

Politique d'intégration des risques en matière de durabilité de Principal Real Estate SAS pour la SCPI Principal® Inside

Objectif

En vertu de l'article 3 du Règlement (EU) 2019/2088 SFDR (dit le « Règlement SFDR ») et de l'article L.533-22-1 du Code Monétaire et Financier (issu de l'article 29 de la Loi Energie-Climat), Principal Real Estate SAS (« PRE SAS ») doit publier sur son site internet des informations concernant sa politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité dans son processus de prise de décision en matière d'investissement.

La présente politique d'intégration des risques en matière de durabilité (la « Politique ») a pour objectif de décrire la manière dont Principal Real Estate SAS identifie, évalue, et gère les risques en matière de durabilité qui peuvent survenir au cours de ses activités d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers.

Portée

La réglementation définit les principales incidences négatives comme les impacts négatifs potentiels les plus significatifs des décisions d'investissement sur les Enjeux ESG.

Description des risques en matière de durabilité

Le Règlement SFDR définit le « risque en matière de durabilité » comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il ou elle se produit, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement.

Le champ des risques en matière de durabilité est large. La SCPI Principal® Inside peut être exposée à différents risques de durabilité, notamment en fonction de sa stratégie d'investissement, des typologies d'actifs et de l'univers géographique. Principal Real Estate SAS a regroupé les types de risques en matière de durabilité qui peuvent être pris en compte en quatre catégories :

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

1. Le risque physique face aux aléas climatiques

Le risque physique climatique peut être un événement ou une situation causée par des phénomènes climatiques et/ou météorologiques extrêmes qui peuvent entraîner des dommages matériels graves sur les actifs immobiliers, conduisant à une perte potentielle de valeur.

Le risque physique climatique peut également résulter de changements climatiques chroniques à plus long terme qui peuvent entraîner une augmentation de la fréquence des sinistres, des coûts additionnels voire d'un risque de non-assurabilité et peuvent impacter, à long terme, la résilience des immeubles et leur valeur.

Les événements à risque graves comprennent, par exemple, des événements météorologiques extrêmes tels que les tempêtes, les cyclones, les ouragans, les précipitations intenses, les inondations, les incendies...

Les risques chroniques découlent de changements à plus long terme des tendances climatiques (par exemple, le réchauffement climatique entraînant des températures durablement plus élevées) qui peuvent entraîner, par exemple, une élévation du niveau de la mer, une érosion côtière, des canicules ou des vagues de chaleur chroniques, des périodes de sécheresse...

2. Le risque de transition face aux aléas climatiques

Le risque lié à la transition climatique est associé aux changements politiques, juridiques, technologiques et commerciaux qui sont mis en œuvre au niveau sociétal en vue de répondre aux exigences d'atténuation et d'adaptation liées au changement climatique, dans le cadre de la transition écologique. Le risque lié à la transition climatique est également associé aux adaptations qui découlent de ces changements, si ceux-ci sont mal anticipés ou surviennent brutalement. En effet, se conformer aux évolutions politiques, réglementaires, juridiques, technologiques et commerciales peut nécessiter un investissement initial important pour mettre en place de nouvelles pratiques et processus.

Concrètement il désigne l'impact potentiel des évolutions liées à la transition vers une économie bas-carbone sur la valeur et la performance des actifs immobiliers. Il inclut notamment :

- Le durcissement progressif des exigences environnementales, à travers des cadres législatifs et politiques visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier.
- La mise en place de nouvelles normes de performance énergétique, susceptibles de rendre certains bâtiments non conformes ou obsolètes si des travaux de rénovation ne sont pas engagés.
- L'évolution de la fiscalité environnementale, avec l'introduction ou l'augmentation de taxes ou redevances liées aux émissions de carbone, à la consommation énergétique ou à l'utilisation de ressources non renouvelables.
- La revalorisation des critères d'investissement par les acteurs financiers, qui pourrait limiter l'accès aux financements pour les actifs jugés non alignés avec les objectifs de durabilité.
- La modification des préférences des utilisateurs et locataires, qui peuvent privilégier des actifs à faible impact environnemental et social, ce qui affecte la demande locative et les taux d'occupation.
- Le risque d'obsolescence économique, lorsque les coûts d'adaptation ou de mise en conformité deviennent supérieurs à la valeur conservée de l'actif.

Par ailleurs, un refus d'adaptation ou une adaptation inadéquate peut entraîner une exposition au risque de réputation.

3. Les risques liés à la gouvernance

Les risques liés à la gouvernance peuvent résulter :

- des relations avec les différentes parties prenantes (investisseurs, locataires, property managers, prestataires intervenant sur les immeubles),
- d'un manque de transparence ou d'exactitude dans les données et les processus de prise de décision notamment dans la sélection des actifs qui pourraient entraîner un désalignement des intérêts entre la société de gestion Principal Real Estate SAS et les investisseurs de la SCPI Principal® Inside.

Ces risques peuvent se manifester par un manque de transparence dans la sélection des actifs, des conflits d'intérêts dans les transactions entre parties liées, ou un contrôle insuffisant sur l'allocation du capital et l'exécution opérationnelle.

Une gouvernance défailante peut entraîner une performance d'investissement sous-optimale, des infractions réglementaires ou des atteintes à la réputation, ce qui peut nuire à la confiance des investisseurs et aux flux de capitaux.

4. Les risques sociaux

Les principaux risques sociaux identifiés ayant des conséquences sur la pérennité, l'acceptabilité et la valorisation de ses actifs sont les suivants :

- Risques liés à l'impact sur les communautés locales
Certains projets peuvent générer des tensions avec les riverains, notamment lorsqu'ils modifient significativement l'environnement urbain ou les usages existants (nuisances, densification, modification de l'équilibre local). Un défaut de concertation ou d'intégration territoriale peut entraîner un rejet du projet, des recours juridiques ou des retards dans sa mise en œuvre.
- Risques liés aux conditions de travail sur les chantiers ou dans les bâtiments
Des conditions de travail dégradées pour les ouvriers ou les agents d'exploitation (sous-traitance non encadrée, non-respect des règles de sécurité, absence de dialogue social) peuvent conduire à des accidents, à des conflits sociaux ou à des sanctions. Ce risque est d'autant plus sensible qu'il touche à l'éthique et aux droits fondamentaux des travailleurs.
- Risques de réputation
Une mauvaise gestion des enjeux sociaux peut générer des atteintes à la réputation de la SCPI et de sa société de gestion. Une communication publique critique, des campagnes menées par la société civile ou des controverses relayées dans les médias peuvent altérer la confiance des investisseurs, des locataires et des partenaires institutionnels.

Ces risques, s'ils ne sont pas anticipés et traités de manière appropriée, peuvent nuire à la qualité des actifs, ralentir le déploiement de la stratégie d'investissement et fragiliser la relation de confiance avec les parties prenantes.

Identification et gestion des risques de durabilité

Principal Real Estate SAS met en œuvre un processus structuré d'identification, d'évaluation et de suivi des risques de durabilité, couvrant l'ensemble du cycle de vie des actifs immobiliers pour la SCPI Principal® Inside.

1. Évaluation des risques

Les risques ESG sont analysés :

- en phase d'acquisition, à l'aide d'une grille d'évaluation intégrée prenant en compte :
 - o la performance énergétique de l'actif,
 - o son exposition aux aléas physiques liés au changement climatique
 - o son voisinage direct et son accessibilité,
 - o les initiatives en termes de gouvernance.
- en phase de gestion, via une révision annuelle de la cartographie des risques ESG et de la grille d'analyse, permettant de mettre à jour les données et de suivre l'évolution des facteurs de risque dans le temps.

Chaque risque est évalué selon trois dimensions :

- la probabilité d'occurrence,
- l'impact potentiel (financier, extra-financier, réglementaire, réputationnel),
- l'horizon de matérialisation (court, moyen ou long terme).

L'analyse permet de distinguer un niveau de risque brut (avant actions correctrices) d'un niveau de risque net (après intégration des mesures de gestion).

Les évaluations des performances ESG tiennent compte des spécificités de chaque actif : pays, typologie et stratégie d'investissement. Les équipes d'investissement et de gestion peuvent mobiliser des sources de données et outils adaptés à ces contextes.

2. Cartographie des risques

Les risques identifiés sont consolidés dans une cartographie ESG, actualisée au moins une fois par an ou à l'occasion d'un événement significatif. Cette cartographie :

- hiérarchise les risques selon leur niveau brut et net,
- précise les mesures existantes ou envisagées,
- est présentée trimestriellement au Comité ESG de Principal Real Estate SAS, afin de permettre un suivi dynamique, l'anticipation des risques émergents et l'alignement avec la gouvernance durable de la société.

3. Gestion et réduction des risques

Les actions mises en œuvre visent à atténuer les risques identifiés, en particulier ceux présentant un niveau net élevé. Elles sont définies selon les caractéristiques et objectifs propres à chaque actif, et peuvent inclure :

- la réalisation d'audits ESG lors de l'acquisition et la définition de plans d'amélioration,
- des travaux ciblés (réhabilitation, désimperméabilisation, végétalisation, etc.),
- l'amélioration continue de la performance énergétique,
- l'intégration de clauses ESG dans les baux,
- le dialogue actif avec les locataires et partenaires sur les enjeux de durabilité.

Moyens humains et techniques permettant la gestion des risques de durabilité

1. Moyens humains

L'ensemble des équipes impliquées dans la gestion de la SCPI Principal® Inside, qu'il s'agisse des collaborateurs de Principal Real Estate SAS ou des équipes internationales du groupe Principal Real Estate (basées en Europe et aux États-Unis), sont sensibilisées et formées aux enjeux ESG afin d'intégrer pleinement les principes de durabilité dans leurs missions respectives.

La société de gestion s'appuie sur l'expertise de l'équipe ESG du groupe Principal Real Estate, qui mobilise des référents dédiés à ces sujets sur les deux continents. Par ailleurs, Principal Real Estate SAS bénéficie d'accompagnement opérationnel de cabinets de conseil, notamment le cabinet Etyo, en appui stratégique et méthodologique sur l'ensemble des volets ESG, tant au niveau de la due diligence que dans la définition des plans d'actions.

Afin d'assurer une montée en compétence continue des équipes, Principal Real Estate SAS a mis en place un **plan annuel de formation** structuré autour de **sessions dédiées**. Ce programme s'adresse aux équipes de la société de gestion impliquées dans la gestion de la SCPI Principal® Inside.

Les formations portent sur des thématiques variées telles que l'évaluation des risques ESG, la réglementation sur les sujets énergétiques du bâtiment, les outils opérationnels de mise en œuvre (grilles d'analyse, reporting, plans d'actions). Ces sessions sont dispensées par les experts ESG du groupe Principal Real Estate et/ou de cabinets de conseil spécialisés afin d'allier expertise technique, retours d'expérience terrain et vision internationale.

2. Moyens techniques

Dans le cadre de l'intégration des enjeux ESG à la gestion de la SCPI Principal® Inside, Principal Real Estate SAS s'appuie sur un ensemble d'**outils spécialisés** et de **bases de données externes** permettant d'évaluer de manière rigoureuse et objective les risques de durabilité associés aux actifs.

Les principaux outils mobilisés sont les suivants :

- **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 d'évaluer la performance environnementale globale des bâtiments, notamment en matière d'efficacité énergétique, de consommation d'eau, de gestion des déchets et de recours aux énergies renouvelables. Il est également utilisé pour comparer les performances à des benchmarks sectoriels.
- **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.

Ce socle technique est complété par des outils internes de cartographie des risques ESG, ainsi que par l'expertise des équipes d'Etyo et du groupe Principal Real Estate pour l'analyse et l'interprétation des données.

Dispositif de suivi et de contrôle

Afin de garantir la bonne application de la présente politique et son amélioration continue, un dispositif de suivi et de contrôle a été mis en place par Principal Real Estate SAS. Ce dispositif repose sur plusieurs leviers complémentaires :

- **Une revue annuelle de la politique** est réalisée afin d'actualiser les engagements, les outils et les méthodes à la lumière des évolutions réglementaires, des bonnes pratiques de marché et des retours d'expérience issus de la mise en œuvre opérationnelle.
- **Des indicateurs de suivi ESG** sont intégrés aux reportings internes et externes, permettant de mesurer les progrès réalisés, d'objectiver les résultats et de piloter les actions correctives si nécessaire. Ces indicateurs couvrent notamment la performance énergétique, les risques climatiques, la conformité réglementaire et les engagements auprès des parties prenantes.
- **Une documentation systématique des risques ESG** est assurée au sein du comité trimestriel ESG. Les principaux risques identifiés, leur évolution et les mesures d'atténuation mises en œuvre sont examinés dans ces instances, garantissant une prise de décision éclairée et alignée avec les objectifs de durabilité de la SCPI.

Ce dispositif permet d'assurer une gouvernance rigoureuse des enjeux ESG, tout en favorisant la réactivité et l'adaptation continue de la stratégie en fonction du contexte.

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