

## POLITIQUE D'ENGAGEMENT ESG

PJ : Charte Chantier Responsable de Praemia REIM France

### 1./ Objectifs

#### 1.1 / La démarche responsable de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire ces enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Praemia REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser sa démarche responsable. Elle est développée dans le Code de Transparence de Praemia REIM France.

Outre la politique d'engagement qui sera détaillée dans ce document, la démarche d'investisseur responsable des fonds gérés par Praemia REIM France a été formalisée par un travail collectif sur les axes suivants :

- Production d'un outil de notation ESG des actifs immobiliers. Il est décliné pour 8 classes d'actifs et s'articule autour de 7 thématiques : Intégration du bâtiment à son territoire / Risques environnementaux / Qualités propres au bâtiment / Gestion technique du bâtiment / Services aux occupants / Flexibilité des espaces / Relations entre parties prenantes. Chaque thématique comprend un ensemble d'indicateurs ESG sous formes de questions à choix multiple. Les réponses permettent alors de produire un Score ESG pour chaque actif. Ce score est évalué pour chaque acquisition réalisée par Praemia REIM France. Pour les actifs détenus par un fonds adoptant une démarche ISR, un score-cible à 3 ans est produit dès l'acquisition, et le business plan de l'actif est adapté en conséquence.
- Gestion des risques de durabilité. Praemia REIM France a souhaité mettre en place une procédure qui permette d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

#### 1.2 / La politique d'engagement dans la démarche responsable de Praemia REIM France

L'amélioration des performances extra-financières des fonds ne peut être obtenue par la seule action de la société de gestion : il y faut la participation des parties prenantes et en premier lieu des locataires, dont les usages conditionnent en grande partie le niveau des consommations d'énergie. C'est pourquoi Praemia REIM France a souhaité aller au-delà des exigences réglementaires dans sa politique d'engagement.

L'association des parties prenantes à la démarche responsable de Praemia REIM France passe par 3 canaux.

- **La relation bailleur/locataire.** Une Annexe ESG au bail a été produite. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG. Elle est systématiquement signée à chaque nouveau bail ou renouvellement de bail.
- **La relation asset manager / property manager.** Praemia REIM France a signé avec son principal property manager (SEFAL Property) une convention intégrant les modalités de participation du

property manager à la démarche responsable de Praemia REIM France, via notamment le suivi de l'outil de notation, la relation locataire, mais aussi l'insertion de clauses relatives à l'ESG dans les contrats entre le property manager et ses prestataires (contrats multitechniques, facility managers, etc). Ainsi la politique d'engagement de Praemia REIM France s'étend aux fournisseurs de rang 1 (property managers) et aux fournisseurs de rang 2 (prestataires des property managers). Au fur et à mesure de l'échéance des contrats entre Praemia REIM France et ses property managers, cette politique d'engagement sera formalisée.

- **La relation asset manager / prestataires de travaux.** Lors des phases de restructuration lourde (définies comme les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions €), le prestataire signe la Charte Chantier Responsable de Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.)

Une revue des activités d'engagement menées au niveau du fonds sera réalisée et publiée dans les rapports annuels des fonds concernés afin de permettre à nos clients et parties prenantes de mesurer l'impact de nos actions et les résultats de la mise en œuvre de cette politique.

## 2./ Politiques mises en place

### 2.1 / Engagement des 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 ISR en intégrant systématiquement les sujets relatifs à l'ESG dans une réunion annuelle.
  - Taux de couverture : 100% des réunions annuelles avec les locataires font l'objet d'un échange sur les consommations énergétiques, et autres enjeux ESG.
- Pour les nouveaux baux signés et lors des renouvellements de baux, nous intégrons systématiquement une annexe ESG ;
  - Taux de couverture : 100% des nouveaux locataires et nouveaux baux intègrent une annexe ESG dans leur contrat de location (intégrant des critères d'efficacité environnementale).

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. A cette occasion, une enquête de satisfaction est prévue, visant à nous assurer de la bonne prise en compte de leurs attentes et du niveau de qualité de la gestion de l'immeuble au quotidien. Un compte-rendu de ces réunions est réalisé à chaque occurrence.

- 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, en ce inclus les consommations de ces fluides relatives à l'occupation des parties privatives dans le but de disposer des consommations fluides totales de nos immeubles, permettant d'identifier les axes d'amélioration les plus pertinents.

## 2.2 / Engagement des property managers

Les gestionnaires ou property managers (PM) gèrent le fonctionnement technique des immeubles et la relation au quotidien avec les locataires. A ce titre 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 le système de management environnemental à l'échelle des actifs gérés et de sensibiliser les locataires en termes de bonnes pratiques ESG.

Notre objectif 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 détail, nous nous appuyons sur les dispositifs suivants :

### Contractualisation des aspects ESG avec nos gestionnaires d'immeubles

- Nous demandons à nos gestionnaires d'immeubles de s'inscrire dans notre politique ESG et nous intégrons une clause ESG dans nos nouveaux contrats de manière à nous assurer notamment que nos gestionnaires d'immeubles connaissent et appliquent nos engagements envers les locataires ;
- Nous intégrons dans le mandat de nos gestionnaires d'immeubles que leurs équipes soient sensibilisées aux sujets liés à la performance ESG lors de formations organisées en interne notamment ;
- Nous intégrons dans le mandat de nos gestionnaires d'immeubles, une incitation à décliner les clauses ESG que nous leur incombons, 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'€).

▣ Taux de couverture : 100% des PM s'engagent à respecter la politique ESG de PREIM | Nombre et durée des formations effectuées dans l'année

### Déploiement du suivi ESG effectué par nos gestionnaires d'immeubles

- Nous sommes proactifs pour sensibiliser nos gestionnaires d'immeubles et leurs employés en matière de gestion durable de nos actifs et mettons ainsi à leur disposition des outils et des ressources permettant d'évaluer la performance ESG d'un actif, de le comparer à d'autres immeubles en portefeuille et d'identifier des pistes d'amélioration.

### Suivi de nos gestionnaires d'immeubles sur les aspects ESG

- Nous sollicitons un reporting régulier de nos gestionnaires d'immeubles, a minima tous les ans moyennant une tolérance de 3 mois, comprenant une revue des comités auprès des locataires durant lesquels les sujets ESG sont abordés, sur les avancées par actifs en matière ESG et la mise en place (si applicable) du plan d'amélioration ESG de l'actif, ainsi que sur le suivi des actions des facility managers ;

- Nous organisons des réunions régulières, à minima annuelles lors des plans d'améliorations (PPA), 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 de notre portefeuille ;
  - Taux de couverture : 100% des notes des actifs sont mises à jour chaque année, dans le cadre de notre revue de la performance ESG de nos actifs

### 2.3 / Engagement des prestataires de travaux

Nos prestataires (entreprises du BTP et de la construction, promoteurs, assistants maîtrise d'ouvrage) contribuent également largement à la performance ESG de nos actifs. Notre ambition est ici d'acquiescer 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 restructurations<sup>2</sup>

- Nous interrogeons les prestataires de travaux, avec lesquels nous envisageons de travailler, sur leur propre démarche ESG<sup>3</sup>. Ce critère est pris en compte dans notre processus de sélection des prestataires de travaux ;

- Taux de couverture : 100% des prestataires avec lesquels nous envisageons de travailler mettent en place leur propre démarche ESG

Nous demandons à nos prestataires de travaux d'éditer et s'engager à signer une Charte Chantier Responsable appliqué opérationnellement à chaque programme de construction ou restructuration, 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 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 ;

- Taux de couverture : 100% de nos prestataires de travaux s'engagent à respecter une Charte Chantier Responsable, dès lors que le montant total du marché travaux dépasse 2 millions d'€ HT.

- 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) ;

- Taux de couverture : nombre d'audits effectués dans l'année et nombre d'alertes remontées par prestataire

- 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 Manager 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.

- Taux de couverture : 100% des mandats de nos PM intègrent des engagements vis-à-vis des démarches ESG des prestataires travaux, dès lors que le montant total du marché travaux dépasse 2 millions d'€ HT.

### 3./ Politique d'engagement des collaborateurs de Praemia REIM France

Les collaborateurs de Praemia REIM France sont formellement engagés à contribuer à la démarche responsable de l'entreprise, à travers deux politiques :

- Une politique de formation des collaborateurs. Elle concerne 100% des collaborateurs de Praemia REIM. En 2021, une série de vidéos pédagogiques « L'ISR : du pourquoi au comment » a ainsi été produite, ainsi qu'un webinar. A partir de 2022, la formation sur l'ISR entrera dans le champ des formations obligatoirement suivies par les collaborateurs.
  - Taux de couverture : 100% de collaborateurs de Praemia REIM France reçoivent une formation relatifs aux enjeux de développement durable, appliqué au secteur immobilier.
- Une politique de rémunération des équipes les plus directement concernés par la mise en place des process ESG détaillés dans le Code de Transparence. Les équipes de Transaction Managers, d'Asset Managers, de Fund Managers, les équipes juridiques ainsi que le principal Property Manager de Praemia REIM France (détenu par Praemia REIM) sont ainsi, obligatoirement, évaluées sur des objectifs ESG opérationnels dans le cadre de leur entretien annuel.