

Politique ISR – Primonial REIM France MAJ Février 2024

Primonial REIM France est une Société de Gestion de Portefeuille créée en 2011 et agréée par l’Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM France est signataire des Principes for Responsible Investment de l’Organisation des Nations Unies depuis juillet 2019.

L’objet de ce document est de synthétiser la cadre général de la politique ISR de Primonial REIM France. Elle se distingue de la politique RSE (consultable sur le site www.primonialreim.fr) en ce qu’elle concerne la politique d’investissement des fonds gérés par Primonial REIM France et les moyens mis en place pour la mener à bien.

Préambule : l’ISR au service de la qualité de gestion

Primonial REIM France est l’un des leaders de la gestion de fonds immobiliers pour compte de tiers. Les encours des fonds labélisés ISR représentent un encours de 8,7 milliards €, soit 30% de son patrimoine, qui s’élève au 31/12/2023 à 29 milliards €.

Les investisseurs immobiliers s’efforcent d’assumer leur responsabilité vis-à-vis du réchauffement climatique et des enjeux sociaux de notre temps. Primonial REIM ne fait pas exception. La prise en compte des questions Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) est non seulement intégrée au processus d’investissement de ses fonds, mais elle imprègne toutes ses activités.

Le statut du développement durable en immobilier s’est transformé depuis 2019. La vague réglementaire consécutive aux Accords de Paris de 2015 crée des référentiels nouveaux, soit nationaux (Décret Tertiaire, Label ISR...) soit européens (SFDR, Taxinomie...) qui impliquent des exigences fortes, notamment sur la réduction de l’empreinte carbone.

Les investisseurs institutionnels et individuels utilisent d’ores et déjà ces référentiels pour sélectionner les fonds. Les experts immobiliers devront, dans les prochaines années, prendre acte d’une « décote brune » (« brown discount ») pour les actifs qui ne sont pas en cohérence avec l’exigence mondiale de décarbonation. La prise en compte de l’ESG s’inscrit dès lors dans la stratégie de gestion, avec des conséquences financières à la clé.

Intégration ESG des actifs à l'acquisition

Depuis janvier 2020, la notation ESG des actifs est intégrée au processus d'investissement pour 100% des acquisitions, toute typologies confondues, via la due diligence. Intégrer les critères ESG dans les décisions d'investissement permet de gérer les risques futurs tout en améliorant la performance des actifs dans un contexte réglementaire qui évolue rapidement. Tout actif identifié « à risque élevé » sur les thématiques ESG doit être exclu du portefeuille, ou alors son amélioration doit être provisionnée dès l'acquisition.

En 2022, la due diligence ESG de Primonial REIM a été enrichie de deux composantes qui complètent la notation ESG. L'analyse ESG à l'acquisition est structurée autour de trois piliers :

- La notation ESG interne, au moyen d'un outil interne de notation
- L'évaluation des risques de durabilité
- La projection sur la trajectoire carbone CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) 1.5°C.

Un outil de notation ESG interne

L'outil de notation ESG de Primonial REIM compte 90 indicateurs, qui peuvent varier en fonction des classes d'actifs immobilières (bureau / commerce / résidentiel / hôtel / EHPAD / Clinique (MCO, SSR, PSY) / ERP Education et Maisons de Santé / Résidences gérées). Les indicateurs sont regroupés en 7 thématiques :

- Intégration du bâtiment à son territoire.
- Intégration des risques environnementaux.
- Qualités propres au bâtiment.
- Gestion technique du bâtiment.
- Services aux occupants.
- Flexibilité des espaces et du bâtiment.
- Relations entre parties prenantes.

Il est à noter que cette grille fait l'objet d'une évolution en 2024. Le nouvel outil de notation ESG de Primonial REIM compte 40 indicateurs de tronc commun auxquels s'ajoutent des indicateurs qui varient en fonction des classes d'actifs immobilières (bureau / commerce / résidentiel / hôtel / Santé – Court Séjour (MCO, SSR, PSY) / Santé – Long-séjour (EHPAD-RSS)/Logistique / ERP1 Education et Maisons de Santé). Les indicateurs sont regroupés en 5 thématiques :

- Intégration du bâtiment à son territoire. Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.

¹ ERP : Etablissement Recevant du Public. Les actifs de type Education (campus, etc.) et les maisons de santé sont regroupées dans cette catégorie en raison de leurs caractéristiques immobilières similaires.

- Intégration des risques environnementaux. Elle renvoie aux risques liés à l'emplacement (exposition aux risques climatiques futurs) et du niveau de vulnérabilité/résilience face à ces risques.
- Performance énergie et carbone. Elle renvoie à la performance énergétique et carbone du bâtiment, ainsi que des certifications environnementales, de la maintenance et de l'optimisation du bâtiment (GTB) ou de la consommation d'eau.
- Valeur d'usage. Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, qualité de l'air, installations pour la mobilité douce, connectivité, etc.
- Relations entre parties prenantes. Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

La première version de la grille reste utilisée uniquement pour les fonds dont le premier cycle de labélisation ISR (3 ans) est encore en cours, afin de maintenir une continuité dans la régression de la note ESG.

L'évaluation des risques de durabilité

Primonial REIM utilise des modèles climatiques issus du CDS (Climate Data Store) validés par la communauté scientifique. Pour calculer le risque d'exposition aux risques physiques, nous avons choisi le scénario projeté jusqu'à 2100 du GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat – IPCC Intergovernmental Panel on Climate Change): RCP 4.5.

Les risques physiques identifiés par Primonial REIM, au niveau européen sont :

- Vague de chaleur
- Sécheresse
- Précipitations
- Glissements de terrains
- Inondations
- Feux de forêt
- Submersions côtières
- Tremblement de terre
- Tempêtes

En fonction des 3 facteurs d'expositions (fréquence, intensité, durée), une échelle de risque de 1 à 5 est établie par risque et permet d'identifier ce qu'on appelle le "risque climatique avéré" correspondant au risque 5/5.

Pour toute opportunité d'investissement, la cartographie des risques climatiques est ainsi obtenue en renseignant seulement l'adresse exacte de l'actif, partout en Europe.

Pour tout risque avéré identifié, les Transactions Managers et auditeurs techniques vérifient la résilience de l'actif face au risque climatique (confort d'été en cas de risque avéré vague de chaleur, étanchéité renforcée toitures et façades en cas de risque avéré précipitations, pompes de relevage en cas de risques inondations etc.).

| | |
|--|---------------|
| Politique ISR – Primonial REIM France | |
| Date de la dernière version : | Février 2024 |
| | Page 3 sur 13 |

Si le bâtiment n'est pas résilient face à ce risque avéré, alors les mesures correctives sont intégrées au business plan de l'actif.

Trajectoire Carbone CRREM 1,5°C

Afin de contribuer activement à l'objectif mondial de maintien de l'élévation des températures moyennes en deçà de 1,5°C, conformément aux Accords de Paris, Primonial REIM accorde une attention particulière aux émissions carbone de toute nouvelle opportunité d'investissement.

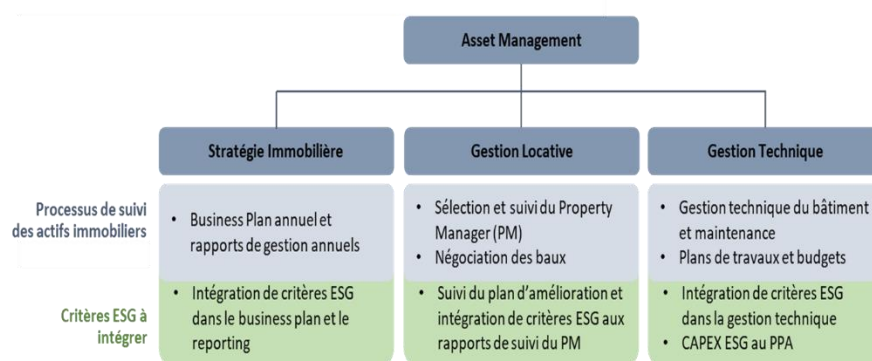
En fonction de l'information disponible, l'analyse carbone aboutit à une mesure des émissions carbone, qu'elle soit estimée, extrapolée ou réelle. Les émissions carbone scope 1 et 2 des opportunités d'investissements sont alors analysées au travers de l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor - trajectoire 1,5°C). Les actifs sont placés sur la trajectoire carbone permettant ensuite d'obtenir le point de bascule aussi appelé « *stranded asset* », date à laquelle les émissions carbone de l'actif dérivent de la trajectoire carbone 1,5°C conforme aux Accords de Paris.

Pour toute opportunité d'investissement présentant une date de dérive de la trajectoire carbone antérieure à 2030, les Transactions Managers et auditeurs techniques intègrent des CapEx² « carbone » au business plan. Elles visent à repousser la date de dépassement de la trajectoire 1,5°C de 2030 à 2040 au plus tôt.

Les résultats de ces analyses sont synthétisés et intégrés dans la note de comité de l'actif, présentée au comité d'investissement interne de la société de gestion afin de prendre en compte les points d'attention extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

Intégration ESG des actifs à la gestion et à l'arbitrage

Suite à l'acquisition de l'actif, PREIM dispose d'une équipe d'Asset Managers dont le rôle est d'assurer un suivi optimal des biens immobiliers. Dans le cadre de fonds éligibles au label ISR une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée et nécessite un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.



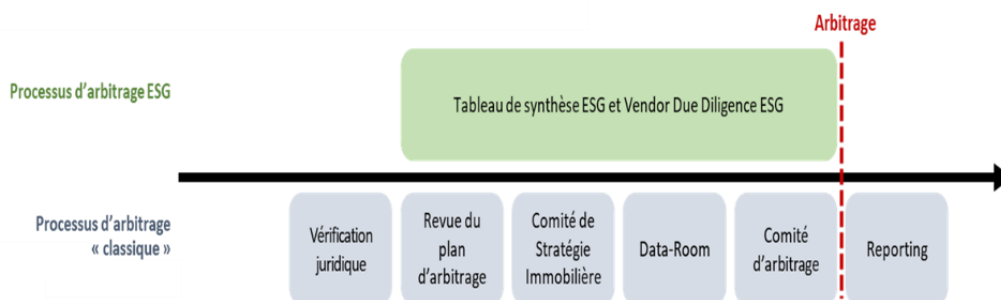
Pour les actifs détenus par des fonds éligibles ISR, dès la signature de l'acte authentique, le processus classique de prise en gestion inclut :

² CapEx : *capital expenditure* en anglais, ce terme renvoie aux dépenses d'investissement du fonds, c'est-à-dire essentiellement à des travaux.

- Le contrôle par les asset managers de Primonial REIM de la notation ESG : note actuelle et score cible à 3 ans.
- Actualisation de la note ESG par l'inclusion des nouvelles règles de gouvernance de l'actif : obligations ESG découlant du mandat de property management, nouveaux contrats multitechniques.
- Intégration dans le plan pluriannuel de travaux des actions nécessaires à l'atteinte de la note-cible.

L'équipe ISR de Primonial REIM est en charge du suivi de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds. Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de Primonial REIM veille à la bonne application de la procédure, qui est comprise dans le registre des procédures formalisées par la Société de Gestion.

Au moment de l'arbitrage des actifs, un bilan des progrès ESG des actifs est intégré au processus d'arbitrage.



Politique d'engagement

En accord avec sa démarche d'investissement responsable, Primonial REIM attache la plus grande importance à sensibiliser, informer et mobiliser les parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation au quotidien de nos actifs pour influencer et faire évoluer leurs pratiques.

Nos engagements et les moyens que nos équipes mettent en œuvre pour entraîner nos parties prenantes clés dans cette démarche suivent trois axes :

- Etablir un dialogue constructif avec nos locataires sur les enjeux ESG, en incluant une Annexe ESG pour tout nouveau bail ou renouvellement de bail ;
- Collaborer avec les property managers pour améliorer la gestion des enjeux ESG à l'échelle de nos actifs, en incluant une clause ESG dans les mandats de property management ;
- Inciter les prestataires de travaux pour les chantiers d'envergure (montant total > 2 millions d'€) à une meilleure prise en compte des

Primonial REIM a noué un partenariat avec Deepki pour la collecte des données environnementales et de façon plus globale le développement d'une plate-forme extra-financière facilitant le pilotage des notations ESG, de la prise en compte des risques physiques et de transition, et des plans d'actions à déployer. La plateforme est alimentée autant par les asset managers de PREIM que par les property managers ou les auditeurs techniques (impliqués dans les due diligences). Tous y complètent les données bâtementaires, les grilles d'évaluation ou plans d'action ESG. Deepki a vocation à être un outil multi partie prenantes afin de faire monter en compétence l'ensemble des acteurs clefs sur les enjeux ESG. Deepki est à la tête d'un consortium intégrant plusieurs prestataires (notamment pour le déploiement des audits énergétiques et des plans d'actions).

Le dialogue avec nos locataires

Notre ambition est double : instaurer un dialogue régulier avec nos locataires et encourager l'adoption de bonnes pratiques en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments que nous mettons à leur disposition.

Pour ce faire, nous nous appuyons sur les dispositifs suivants :

- Nous sensibilisons chaque nouveau locataire à notre démarche ESG en intégrant systématiquement les sujets relatifs à l'ESG dans une réunion annuelle.
- Pour les nouveaux baux signés et lors des renouvellements de baux, nous intégrons systématiquement une annexe ESG ;

Cette annexe ESG prévoit explicitement l'organisation de réunions régulières (au minimum une fois tous les ans, moyennant une tolérance de 3 mois) entre nos locataires et le Property Manager (PM) de l'actif, durant lesquelles un bilan énergétique est systématiquement effectué, les sujets ESG matériels pour nos locataires sont abordés, et les initiatives RSE locataires à l'échelle de l'actif occupé sont relevés. L'annexe prévoit également l'autorisation donnée par les locataires de collecter leurs consommations d'énergie (également relevées en équivalent carbone) et consommations en eau dans le but de disposer des consommations fluides totales de nos immeubles, permettant d'identifier les axes d'amélioration les plus pertinents.

La collaboration avec nos gestionnaires d'immeubles

Les gestionnaires (PM) gèrent le fonctionnement technique de nos immeubles et la relation au quotidien avec nos locataires. En ce sens, ils jouent un rôle central dans le management des enjeux ESG à l'échelle de nos actifs

et ont notamment la charge du suivi de la performance ESG des actifs, du reporting ESG sur les actifs, de mettre en œuvre un système de management environnemental à l'échelle des actifs gérés et de sensibiliser les locataires en termes de bonnes pratiques ESG.

L'objectif de Primonial REIM à leur égard est donc double : privilégier le recours à des gestionnaires d'immeubles qui partagent notre ambition ESG et faire de nos gestionnaires des contributeurs de notre démarche ESG. Dans le cas de Primopierre, notre relation privilégiée avec SEFAL Property qui gère la totalité des actifs, constitue un réel levier d'action en termes de gouvernance des sujets ESG.

La contractualisation ESG avec les gestionnaires d'immeubles passe par :

- un engagement formalisé dans le mandat de property management via l'intégration d'une clause ESG
- La formation des équipes des gestionnaires d'immeubles à l'ESG
- L'incitation dans les mandats que soient déclinées les clauses ESG dans les contrats signés avec leurs prestataires de maintenance, d'entretien (nettoyage), entretiens des espaces verts et prestataires de travaux (dès lors que le montant total du marché travaux dépasse 2 Millions d'€).

Le suivi de nos gestionnaires d'immeubles s'organise autour d'un reporting régulier, a minima tous les ans et de réunions régulières dans le but d'effectuer une revue de la performance ESG de nos actifs et dans le cadre de la mise à jour annuelle de l'évaluation ESG des actifs labellisés ISR.

L'implication de nos prestataires

Les prestataires (entreprises du BTP et de la construction, promoteurs, assistants maîtrise d'ouvrage) contribuent largement à la performance ESG de nos actifs en (re)développement. L'ambition est ici d'acquérir une meilleure compréhension des enjeux ESG de notre chaîne d'approvisionnement et d'inciter nos prestataires travaux à mieux les prendre en compte.

Pour ce faire, nous nous appuyons sur les dispositifs suivants :

Prestataires de travaux neufs ou de restructurations³

- Nous interrogeons les prestataires de travaux, avec lesquels nous envisageons de travailler, sur leur propre démarche ESG⁴. Ce critère est pris en compte dans notre processus de sélection des prestataires de travaux ;
- Nous demandons à nos prestataires de travaux d'éditer et s'engager à signer une Charte Chantier Responsable (modèle Primonial REIM ou équivalent) appliqué opérationnellement à chaque programme de construction ou restructuration de plus de 2 millions d'euros, de manière à nous assurer que nos prestataires veillent au respect des éléments relatifs à la lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité, au tri multi-flux

³ Applicable à nos prestataires de travaux neufs ou restructuration lourde (chantier d'une valeur > 2 millions d'euros), lorsque PREIM est le maître d'ouvrage

⁴ Les questions posées portent par exemple sur : les engagements ESG de la Société, l'existence d'une démarche santé-sécurité (OHSAS 18001, etc.), l'existence d'une démarche environnementale (consommations d'énergie, gestion des déchets, traitement des rejets dans l'air, l'eau et les sols, etc.), le recours à des matériaux locaux et/ou éco-responsables (éco-labellisés, bio-sourcés, bas carbone, recyclés ou recyclables, etc.), la recours à de la main d'œuvre locale, la non-discrimination et la promotion de l'égalité des chances (recours à des contrats d'insertion et d'apprentissage, etc.), etc.

des déchets, à la valorisation de l'économie circulaire, aux mesures d'hygiène et sécurité strictes, la lutte contre le travail clandestin, la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement d'activités terroristes, la gestion d'une communication concertée avec le voisinage ;

- Pour les chantiers que nous jugeons de taille importante, nous mettons en place avec un tiers indépendant un système d'audits fréquents et inopinés, visant à lutter contre le travail dissimulé des travailleurs de nos prestataires de travaux (contrôle de présence avec un système d'alerte et de reporting régulier) ;
- Nous rencontrons au moins une fois par an nos prestataires de travaux et abordons avec eux les sujets liés à leurs performance ESG afin d'identifier les pistes d'amélioration les plus pertinentes à mettre en œuvre.

Nous demandons à nos Property Managers d'intégrer systématiquement dans les Cahiers des Clauses Techniques et Particulières (CCTP) des clauses en lien avec les enjeux ESG adaptés à chaque type de prestataire, en éditant une Charte Chantier Responsable appliquée à chaque programme, signée entre les parties.

Gestion du risque extra-financier

Primonial REIM France publie sur son site internet des informations concernant ses politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans son processus de prise de décision en matière d'investissement.

L'objectif de la présente politique est de décrire la manière dont les sociétés de gestion de Primonial REIM intègrent les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans leurs activités d'investissement et gestion d'actifs.

Cette politique s'applique à tous les fonds gérés par Primonial REIM⁵, ainsi qu'aux activités de conseil en investissement et gestion des mandats civils immobiliers.

Cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement,
- Principales incidences négatives : Impact des investissements réalisés sur l'environnement.

La notion de double matérialité met en lumière le lien direct et réciproque entre l'actif (atténuation des émissions carbone en vue de la réduction des externalités négatives visée) et son environnement (intégration des risques climatiques en vue de la préservation de la valeur de l'actif).

⁵ Soit, à la date de rédaction de cette politique, les fonds gérés par Primonial REIM France et Primonial REIM Luxembourg, sociétés de gestion de portefeuille appartenant à la business unit/ ligne métier Primonial REIM.

Les risques de durabilité, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou de gouvernance peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus générés par les FIA gérés par Primonial REIM France . Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme.

Primonial REIM France considère que tous ces facteurs doivent être pris en compte au même titre que les indicateurs financiers traditionnels pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.

Primonial REIM revoit son analyse d'exposition aux risques en matière de durabilité tous les ans.

| E/S/G | Typologie de risque | Libellé | Facteurs de risques associés | Actualité du risque | Origine | Probabilité (occurrence, intensité, durée) |
|-------|--------------------------|---------------------------------|---|---------------------|--------------------|---|
| E | Risque physique | Vague de chaleur | - réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque physique | Sécheresse | - réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque physique | Précipitation | - réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque physique | Glissement de terrains | - réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque physique | Inondation | - réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque physique | Feux de forêts | - réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque physique | élévation niveau de la mer | - réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque physique | séisme | - réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque physique | Perte de biodiversité | - pollution des sols induits par l'usage passé du foncier - artificialisation des sols | actuel | endogène | modéré |
| E | Risque de transition | législatif | - démultiplication et renforcement des exigences au travers de textes réglementaires européens, en matière d'engagement et de résultats transparents sur les thématiques ESG (SFDR, Taxonomie, CSRD etc.) - nouvelles normes de construction dans le but de réduire les émissions carbone des programmes de constructions puis des immeubles en exploitations, qui pourrait se traduire par un surcoût des dépenses travaux | actuel | exogène | modéré |
| E | Risque de transition | Technologique | - stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système chauffage et climatisation etc.) - augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques | émergent | exogène | faible |
| E | Risque de transition | Mobilité | - prix des carburants en hausse - mauvaise implantation des actifs dans le maillage de transports en commun - zones de stationnements non-adaptées aux nouveaux modes de transports (voiture électrique, locaux vélos) | émergent | endogène / exogène | modéré |
| E | Risque de transition | Marché | - dépréciation de la valeur des actifs suite à l'intégration des externalités négatives (carbone principalement) - conditions de financement pour l'acquisition de passifs énergétiques désavantageuses - conditions d'investissements par les investisseurs institutionnels corrélés à la performance extra-financière des fonds et actifs - Marché de la rénovation énergétique non mature : nombre d'entreprises insuffisant, nombre ETP qualifiés... | émergent | exogène | modéré |
| E | Risque de responsabilité | Réputationnel | - absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liés à son activité | émergent | endogène | faible |
| S | Risque social | Pollution sonore | - proximité à des infrastructures de transports tel qu'un aéroport ou un autoroute - proximité à des lieux de vie sociale drainant un flux important de personnes (salle de concerts, bars, boîte de nuit etc.) | actuel | exogène | faible |
| S | Risque social | Santé des usagers des immeubles | - présence de substances dangereuses (amiante, plomb etc.) dégradées ou non - qualité de l'air intérieur | actuel | endogène | modéré |
| S | Risque social | Santé des usagers des immeubles | - Site industriels présentant des risques d'accidents majeurs | actuel | exogène | faible |
| S | Risque social | Sécurité de l'immeuble | - insécurité du quartier - Malveillance des prestataires utilisant des données privées Primonial REIM - Piratage des infrastructures Primonial REIM ou de ses prestataires | actuel | exogène | faible |
| G | Risque de gouvernance | Cybersécurité | - perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé | actuel | exogène | faible |
| G | Risque de gouvernance | Réglementaire | - changement de destination intermédiaire ou sociale du logement | actuel | exogène | faible |
| G | Risque de gouvernance | Controverse | - locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique | actuel | exogène | faible |
| G | Risque de gouvernance | Directoire | - absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG - absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers | émergent | endogène | faible |

Ces risques font partie des risques majoritairement identifiés par le marché immobilier pour l'activité de gestion d'actifs localisés en Europe. Il est possible que d'autres risques se révèlent importants dans les prochaines années, ceux-ci pourront être ajoutés à la cartographie lors de son processus de révision.

En fonction de la politique d'investissement et de gestion des fonds, des plans d'actions permettant de réduire la vulnérabilité des actifs aux risques, sont mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par les sociétés de gestion de Primonial REIM.

Gouvernance et Conformité

La démarche ISR de Primonial REIM s'inscrit en cohérence avec la stratégie RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) de Primonial REIM.

Un Comité ISR se tient à fréquence semestrielle et associe l'équipe ISR, la Direction Générale, la Direction de la Conformité, la Direction de l'Asset Management, du Fund Management et le Property Manager. Il a pour fonction de présenter les indicateurs de suivi du Système de Management Environnemental :

- Etat de la mesure des consommations énergétiques et de la production de GES
- Suivi de la notation des fonds éligibles au label ISR
- Identification d'éventuels retards/manquements dans l'exécution des processus de notation à l'acquisition et à la gestion
- Suivi de la mise en place, pour les nouveaux baux, de l'annexe ESG
- Suivi de la bonne mise en œuvre des procédures à l'acquisition et à la gestion.

L'ISR fait l'objet d'une « Procédure d'Investissement Socialement Responsable » inscrite dans le registre des procédures de la société de gestion.

Points de contrôle en phase d'acquisition

Le contrôle de 1^{er} niveau est à la charge :

- Des équipes du Transaction Management :
 - vérifient à chaque comité d'investissement que pour chaque actif, une note à l'acquisition et si applicable une note cible à 3 ans aient été établies,
 - contrôlent a priori de l'adéquation du plan d'amélioration ESG avec la politique d'investissement et le montant des capitaux à investir des fonds,
- De l'Assistant des Directions des Acquisitions qui :
 - contrôle de la formalisation et de la signature des PV des différents Comités

Le contrôle de 2^e niveau est à la charge :

- Du RCCI :
 - contrôle chaque année la qualité des notes établies pour un échantillon d'actifs en acquisition, en se basant sur :

| | |
|--|----------------|
| Politique ISR – Primonial REIM France | |
| Date de la dernière version : Février 2024 | Page 11 sur 13 |

- une revue documentaire des informations remplies par les auditeurs techniques et les PM dans la grille de notation afin de vérifier de la pertinence de la notation fournie,
- la vérification que l'actif ait été alloué à la bonne poche correspondante à la note qu'il a reçu et,
- si l'actif se trouve en deçà de la note-seuil, qu'un plan d'amélioration ait été établi et des CAPEX ESG correspondant aient été intégrés au BP.

Points de contrôle en phase de gestion

Le contrôle de 1^{er} niveau est à la charge :

- De l'équipe ISR :
 - contrôlent le suivi du maintien des scores au-dessus de la note ESG seuil sur 3 ans pour les actifs initialement notés au-dessus de la note-seuil,
 - vérifient que le ratio vis-à-vis de la part d'actifs en deçà de la note-seuil ESG reste supérieure à 20% du total des actifs du fonds (en valeur) tel qu'exigé par le label.
 - Le cas échéant, l'équipe ISR pourra, conformément aux attendus du label ISR, réévaluer la note ESG seuil de tel sorte que 20% du total des actif du fonds (en valeur) soient en deçà de la note seuil ESG.
- Des équipes de l'Asset Management qui :
 - vérifient que lors de chaque mise à jour de PPA, des CAPEX ESG soient proposés par le PM et traduits dans la grille ESG de l'actif. Ils sont en charge d'en faire une revue critique opérationnelle,
 - contrôlent que la clause ESG est bien incluse dans le bail avec le PM lors de sa validation,
 - contrôlent que l'annexe ESG est bien incluse dans le bail lorsqu'il le transmet pour validation,
 - vérifient qu'une charte chantier est bien annexée aux contrats de travaux présentant un montant supérieur à 2 millions d'€ HT (lorsque ceux-ci sont de leur ressort).
- Des membres du Comité ISR qui :
 - sont en charge du pilotage du reporting annuel du fonds labellisé,
 - vérifient que les éléments du système de management ISR sont maintenus à jour et revus de manière annuelle.
- De l'Assistant des Directions de l'Asset Management qui :
 - contrôle de la formalisation et de la signature des PV des différents Comités.

Le contrôle de 2^e niveau est à la charge :

- Du RCCI :
 - contrôle chaque année la qualité des notes établies pour un échantillon d'actifs en portefeuille, en se basant sur :

| | |
|--|----------------|
| Politique ISR – Primonial REIM France | |
| Date de la dernière version : | Février 2024 |
| | Page 12 sur 13 |

- une revue documentaire des informations remplies par les auditeurs techniques et les PM dans la grille de notation afin de vérifier de la pertinence de la notation fournie,
- la vérification que l'actif ait été alloué à la bonne poche correspondante à la note qu'il a reçu et,
- si l'actif se trouve dans la poche en deçà de la note-seuil qu'un plan d'amélioration ait été établi et des CAPEX ESG correspondant aient été intégrés au BP.
- contrôle chaque année la qualité des PPA établies pour un échantillon d'actifs en portefeuille et vérifiera la concordance entre les CAPEX ESG du PPA, les actions inscrites dans le plan d'amélioration des actifs correspondants (cf. grille de notation), leurs niveaux d'avancement, la cohérence du plan pour l'atteinte du score cible et la mise à jour annuelle de la notation de l'actif,
- contrôle à fréquence biannuelle, et dans le cadre de contrôles inopinés de PM, la présence de la clause ESG au sein des baux des PM,
- contrôle à fréquence annuelle, et dans le cadre de contrôles inopinés de PM, la présence de la clause ESG au sein des contrats de PM passés avec leurs prestataires travaux et maintenance.
- contrôle la présence d'une annexe ESG signée au sein des baux des locataires pour un échantillon d'actifs en portefeuille
- contrôle chaque année, à l'occasion de la rédaction du rapport annuel du fonds labellisé ISR, la présence des informations suivantes dans le rapport :
 - données consolidées issues des notations des actifs du fonds labellisé afin de présenter les résultats des huit indicateurs de reporting prédéfinis,
 - résultats des actifs les plus représentatifs (5 plus performants, 5 moins performants et 5 les plus importants en valeur),
 - résultats de la mise en œuvre de la politique d'engagement.
- contrôle chaque année la présence des PV établis par le Comité ISR, attestant de la revue et mise à jour annuelle des éléments suivants :
 - la politique ISR du fonds labellisé ;
 - la méthodologie de notation ISR des actifs ;
 - la politique d'engagement auprès des parties prenantes clés ;
 - la Charte ISR de PREIM ; et
 - la procédure ISR.