

## ANNEXE

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

Nom du produit : **SCI CAP SANTE (BY CAPIMMO)** LEI : 96950087TLWHGZWST779

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : __%	<input type="checkbox"/> Il <b>promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> , et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de __% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE	<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
<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	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : __%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais ne fera pas d'investissements durables.

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxinomie.

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

Cap Santé (by Capimmo) promeut des caractéristiques environnementales relatives principalement aux émissions carbone et des caractéristiques sociales telle que la mobilité.

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

**Les indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les indicateurs suivants sont suivis au niveau du fonds :

Thèmes	Indicateurs de durabilité
<b>CO<sub>2</sub></b>	Intensité carbone moyenne en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
<b>Énergie</b>	Part des actifs alimentés par des sources d'énergies renouvelables
	Intensité au niveau du fond en kWhEF/m <sup>2</sup> /an et kWhEP/m <sup>2</sup> /an
<b>Certifications</b>	Parts des actifs ayant reçu une certification environnementale en phase de construction (HQE, BREEAM, LEED, BiodiverCity)
<b>PAI</b>	Part des actifs exposés aux énergies fossiles (extraction, stockage ou transport d'énergie fossile)
<b>Alignement à la Taxinomie</b>	Part des actifs représentant la « part verte » des activités (DPE = A ou top 15% des actifs les mieux notés du marché)
<b>Risques liés au changement climatique</b>	Part des actifs exposés à un risque avéré tel que vague de chaleur, sécheresse, inondations, submersions marines, feux de forêts etc.
<b>Mobilité</b>	Part des actifs équipés de bornes de charges pour véhicules électriques
<b>Biodiversité</b>	Part de la surface végétalisée totale au niveau des actifs du fonds (espaces verts, terrasses, toitures)
<b>Gouvernance</b>	Part des fonds/foncières investies dotés d'engagements carbone

Les informations sont collectées de différentes manières en fonction de la nature de l'investissement :

- Pour les actifs détenus en direct par Cap Santé (by Capimmo), les données sont collectées et pilotées au niveau de chacun des actifs immobiliers.
- Pour les fonds internes et externes, un questionnaire basé sur les différentes thématiques ci-dessus est envoyé annuellement afin de collecter la donnée auprès des acteurs.
- Pour les foncières côtés, les informations sont analysées et collectées annuellement sur la base des documents publiquement disponibles tel que la déclaration de performance extra-financière.

**1.2. Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Sans objet. Cap Santé (by Capimmo) promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

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

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

Sans objet. Cap Santé (by Capimmo) promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

**- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Sans objet. Cap Santé (by Capimmo) promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

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 spécifiques de 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.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

**2. Ce produit financier tient-il compte des principales incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?**

**Les principales incidences négatives (principal adverse impacts – PAI)** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Oui

Non

**3. Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

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

La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et leurs équivalents de droit étranger et, à titre accessoire, la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante.

Ce patrimoine immobilier est principalement situé dans les Etats européens membres de l'OCDE et est principalement constitué d'actifs immobiliers en relation avec les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance.

Enfin, Cap Santé (by Capimmo) est décomposée en plusieurs poches d'investissement pour faciliter l'analyse ESG des différents actifs :

- Les fonds internes gérés par Primonial REIM France ;
- Les fonds externes ou les foncières non cotées ;
- Les immeubles détenus en direct ;
- Les foncières cotées.

**3.1. Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements permettant d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Dans le cadre de la prise en compte des enjeux ESG pour Cap Santé (by Capimmo), un processus d'évaluation extra-financière s'applique pour chaque poche d'investissement à l'acquisition :

- **Pour toute acquisition d'actif en direct**, le processus d'acquisition tel que décrit dans la Politique d'Investissement Responsable Primonial REIM, s'applique :
  - Complétude d'une **grille de notation ESG** : 90 questions
  - Evaluation de l'exposition aux **risque physiques** : 8 risques projetés à 50 ans (source GIEC), et échelles de risques et seuil de risques avérés
  - Positionnement sur la **trajectoire carbone 1,5°C** selon la méthodologie CRREM.
- **Pour toute acquisition de parts de fonds internes ou externes**
  - Conduite d'une *due diligence* au niveau du fonds sur la base des indicateurs de durabilité décrits ci-dessus (carbone ; énergie ; climat ; biodiversité ; mobilité ; PAI ; alignement Taxinomie ; certifications ; gouvernance)
  - Pour toute acquisitions de parts de fonds régulés détenus par une quelconque société de gestion externe, celui-ci doit systématiquement répondre *a minima* aux critères d'un fonds catégorisé Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (dit SFDR).
- **Pour les foncières cotées**
  - Outre le questionnaire ESG, si le bilan de la foncière cotée dépasse 20 M€ ou a un chiffre d'affaires net supérieur à 40 M€, alors la société a l'obligation de produire une déclaration de performance extra-financière qui sert de support à l'analyse ESG.

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

**Les principes de bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saine, les relations de travail avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Les politiques d'exclusion suivantes s'appliquent sur le fonds :

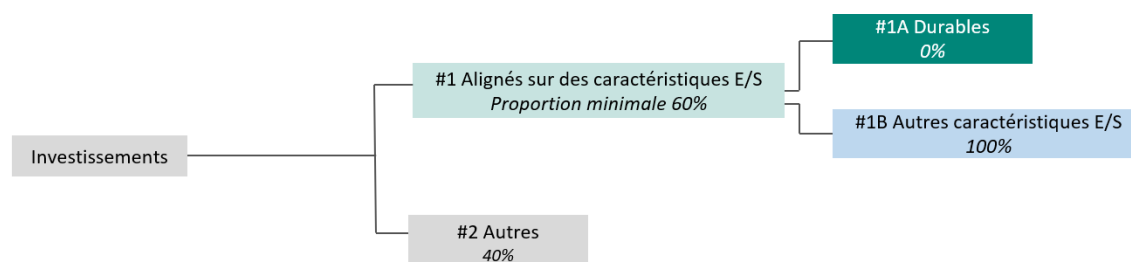
- Pour les fonds internes ou externes régulés :
  - Le fonds ou la société de gestion s'est engagé vis-à-vis de l'un des 6 objectifs de la Taxinomie (atténuation du changement climatique ; adaptation au changement climatique ; utilisation durable et protection

- des ressources aquatiques ; transition vers une économie circulaire ; contrôle de la pollution ; protection et restauration de la biodiversité)
- Pour 100% des prises de participation, les fonds doivent être classifiés à minima « article 8 » au sens du SFDR.
- Pour les fonds externes non régulés ou les foncières non cotées :
  - Le fonds, la société de gestion ou l'entreprise s'est engagé vis-à-vis de l'un des 6 objectifs de la Taxinomie (atténuation du changement climatique ; adaptation au changement climatique ; utilisation durable et protection des ressources aquatiques ; transition vers une économie circulaire ; contrôle de la pollution ; protection et restauration de la biodiversité)
  - 100% des fonds ou foncières investies doivent être labelisées Luxflag, label ISR ou participer au GRESB
- Pour les foncières cotées :
  - L'entreprise s'est engagée vis-à-vis de l'un des 6 objectifs de la Taxinomie (atténuation du changement climatique ; adaptation au changement climatique ; utilisation durable et protection des ressources aquatiques ; transition vers une économie circulaire ; contrôle de la pollution ; protection et restauration de la biodiversité)
  - 100% des fonds ou foncières investies doivent être labelisées Luxflag ou participer au GRESB

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

Dans le questionnaire ESG adressé aux fonds internes, externes et aux foncières cotées et non cotées, une des questions posées fait référence à la formalisation d'une procédure de lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent.

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



#1 Les actifs « **Alignés sur des caractéristiques E/S** » comprennent les investissements que le produit financier réalise pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

#2 Les actifs « **Autres** » comprennent le reste des investissements réalisés par le produit financier, qui ne sont ni alignés sur des caractéristiques E/S, ni qualifiés de durables.

Primonial REIM France prévoit d'investir à hauteur de 60% dans des actifs alignés avec les caractéristiques E/S promues par le produit financier.

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

**4.1. Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable. Elle peut également en souscrire pour couvrir le risque de change des investissements qu'elle réalise et des emprunts qu'elle souscrit en devises hors zone Euro. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

**4.2. Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxinomie de l'UE ?**

Sans objet. Cap Santé (by Capimmo) promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.



**4.2.1. Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxinomie de l'UE ?**

Oui

Gaz

Energie Nucléaire

Non

**4.2.2. Quelle est la part minimale des investissements dans des activités transitoires ou habilitantes ?**

Cap Santé (by Capimmo) n'effectue aucun investissement dans des activités de transition.

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

Sans objet. Cap Santé (by Capimmo) promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

**4.4. Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Sans objet. Cap Santé (by Capimmo) promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

**4.5. Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Les investissements de Cap Santé (by Capimmo) inclus dans la catégorie « #2 Autres », non alignés avec ses caractéristiques environnementales et sociales, sont représentés par la poche de liquidités (placements monétaires, comptes à terme...). Ces investissements présentent une caractéristique de liquidité à court terme qui est nécessaire pour permettre au fonds de faire droit aux demandes de rachat qu'il reçoit. La politique d'investissement du fonds n'exige pas que ces investissements soient sélectionnés en considération de garanties environnementales et sociales qu'ils pourraient éventuellement offrir.

**5. Où puis-je trouver en ligne plus de renseignements propres à ce produit ?**

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

*Dernière mise à jour : 23 décembre 2022 (conforme aux RTS 01/2023)*



### Primonial REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.  
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)