

Annexe II

MODÈLE D'INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8,
PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit : PRINCIPAL INSIDE
Identifiant d'entité juridique : PRINCIPAL REAL ESTATE SAS

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
● ● <input type="checkbox"/> Oui	● ○ <input checked="" type="checkbox"/> Non
<p><input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> avec un objectif social</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.</p>

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend 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.



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

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

Environnement : l'amélioration de la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau ainsi que la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Social : l'amélioration de l'expérience et du confort des locataires jusqu'à un niveau satisfaisant ;
 La SCPI n'utilise pas d'indicateur de référence.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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

Les principaux indicateurs de durabilité utilisés par la SCPI pour mesurer l'intégration des caractéristiques environnementales et sociales sont les suivants :

Environnement :

- Consommation énergétique des actifs (en kWhEF/m²/an)
- Consommation d'eau (en L/m²/an)
- Émissions carbone (scopes 1 et 2 à minima, en équivalent kgCO2/m²/an)

Social :

- Santé et confort des occupants : Indices de satisfaction locataire, issues des questionnaires réalisés annuellement.

Gouvernance :

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement (inclusion des clauses ESG dans le contrats et audit des prestataires)

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

Non applicable, la SCPI n'a pas pour objectif de procéder à des investissements durables.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les 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.

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

Non applicable, la SCPI n'a pas pour objectif de procéder à des investissements durables.

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

Non applicable, la SCPI n'a pas pour objectif de procéder à des investissements durables.

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 ? Description détaillée :

Non applicable, la SCPI n'a pas pour objectif de procéder à des investissements durables

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui, __

Non

La disponibilité et la qualité des données nécessaires pour respecter les exigences techniques du régime PAI ne sont pas encore systématiquement divulguées par les parties prenantes concernées et/ou peuvent suivre des méthodologies qui diffèrent.

Par conséquent, la SCPI ne prend pas en compte les PAI sur les facteurs de durabilité.



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Principal Inside a pour objectif de constituer et détenir un patrimoine immobilier diversifié, en vue de générer des revenus, non garantis, principalement locatifs permettant la distribution de dividendes aux Associés et, à moyen terme, des revenus issus de la plus-value éventuelle sur les immeubles composant son actif pouvant se traduire par une croissance de la valeur des parts.

Afin d'atteindre son objectif de gestion, Principal Inside recherche la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié comportant notamment, sans y être limité, des immeubles de bureaux, des locaux commerciaux, des immeubles dédiés à la logistique ou des industries légères, des maisons de retraites ou de soin, des cabinets médicaux, des logements étudiants, des hôtels, des data centers, des locaux à usage scientifique et des immeubles résidentiels. Cette diversité des actifs a pour but de favoriser l'accomplissement de l'objectif de gestion.

Les biens immobiliers sur lesquels porte la stratégie d'investissement de Principal Inside sont situés aux Etats-Unis d'Amérique, en Union Européenne hors France et au Royaume-Uni. La stratégie de Principal Inside vise à donner accès à une large classe d'actifs tout en offrant une diversification géographique large, intercontinentale, favorisée par la décorrélation entre les marchés américains et européens.

Cette stratégie vise à bénéficier des différences de cycles économiques et de marché entre les deux continents pour saisir les opportunités immobilières les plus adaptées, tout en apportant une protection contre les mouvements de cycles européens. Elle repose également sur l'accès aux Etats-Unis d'Amérique qui constituent une économie et un marché plus profonds et dynamiques.

Par ailleurs la SCPI intègre les enjeux Environnementaux et Sociaux en phase d'acquisition et de gestion de ses actifs immobiliers, et cela pour 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 Europe et aux Etats-Unis.

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

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.

Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La phase de due diligence vise à évaluer la performance ESG initiale de l'actif et à vérifier sa conformité avec les objectifs extra financiers de la SCPI. Lors de la phase d'acquisition, plusieurs audits sont réalisés pour identifier et analyser les risques liés à la durabilité. Cette analyse s'appuie notamment sur les documents mis à disposition par le vendeur et par la conduite d'évaluations techniques, juridiques, et environnementales.

Ces analyses permettent notamment de définir un programme d'investissement visant à atteindre les ambitions définies par le fonds.

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Non applicable

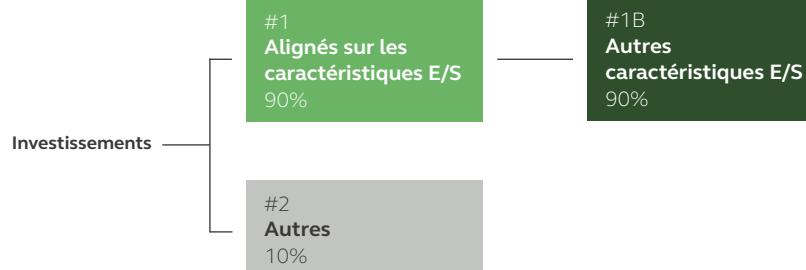
Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Non applicable. La SCPI a vocation à investir non pas dans des entreprises mais dans des actifs immobiliers. A ce titre, la SCPI déploie une stratégie d'engagement avec les principales parties prenantes au travers de leur contractualisation (gestionnaires, locataires, prestataires) pour encourager leur adhésion aux pratiques ESG et évaluer la résilience des biens face aux changements climatiques.



L'allocation des actifs
décrivit la proportion
d'investissements dans des
actifs spécifiques.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La part minimum des investissements de la SCPI alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 90% des actifs de la SCPI, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers de la SCPI.

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La SCPI n'utilise pas de produits dérivés afin d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburant à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines² sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

#1

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses²



■ Alignés sur la taxinomie
 ■ Autres investissements

#2

Alignement des investissements sur la taxinomie, hors des obligations souveraines²



■ Alignés sur la taxinomie
 ■ Autres investissements

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale dans des activités de transition et habilitantes au sens de la taxinomie de l'UE.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

² Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraine » comprennent toutes les expositions souveraines.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



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

La SCPI ne prend pas d'engagement concernant la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif social.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Ces investissements correspondent aux liquidités détenues par la SCPI à des fins d'investissement ou de distribution.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La SCPI n'a pas identifié d'indicateur de référence sur les caractéristiques environnementales et sociales.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?

Non applicable

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Non applicable

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://fr.principalam.com/>

PRINCIPAL REAL ESTATE

36, avenue Hoche, 75008 Paris, France

T +33 (0) 1 40 15 53 00

SAS au capital de 10.104.868 € - Siren No 534 857 255 - RCS Paris

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