

Politique d'engagement des parties prenantes

1. Objectifs

1.1 / La démarche responsable de Praemia REIM

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

- Climat et résilience : Engagement dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments.
- Qualité et confort : Développement de lieux de vie de qualité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser leur bien-être.
- Investisseur responsable : Adoption d'une approche éthique et transparente dans nos échanges avec l'ensemble de nos parties prenantes – investisseurs, financeurs et collaborateurs – pour garantir une gouvernance exemplaire.

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

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.

L'association des parties prenantes à la démarche responsable de Praemia REIM 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 a signé avec ses principaux Property Manager une convention intégrant les modalités de participation du property manager à la démarche responsable de Praemia REIM, via notamment le suivi de l'outil de notation, la relation locataire et la collecte des consommations énergétiques des actifs.

- **La relation asset manager / prestataires de travaux.** Lors des phases de restructuration lourde (définies comme les restructurations dont le budget total dépasse 500k€), le prestataire signe la Charte Chantier Responsable de Praemia REIM. 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, Praemia REIM s'appuie sur les dispositifs suivants :

- Sensibilisation de chaque nouveau locataire à la 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, intégration systématique d'une annexe ESG ;

Cette annexe ESG prévoit 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 effectué, les sujets ESG matériels pour nos locataires sont abordés, et les initiatives RSE locataires à l'échelle de l'actif occupé sont relevés. 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.

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 des actifs et ont notamment la charge du suivi de la performance ESG, du reporting ESG, de mettre en œuvre le système de management environnemental et de sensibiliser les locataires en termes de bonnes pratiques ESG.

Praemia REIM s'appuie sur les dispositifs suivants :

Contractualisation des aspects ESG avec les gestionnaires d'immeubles

- Demande aux gestionnaires d'immeubles de s'inscrire dans sa politique ESG et une clause ESG est intégrée dans les nouveaux contrats de manière à s'assurer notamment que les gestionnaires d'immeubles connaissent et appliquent les engagements Praemia REIM envers les locataires ;
- Intégration dans le mandat des gestionnaires d'immeubles que leurs équipes soient sensibilisées aux sujets liés à la performance ESG lors de formations organisées en interne notamment ;
- Intégration dans le mandat des gestionnaires d'immeubles, une incitation à décliner les clauses ESG que Praemia REIM leur incombe, dans les contrats signés avec leurs prestataires choisis dès lors que le montant total du marché travaux dépasse 500k€.

Déploiement du suivi ESG effectué par les gestionnaires d'immeubles

- Praemia REIM est proactif pour sensibiliser les gestionnaires d'immeubles et leurs employés en matière de gestion durable des actifs et met 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 des gestionnaires d'immeubles sur les aspects ESG

- Praemia REIM sollicite un reporting régulier des 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 ;

- Praemia REIM organise des réunions régulières, à minima annuelles lors des plans d'améliorations (PPA), dans le but d'effectuer une revue de la performance ESG des actifs et dans le cadre de la mise à jour annuelle de l'évaluation ESG des actifs du portefeuille ;

2.3 / Engagement des prestataires de travaux

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

Pour ce faire, Praemia REIM s'appuie sur les dispositifs suivants :

Prestataires de travaux neufs ou de restructurations²

Praemia REIM demande à ses 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 s'assurer que les 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 ;

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

Les collaborateurs de Praemia REIM 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.
- Une politique de rémunération qui prévoit que l'ensemble des managers puissent fixer un objectif de performance ESG à ses collaborateurs dans le cadre de la campagne des entretiens annuels.