préserver l'intégrité de notre processus de gestion des placements.
- Sélectionner, évaluer et surveiller les gestionnaires immobiliers, les fournisseurs de services et les partenaires de coentreprise tiers.
- Mettre en œuvre des procédures complètes de gestion des données et de contrôle de la qualité pour garantir l'intégrité des données.
- Aligner notre *Sustainability Management System* (SMS, système de gestion de la durabilité) sur la norme ISO 14001 et son processus d'amélioration continue.
- Former régulièrement les collaborateurs à notre plateforme ESG, à la diversité, à l'équité et à l'inclusion, et aux pratiques éthiques des affaires.
- Veiller à ce que les collaborateurs respectent le Code de conduite mondial, y compris les restrictions imposées aux investissements et aux dons politiques ou à visée caritative, à la cybersécurité et à la protection des données et de la vie privée.

Principal Real Estate SAS ne rend pas compte des principaux impacts négatifs au titre du règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) au niveau de l'entité. Cela s'explique par la difficulté d'obtenir les données de qualité requises pour se conformer au *reporting* des principaux impacts négatifs au niveau de l'entité. De plus, l'entité se situe en dessous des seuils réglementaires de déclaration obligatoire. Une déclaration sur le régime des principaux impacts négatifs au niveau de l'entité est publiée sur le site Internet du Groupe : <https://brandassets.principal.com/m/63dad84566d71cb0/original/Statement-on-the-SFDR-Principal-Adverse-Impacts-Regime.pdf>

b. Reporting extra-financier

Les objectifs, les cibles et la stratégie ESG des fonds/mandats d'investissement sont communiqués aux investisseurs par le biais d'une série de documents et d'informations fournis lors des réunions trimestrielles et annuelles des investisseurs. Ces documents comprennent :

- Mémoire de placement privé
- Supports marketing, y compris des exemples de documents axés sur l'ESG
- Reporting trimestriel et annuel aux investisseurs
- Réunions trimestrielles et annuelles des investisseurs

Les fonds PEDIF (Principal Eurozone Durable Income Funds), PEDCF (Principal European Data Centre Fund) ainsi que le PECF (Principal European Core Fund), qui sont gérés par Principal Real Estate SAS, participent chaque année au *benchmark* ESG du GRESB. L'indice de référence GRESB comprend des informations sur les objectifs ESG des fonds et les progrès réalisés pour atteindre ces objectifs. Des copies des rapports d'analyse comparative du GRESB sont mises à la disposition des investisseurs sur demande.

Des informations sont également mises à la disposition des investisseurs via notre site Web, notamment l'engagement de Principal en faveur de l'investissement durable, les politiques ESG et les déclarations réglementaires. Les liens pertinents vers le site Web de Principal sont fournis ci-dessous.

Rapport de durabilité de Principal Real Estate :

<https://brandassets.principal.com/m/fbb8e4224a8495f/original/ESG-at-Principal-Real-Estate.pdf>

Rapport de durabilité du groupe Principal Finance :

[Rapport de durabilité 2024 du groupe Principal Finance](#)

c. Liste des produits financiers mentionnés aux Articles 8 et 9 du règlement sur la publication d'informations (SFDR)

Au 31 décembre 2024, Principal Real Estate gère 4 OPPCI et 5 fonds¹ luxembourgeois représentant un total de 501 millions d'euros d'actifs sous gestion. Principal Real Estate SAS gère des fonds qui investissent uniquement dans l'immobilier.

Trois de ces fonds ont été classés Article 8 au sens du règlement SFDR, représentant 353 millions d'euros et 70 % du montant en encours géré. Ces fonds sont dédiés aux investisseurs professionnels.

Fonds	ASG (en M€)	Classification
Fonds Principal European Data Centre Fund	115	Article 8
Fonds Principal European Core Fund	186	Article 8
Fonds Principal Eurozone Durable Income Fund	51	Article 8

Les fonds restants sont classés Article 6 selon le SFDR. Ils représentent 148 M€ et 30 % en pourcentage de l'encours géré.

d. Intégration des critères de qualité environnementaux, sociaux et de gouvernance dans le processus décisionnel pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion

Non applicable à Principal Real Estate SAS.

¹ Structure Master Feeder

e. Adhésion de l'entité à une charte, un code, une initiative, ou obtention d'une certification pour la prise en compte de critères de qualité environnementaux, sociaux et de gouvernance

Le Groupe s'est depuis longtemps engagé en faveur de la responsabilité d'entreprise et a fait ses preuves en matière d'investissement immobilier responsable, et ce, depuis la première version du cadre d'investissement immobilier responsable en 2008. Depuis, ce cadre a été élargi et amélioré pour englober les enjeux environnementaux, sociaux, de gouvernance et de résilience, devenant ainsi la plateforme *Pillars of Responsible Property Investing* (PRPI). Cette plateforme commune au groupe guide nos pratiques de gestion des placements et est utilisée par Principal et ses partenaires de coentreprise tiers et nos sociétés de gestion immobilière.

En outre, des cibles distinctes et des objectifs ESG stratégiques sont adoptés au niveau du fonds/mandat. À titre d'exemple, pour PEDIF, l'un de nos fonds gérés au titre de l'Article 8, ces cibles sont :

- Zéro émission nette à l'horizon 2030
- 20 % de réduction de la consommation d'eau d'ici 2035
- 20 % de réacheminement des déchets à l'horizon 2035
- Certification ESG sur 50 % des actifs du fonds à l'horizon 2035

f. Représentation équilibrée des femmes et des hommes

Principal a un engagement de longue date envers la diversité et l'inclusion. Principal a reconnu la valeur de la diversité il y a près de 50 ans en intégrant une femme et une personne racisée au Conseil d'administration. Fin 2023, au niveau du Groupe, 38 % des 13 membres de notre équipe de direction et 42 % des membres indépendants du Conseil d'administration étaient des femmes. De plus, les groupes de ressources pour les collaborateurs sont fortement axés sur le développement des relations et l'inclusion.

Au niveau de Principal Real Estate SAS, à fin 2024, la parité est atteinte au Conseil d'administration.

Pour plus d'informations sur l'engagement de notre Groupe en matière de responsabilité dans ces efforts, y compris les politiques, les objectifs, les actions et les mesures, veuillez consulter notre site Web : <https://www.principal.com/sustainability/global-inclusion>

B. Ressources internes déployées par l'entité

Principal, y compris PrinREE et Principal Real Estate SAS, estime que l'ESG relève de la responsabilité de tous les collaborateurs et de tous les domaines d'activité. Afin d'assurer la mise en œuvre des sujets de durabilité dans les différents domaines d'activité et de soutenir les équipes opérationnelles, une équipe dédiée à la durabilité composée de quatre personnes a été constituée pour l'ensemble des activités immobilières du Groupe, sur lesquelles s'appuie Principal Real Estate SAS : le Directeur Général ESG et Opérations, un Analyste Senior ESG, un Analyste des données ESG, et un responsable ESG Europe. Cette équipe est également soutenue par plusieurs ressources ESG au sein du Groupe. En outre, il existe quatre consultants externes en durabilité qui accompagnent la stratégie ESG, contribuent à la supervision du programme de durabilité, à la collecte et à l'analyse des données ainsi qu'aux initiatives immobilières.

Les collaborateurs de Principal Real Estate SAS bénéficient régulièrement de formations et de communications ESG. Tous les collaborateurs reçoivent une formation sur les facteurs ESG dès leur arrivée au sein de l'entreprise et tout au long de leur carrière. Cela inclut, sans s'y limiter :

- Des mises à jour trimestrielles aux groupes de travail ESG, aux équipes ESG du Groupe sur les progrès réalisés dans la réalisation des objectifs, les initiatives clés, les certifications de bâtiments et les tendances du secteur
- Des vidéos de formation sur la gouvernance
- La formation au Code de conduite et à l'éthique
- Une diligence raisonnable fiduciaire
- Des tendances environnementales, sociales et de gouvernance
- Des initiatives ESG propres à Principal
- Des webinaires trimestriels sur la durabilité pour les gestionnaires immobiliers, les gestionnaires d'actifs et les gestionnaires de fonds.

De plus, le Groupe et ses consultants en durabilité proposent régulièrement des formations aux équipes de gestion immobilière. Ces formations fournissent des informations sur les Piliers de l'investissement immobilier responsable, la plateforme ESG, les responsabilités des gestionnaires immobiliers, les ressources et les meilleures pratiques.

C. Approche de prise en compte des critères de qualité environnementaux, sociaux et de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

a. Structures de gouvernance en place pour superviser les questions en matière d'ESG

Principal Real Estate SAS utilise la plateforme de gouvernance d'entreprise du Groupe comme fondement de sa responsabilité fiduciaire envers ses clients. Elle s'articule autour de plusieurs axes :

Surveillance et gouvernance des placements

Système d'équilibre des pouvoirs conçu pour aider à prévenir les conflits d'intérêts et à préserver l'intégrité de nos services de conseil :

- L'équipe du portefeuille est responsable des activités quotidiennes du portefeuille et de faire des recommandations au Conseil d'administration concerné pour examen ;
- Certains fonds que nous gérons ont des comités consultatifs, composés de représentants des investisseurs de fonds, qui supervisent le rendement des fonds et conseillent les gestionnaires de fonds ;
- Les investissements sont évalués par un comité d'investissement à l'aide d'un processus qui comprend des dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. Ces dimensions sont intégrées dans la souscription initiale et le *business plan* annuel de chaque actif ; et
- Tous les collaborateurs souscrivent au Code de conduite et d'éthique de l'entreprise et leur respect est contrôlé par un service de conformité interne.
- Nous tirons parti de l'expertise de consultants tiers en durabilité, lesquels nous accompagnent pour mener à bien la stratégie du programme, l'administration et le soutien technique, la formation, les rapports, le développement d'outils et de ressources, les évaluations de sites, l'ingénierie et le marketing.

Organes de gouvernance ESG au niveau du Groupe

- Groupe de travail stratégique : il est composé de décideurs seniors de l'ensemble du département qui approuvent la stratégie et les objectifs, y compris la stratégie d'investissement durable ;
- Équipe Durabilité : le Directeur Général de l'ESG et des Opérations travaille en étroite collaboration avec la direction générale Groupe et rend régulièrement compte des performances, des progrès et des initiatives au Groupe de travail stratégique et au conseil d'administration de PFG. En outre, l'équipe Durabilité se compose de deux analystes ESG et d'un responsable ESG. Les analystes sont chargés de rechercher les tendances et les meilleures pratiques du secteur, de gérer et d'analyser les données sur la performance environnementale, de coordonner les projets ESG au niveau des biens immobiliers et des portefeuilles, de créer des supports de communication et des documents marketing, de soutenir les rapports de l'industrie et de superviser la gestion des certifications. Le responsable ESG est chargé de mettre en œuvre la stratégie ESG globale en Europe et de travailler avec les gestionnaires de fonds et les gestionnaires d'actifs pour mettre en œuvre la stratégie ESG des fonds et des actifs, ainsi que d'assurer une veille des tendances du secteur, de garantir la conformité avec les réglementations ESG et de fournir un support aux fonds pour le *reporting* ESG ;
- Groupes de travail sur la durabilité : ils sont composés de représentants clés de diverses disciplines de l'organisation, notamment les acquisitions, la gestion d'actifs, les opérations, la souscription, le service des prêts, l'ingénierie, les ventes et le marketing, ainsi que la gestion de portefeuille, avec des représentants de chacune des stratégies d'investissement. L'objectif de ces groupes est d'établir des priorités au niveau de l'organisation et de la stratégie d'investissement, et de favoriser leur mise en œuvre dans l'ensemble de l'organisation.

Conformité aux politiques et procédures

Des procédures et des pratiques rigoureuses et normalisées permettent d'assurer le contrôle et la conformité aux consignes de la direction :

- Examen et vérification continus des services de gestion des placements ;
- Travailler avec des fournisseurs tiers indépendants pour effectuer des audits annuels des contrôles de traitement des investissements et des audits des états financiers des véhicules d'investissement ; et

Diligence raisonnable et surveillance des partenaires

Nous procédons à des diligences raisonnables et des analyses de risques approfondies et étendues de toutes nos parties prenantes afin de nous assurer qu'elles respectent les mêmes normes éthiques, de gouvernance et de pratiques financières élevées que celles que nous nous imposons. Ce processus comprend généralement des vérifications financières, des vérifications des références et une consultation de l'*Office of Foreign Assets Control* sur tous les partenaires et fournisseurs potentiels de la coentreprise.

b. Les politiques de rémunération précisent en quoi ces politiques sont compatibles avec l'intégration des risques liés à durabilité et aux enjeux ESG

La politique de rémunération du Groupe décrit les critères utilisés pour déterminer les primes. Cela inclut notamment la réalisation d'objectifs de durabilité dans le cadre des objectifs individuels de performance, lorsque le collaborateur concerné est activement impliqué dans la gestion des transactions et du portefeuille.

Politique de risques liés à la durabilité :

<https://brandassets.principal.com/m/34270c7ea6201b31/original/SFDR-Sustainability-Risk-Policy.pdf>

Déclaration des rémunérations SFDR :

<https://brandassets.principal.com/m/471b567ad8a98935/original/SFDR-Remuneration-Disclosure.pdf>

c. Intégration de critères de qualité environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les statuts du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance de l'entité

Le groupe de travail Durabilité de Principal est composé de membres nommés par la Présidente et Directrice générale Deanna Strable. Les membres sont des leaders à l'échelle du groupe et rendent compte trimestriellement au Comité des nominations et de la gouvernance du Conseil d'administration. Le rôle du Groupe de travail sur la Durabilité est de veiller à ce que les questions importantes soient intégrées et aident à guider nos décisions commerciales, à orienter notre stratégie globale de durabilité et à dialoguer continuellement avec les parties prenantes. Cela nous permet de rester alignés sur les objectifs internes, les normes tierces et d'autres groupes commerciaux et signataires, tels que le Pacte mondial des Nations unies.

Tout au long de l'année 2024, le groupe de travail sur la durabilité s'est réuni tous les mois pour discuter de notre approche en matière de cadres de *reporting* de durabilité, tels que la GRI, le SASB, la TCFD et le CDP, de l'engagement des politiques publiques, des indicateurs clés de performance sociale et environnementale, de l'établissement d'objectifs, de la performance par rapport à nos engagements ESG et de la stratégie à long terme de l'entreprise.

Parallèlement à notre stratégie d'entreprise, trois collaborateurs se consacrent à plein temps à la durabilité de l'entreprise. Notre Directrice ESG et des Stratégies émergentes travaille en étroite collaboration avec son équipe, qui est composée d'un Responsable stratégie ESG senior et d'un Expert en Stratégie ESG. Chacun d'entre eux est responsable de la gestion et de l'avancement de la stratégie et des objectifs en matière de durabilité de Principal Financial Group.

Au cours de la montée en puissance de notre démarche, nous ajoutons des responsabilités liées à la durabilité dans davantage de descriptions de poste, d'objectifs de gestion de la performance et de flux de travail agiles quotidiens.

D. Stratégie d'engagement et mise en œuvre

Ne s'applique pas à Principal Real Estate.

E. Taxonomie européenne

Le règlement de la Taxonomie de l'UE impose aux entreprises financières de l'UE soumises à la Directive sur le *reporting* extra-financier (NFRD) / Directive sur le *reporting* de durabilité des entreprises (CSRD) de publier la part de leurs activités d'investissements alignée sur la Taxonomie de l'UE. Principal Real Estate SAS se situe en dessous des seuils réglementaires au regard de la définition d'une « grande entreprise » et n'est donc pas tenue de publier, à l'heure actuelle, la part des investissements alignés sur la Taxonomie de l'UE.

F. Informations sur la stratégie d'alignement sur les objectifs internationaux de limitation du changement climatique de l'accord de Paris

Principal Real Estate SAS s'est fixé l'objectif de zéro émission nette à l'horizon 2050 et un objectif intermédiaire de réduction des émissions de 40 % d'ici 2035 (année de référence, 2019). Le PECF (Principal European Core Fund) ainsi que le PEDIF (Principal Europe Durable Income Fund) ont quant à eux fixé leur objectif de neutralité carbone à 2030.

L'objectif de zéro émission nette couvre les émissions de *scope* 1 et 2 et, dans la mesure du possible, les émissions de *scope* 3. Nous définissons le net zéro conformément à la *Net Zero Asset Managers Initiative* (NZAM) : réduction à zéro des émissions annuelles de carbone générées par l'utilisation d'énergie émettant des gaz à effet de serre dans un bâtiment en fonction de l'adoption de l'efficacité énergétique, des sources d'énergie renouvelables sur site et hors site, et enfin des compensations d'élimination du carbone, si nécessaire.

Nous définissons les limites organisationnelles de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre de nos fonds conformément à la norme de comptabilité et de déclaration d'entreprise ("Corporate Standard") du protocole sur les gaz à effet de serre du *World Resources Institute* (WRI). L'inventaire des GES est un état consolidé des émissions provenant des activités commerciales qui se situent à l'intérieur d'un périmètre organisationnel. Le *Corporate Standard* du WRI est un document d'orientation largement admis pour les entreprises qui souhaitent analyser, comptabiliser et traiter leurs émissions de GES. Développée par le WRI et le *World Business Council for Sustainable Development*, le *Corporate Standard* décrit les méthodes permettant de représenter avec précision les émissions associées aux activités d'une entreprise. Un inventaire des GES conforme au *Corporate Standard* est destiné à fournir une représentation holistique des émissions provenant des activités d'une entreprise. Le *Corporate Standard* offre deux méthodes pour déterminer cette limite :

- Quote-part de capitaux propres, où les émissions provenant des activités d'une entreprise sont comptabilisées au prorata de la part de capitaux propres de ses propriétaires ; ou
- Contrôle, où 100 % des émissions des activités d'une entreprise sont attribuées à l'organisation qui contrôle ces activités, le contrôle étant basé sur les éléments suivants :
 - o Contrôle financier : si une entreprise peut prendre des décisions financières (p. ex. achat ou vente) ou tirer un avantage économique d'une activité, on dit qu'elle a le contrôle financier de cette activité ; ou
 - o Contrôle opérationnel : si une entreprise peut mettre en place et en œuvre des politiques opérationnelles d'une activité, on dit qu'elle a le contrôle opérationnel.

Nous utilisons la méthode de contrôle opérationnel comme limite organisationnelle pour l'inventaire des GES de nos fonds.

Notre limite opérationnelle classe les émissions en deux catégories : directes (émissions provenant de sources que nous possédons et contrôlons) ou indirectes (émissions provenant de sources détenues ou contrôlées par une autre entreprise). Cela se traduit par les trois *scopes* d'émissions suivants :

- Émissions directes de *scope* 1
Combustion de carburant détenue et contrôlée par un actif dans un véhicule d'investissement géré par Principal Real Estate SAS.
- Émissions indirectes de *scope* 2
Émissions dues à la consommation d'électricité et de vapeur achetée par un actif dans un véhicule d'investissement géré par Principal Real Estate SAS.

- Autres émissions indirectes de *scope 3*
Émissions dues à l'achat d'électricité et de vapeur par le ou les locataires dans des actifs appartenant à un véhicule d'investissement géré par Principal Real Estate SAS. Parmi les 15 catégories distinctes d'émissions du *scope 3*, les catégories pertinentes pour Principal Real Estate SAS comprennent le *scope 3* : catégorie 13 (actifs loués en aval) et le *scope 3* : catégorie 15 (investissements dans des actifs pour lesquels le véhicule d'investissement principal n'a pas de contrôle opérationnel).

L'approche interne est cumulable et consiste à saisir les données des services publics dans l'outil de gestion ENERGY STAR Portfolio Manager, sur une base mensuelle, au niveau du bien immobilier. Les données sont ensuite téléchargées dans une base de données où elles font l'objet d'un suivi au moyen d'un rapport trimestriel qui est publié avec les performances en matière d'émissions pour le trimestre. L'horizon temporel de l'évaluation va de 2019 à 2050.

L'analyse des risques climatiques est effectuée sur tous les actifs neufs et existants. Le taux de couverture est donc de 100 %. Les risques climatiques sont évalués à l'aide de l'outil *Climate on Demand* de Moody's. L'analyse de Moody's estime le taux de dommages annualisé du bien (exprimé en dollars et en pourcentage de la valeur globale) pour les risques sur la base des scénarios RCP 4.5 et 8.5. Les résultats sont basés sur les résultats de 20 à 32 modèles statistiquement réduits, en fonction du danger. Les évaluations des risques liés à la transition sont réalisées à l'aide de l'outil d'analyse du *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM).

Les facteurs ESG sont évalués tout au long du cycle de vie de l'investissement, à partir de l'acquisition d'un actif. Lors de l'acquisition d'un actif, notre liste de contrôle standard de diligence raisonnable comprend l'analyse et l'examen d'un large éventail de sujets ESG, notamment :

- Performance globale du bâtiment
- Utilisation et efficacité en matière d'énergie, d'eau et de déchets
- Historique de l'emplacement, du type et de la fréquence des risques naturels
- Évaluation des risques climatiques pour identifier les risques élevés à venir en matière de climat (inondations côtières, inondations fluviales, cyclones tropicaux, chaleur et froid extrêmes) et de transition (émissions de gaz à effet de serre, exigences réglementaires)
- Évaluation de l'impact écologique (pour les nouveaux projets de développement)
- Viabilité des certifications vertes
- Qualité de l'environnement intérieur
- Santé et sécurité des occupants
- Présence de matières toxiques et proximité de préoccupations sanitaires et environnementales telles que des sources de pollution et des écologies sensibles
- Évaluations environnementales de la phase 1
- Respect de la réglementation en matière d'accessibilité
- Habitat abordable (pour les actifs immobiliers multifamiliaux)
- Satisfaction des locataires

Les actifs détenus dans nos fonds gérés par l'Article 8 auront une stratégie de décarbonation qui aidera à évaluer et à accélérer les progrès vers les objectifs de zéro émission nette. Elle comprend une analyse des sources et des utilisations des émissions de chaque actif, documente les projets d'efficacité déjà réalisés et identifie les projets de réduction des émissions à réaliser.

Principal Real Estate SAS n'investit généralement pas dans des actifs qui fonctionnent au charbon ou émettant des hydrocarbures non conventionnels. Les climatiseurs qui émettent des hydrofluorocarbures et des fluorocarbures sont remplacés autant que possible par des alternatives à faibles émissions.

La direction surveille les progrès réalisés au regard des objectifs au moins une fois par an, car les données sont recueillies en même temps que les rapports du GRESB. Dans la mesure où les données sont disponibles par trimestre, la direction travaille avec les fonds touchés dans les rapports trimestriels.

La réduction des émissions est évaluée au moins une fois par an pour les fonds rendant compte au GRESB (PECF, PEDIF, PEDCF). Les données de fin d'année sont communiquées en juin, ce qui laisse le temps de recueillir le plus de données possible et d'effectuer des contrôles de qualité.

G. Informations sur la stratégie d'alignement sur les objectifs à long terme en matière de biodiversité

Principal Real Estate SAS vise à soutenir la gestion de la biodiversité en alignant son approche sur l'évolution du paysage réglementaire, des normes du secteur, des attentes des parties prenantes et des engagements mondiaux. Cela comprend le suivi des nouvelles exigences en matière de rapports sur la biodiversité, l'évaluation des impacts sur l'utilisation des terres et l'intégration de stratégies de conservation et de restauration tout au long du cycle de vie des investissements. Les impacts sur la biodiversité sont évalués dans le cadre de notre processus de diligence raisonnable par des tiers pour les acquisitions et les nouveaux projets de bureaux, d'immeubles collectifs, de commerces de détail et industriels, et les types d'investissements de niche sont inclus, le cas échéant. Tous les risques en matière de biodiversité signalés par des consultants tiers au cours du projet de développement immobilier ou de l'acquisition, tels que la perte d'habitat d'espèces menacées ou critiques, la pollution de l'eau ou la dégradation des sols, sont traités dans un plan de gestion de la biodiversité.

H. Prise en compte des critères de qualité environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Le groupe Principal évalue les risques climatiques physiques et de transition dans le cadre de son processus de diligence raisonnable standard pour les nouveaux développements et les acquisitions, et régulièrement dans le cadre de l'examen des biens immobiliers au niveau du portefeuille. Les risques physiques examinés par Moody's comprennent les inondations, les fortes chaleurs, les ouragans et typhons, l'élévation du niveau de la mer, le stress hydrique, les incendies de forêt et les séismes. Pour tout risque élevé identifié, les consultants en diligence raisonnable concernés sont alertés pour prendre en compte les risques élevés dans leur analyse du bien. Les stratégies d'atténuation recommandées identifiées par les consultants en diligence raisonnable sont intégrées au besoin dans la souscription et la planification des activités. Après la clôture, les informations sur les risques élevés, les stratégies d'atténuation prédéterminées et les prescriptions en matière de risques climatiques sont partagées avec le gestionnaire d'actifs et le gestionnaire immobilier. D'un point de vue politique et juridique, un nombre croissant de pays et d'instances régionales adoptent des plans d'action climatique, des normes applicables aux portefeuilles d'énergie renouvelable ou d'autres réglementations environnementales visant une plus grande efficacité énergétique et une réduction des émissions de carbone associées aux bâtiments commerciaux. Notre analyse des risques de transition, par le biais de l'analyse du *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM), note le risque estimé de chaque actif au regard de la conformité au scénario de réchauffement de 1,5 °C. Elle se fonde sur les émissions réelles du bien immobilier, selon la disponibilité des données et des hypothèses de modélisation du CRREM. La biodiversité est examinée, au besoin, au cours du processus d'acquisition. Si nécessaire, nous élaborons des plans de réduction de l'impact sur la biodiversité et d'atténuation des risques.

En plus de l'analyse des risques climatiques, nous avons identifié les risques et opportunités liés au climat ci-dessous :

- Réglementation actuelle et à venir - Les biens immobiliers de Principal sont soumis à des risques de transition liés au climat, ce qui inclut les nouvelles réglementations. De nouvelles lois portant sur des indices de référence et sur la publication d'informations sont promulguées chaque année pour surveiller et réduire les émissions de gaz à effet de serre au niveau des villes ou des pays. Principal Real Estate considère la réglementation actuelle et à venir à la fois comme un risque (en raison des amendes pour non-conformité ou des coûts associés aux modernisations des bâtiments requises) et une opportunité (les bâtiments à haute performance énergétique étant de plus en plus privilégiés par les États).
- Dommages physiques graves et perturbations des opérations immobilières - Le changement climatique peut entraîner une augmentation de la fréquence et de la gravité des catastrophes naturelles, telles que les variations des extrêmes de précipitations et des sécheresses.
- Dommages physiques chroniques et perturbations des opérations immobilières - En plus de l'augmentation aiguë de la fréquence et de la gravité des catastrophes naturelles, le changement climatique peut également entraîner une augmentation continue de la fréquence et de la gravité des catastrophes naturelles ou passer d'une forme de catastrophe naturelle à une autre au fil du temps.

- **Modification des paramètres opérationnels** - Le changement climatique devrait augmenter la durée et l'intensité des jours de chaleur et de froid, ce qui nécessitera des temps d'utilisation prolongés des systèmes de CVC et des biens d'équipement. Principal Real Estate s'appuie sur des biens d'équipement pour assurer le confort et le bien-être des locataires. S'assurer que les systèmes et les équipements peuvent fonctionner à des températures de plus en plus extrêmes et se concentrer sur l'efficacité et la maintenance des biens d'équipement réduira potentiellement les risques liés aux actifs.
- **Augmentation des coûts des services publics** - Le changement climatique peut avoir un impact sur la disponibilité et les prix des services publics du fait de l'offre et de la demande. Principal Real Estate dépend des services publics pour fournir des services aux occupants des immeubles, et nous devons être conscients de toute menace à la disponibilité des services publics et aux évolutions tarifaires des services publics. Principal Real Estate considère la hausse des coûts des services publics à la fois comme un risque (en raison de l'augmentation des coûts d'exploitation) et une opportunité (en raison des bâtiments économes en ressources dont les opérations ne sont pas impactées négativement par la hausse des coûts des services publics, ce qui pourrait donner à nos bâtiments un avantage concurrentiel par rapport à nos pairs).
- **Hausse des primes d'assurance** - Le changement climatique peut entraîner une hausse des primes d'assurance en raison de l'augmentation potentielle des dommages matériels dus aux changements climatiques et à l'augmentation de la gravité des catastrophes naturelles. Principal peut avoir des actifs qui pourraient être considérés comme étant dans une zone vulnérable, ce qui pourrait entraîner une augmentation des primes d'assurance.
- **Réputation** - Les changements climatiques peuvent nuire à la réputation, car les dommages physiques aux biens immobiliers ont un impact négatif sur divers facteurs, notamment le confort des occupants de l'immeuble, la santé et la sécurité des locataires/résidents, les perturbations du travail et du mode de vie, la perte de continuité des opérations, la perte de confiance des clients dans nos investissements, etc. Principal Real Estate est fier de proposer des opérations immobilières de premier ordre et de précieuses opportunités d'investissement pour les clients. Les investisseurs de Principal Real Estate considèrent la réputation à la fois comme un risque (perte potentielle de clients et d'occupants d'immeubles en raison d'un impact sur les opérations ou la valeur des actifs) et une opportunité (en raison du gain potentiel de clients et d'occupants d'immeubles si les stratégies d'adaptation aux changements climatiques permettent aux biens de conserver leur valeur et de rester opérationnels pendant des intempéries liées au changement climatique).

Les risques matériels liés à la transition ont été identifiés dans quatre catégories : politique et juridique, technologie, marché et réputation.

- **Politique et juridique** : tous les gestionnaires immobiliers de Principal Real Estate sont contractuellement tenus de s'assurer que leurs biens sont conformes à toutes les règles et réglementations locales, y compris les lois liées au climat en vigueur et à venir, telles que les réglementations sur les indices de référence. En outre, Principal surveille en permanence les obligations de *reporting*, telles que le SFDR. Principal reconnaît qu'il existe des coûts associés à la conformité aux futures réglementations, tels que les coûts associés à la surveillance des réglementations et aux vérifications et mises à niveau énergétiques afin de se conformer aux nouvelles obligations. Le non-respect des nouvelles réglementations entraînera également des condamnations et des amendes.
- **Technologie** : Principal Real Estate surveille en permanence les options technologiques bas carbone et leurs coûts associés, notamment les panneaux solaires, les systèmes de construction efficaces, etc. Lorsque c'est financièrement approprié, Principal investira dans des technologies bas carbone.
- **Marché** : Principal Real Estate surveille les tendances du marché et l'évolution du comportement des clients vis-à-vis des bâtiments bas carbone. En plus de nos équipes de recherche internes qui examinent les tendances du secteur, nous avons également un expert ESG tiers qui mène des études de marché.
- **Réputation** : Principal Real Estate reconnaît que de nombreux investisseurs recherchent de plus en plus des produits bas carbone. En outre, les équipes de recherche internes de Principal et des experts ESG tiers mènent également des recherches sur l'évolution des préférences des clients.

Nous réévaluons annuellement le périmètre de la gestion des risques, y compris les risques liés aux assurances et au climat.

Les données sur les services publics sont recueillies auprès des entreprises de services publics qui téléchargent automatiquement les données ou des gestionnaires immobiliers qui saisissent des données dans l'outil ENERGY STAR Portfolio Manager. Les détails au niveau des actifs suivis dans le *Sustainability Management System* de Yardi et de Principal Real Estate sont recueillis conformément aux procédures standard de l'équipe Principal Real Estate Operations et aux processus des *Pillars of Responsible Property Investing* (PRPI), telles que notre enquête annuelle sur la conformité et notre analyse des risques climatiques.

Les données sont recueillies en continu, avec une surveillance trimestrielle pour s'assurer qu'elles sont à jour et exactes, et sont examinées tous les trimestres par le consultant en durabilité tiers de Principal Real Estate, RE Tech Advisors.

Les risques liés aux facteurs ESG sont évalués tout au long du cycle d'investissement. Lors de l'acquisition d'un actif, l'équipe transactionnelle est tenue d'évaluer le risque ESG dans le cadre du processus de diligence raisonnable initial. Il traite des aspects environnementaux (émissions de GES, certification énergétique, risques climatiques ou physiques, par exemple, les inondations), sociaux (activité des locataires, impacts sur les populations locales) et – quoique de portée plus limitée pour une acquisition immobilière – de la gouvernance.

Le niveau de risque identifié lors de la diligence raisonnable initiale déterminera ensuite le périmètre de la procédure à appliquer lors de l'acquisition. Cela peut inclure la nomination de consultants externes pour effectuer des évaluations détaillées des risques environnementaux en examinant les risques associés aux inondations ou autres catastrophes naturelles, un audit environnemental de l'actif évaluant les émissions de GES et des mesures pouvant être prises pour améliorer le rendement.

L'impact des risques identifiés est évalué lors de la phase de souscription. À partir des conclusions transmises par les consultants externes, le cas échéant, une analyse de sensibilité est menée pour évaluer l'impact financier des risques. Dans le cas de l'immobilier, il peut s'agir de réduire les loyers en raison d'une mauvaise performance ESG ou d'une liquidité et d'une valeur réduites à la sortie.

Historiquement, les analyses de risques climatiques étaient évaluées à l'aide de l'outil d'analyse des risques climatiques MSCI, qui propose un aperçu des risques et de l'impact sur la valeur de chaque actif acquis ou détenu par l'un de nos mandats. À l'avenir, les risques climatiques seront évalués à l'aide de l'outil *Climate on Demand* de Moody's.

L'évaluation des risques ESG fait partie du processus annuel de planification des activités. Elle est examinée à la fois au niveau des actifs et des fonds. Elle doit couvrir le changement de réglementation locale et toutes les dépenses d'exploitation ou d'investissement nécessaires au niveau des actifs pour répondre aux nouvelles normes ou atténuer les risques potentiels.

Les risques physiques ont été évalués à l'aide de l'outil *Climate on Demand* de Moody's. Cette analyse comprend une évaluation des inondations, des fortes chaleurs, des ouragans et des typhons, de l'élévation du niveau de la mer, du stress hydrique, des incendies de forêt et des séismes dans les scénarios de réchauffement climatique RCP 4.5 et 8.5. Les résultats indiquent le taux annuel moyen prévu de dommages résultant de catastrophes naturelles, qui est utilisé pour évaluer un potentiel impact financier matériel négatif. Les taux de dommages moyens pour les stratégies analysées sont les suivants :

- PEDIF : 0,013 %
- PECF : 0,01 %
- PEDCF : 0,01 %

Les valeurs de transition à risque pour les biens immobiliers pour lesquelles des données sur l'énergie ou les émissions sont disponibles dans le cadre des stratégies analysées sont les suivantes :

- PEDCF (données disponibles pour trois actifs) : 4,92 %
- PECF (données disponibles pour tous les actifs) : 0,91 %
- PEDIF (données disponibles pour les quatre actifs commerciaux seulement) : 0,45 %

Ces valeurs résultent de l'analyse du *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM).