



**PRIMONIAL**  
REIM



**CODE DE TRANSPARENCE**

**JANVIER 2021**

## Déclaration d'engagement

Primonial REIM 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.

L'ISR<sup>1</sup> est une composante essentielle de la stratégie des fonds suivants accessibles au grand public et gérés par Primonial REIM :

- SCPI Primopierre (dernier Visa AMF obtenu le 16 décembre 2014 sous le numéro 14-33)
- OPCI PREIM ISR (Visa AMF obtenu le 12 janvier 2021 sous le numéro SCI20210001).

La capitalisation de ce fonds représente 13% de l'actif sous gestion de Primonial REIM au 31 décembre 2019. La valeur vénale des immeubles investis, y compris partiellement, par ce fonds, représente 45% de la valeur vénale du patrimoine immobilier géré par Primonial REIM.

En outre, plusieurs procédures relevant de l'ISR s'appliquent à des périmètres plus larges que les portefeuilles de ce fonds.

Le présent Code de Transparence est conforme à avec la trame proposée par l'ASPIM<sup>2</sup> à ses adhérents, sur la base de celle de l'AFG<sup>3</sup> d'octobre 2020. Il fera l'objet d'une mise à jour annuelle.

En conformité avec ce Code, Primonial REIM s'engage :

- A répondre aux questions posées concernant chacun des fonds immobiliers accessibles au grand public mentionnés précédemment
- A préciser et valoriser l'existence de ce Code dans ses principaux documents et son site internet [primonialreim.com](http://primonialreim.com)
- A publier sur son site internet les réponses aux questions du Code de transparence au plus tard le 30 juin de chaque année ou dans les 6 mois maximum après tout changement majeur. Ces réponses devront être aussi claires et précises que possible et décrire le plus justement possible les moyens et méthodologies mises en œuvre. Le cas échéant, lorsque des questions seraient partiellement incompatibles avec les fonds concernés, il sera expliqué pour quelle raison et dans quel délai la réponse pourra être apportée.

Les réponses aux questions du Code de Transparence relèvent de la responsabilité unique de Primonial REIM.

Les données, sauf indication contraires, présentées dans ce code, sont à jour au 31 décembre 2019.

---

<sup>1</sup> Investissement Socialement Responsable

<sup>2</sup> Association française des Sociétés de Placement Immobilier

<sup>3</sup> Association Française de la Gestion Financière

## 1/ Liste des fonds concernés par le code de transparence

Fonds	Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
SCPI Primopierre	Best in progress	Bureau	France	ISR	DIC : <a href="https://urlz.fr/e3ym">https://urlz.fr/e3ym</a> NI : <a href="https://urlz.fr/e3yp">https://urlz.fr/e3yp</a>
OPCI PREIM ISR	Best in class	Bureau	France et Europe	ISR	DICI : <a href="https://urlz.fr/eMZV">https://urlz.fr/eMZV</a> Prospectus : <a href="https://urlz.fr/eN02">https://urlz.fr/eN02</a> Statuts : <a href="https://urlz.fr/eN05">https://urlz.fr/eN05</a>

### Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

Ce fonds ne pratique pas de politique d'exclusion à l'égard d'activités ou d'entreprises sur des critères relevant de l'ISR.

## 2/ Données générales sur la société de gestion

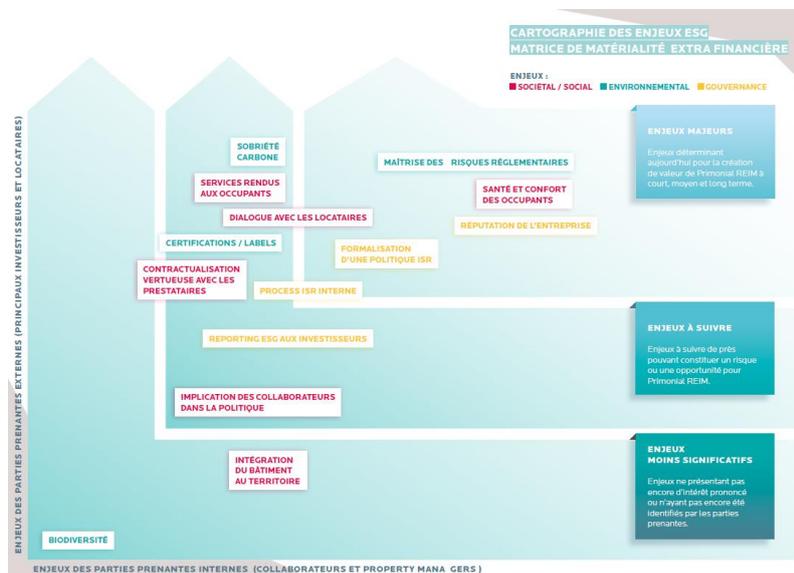
### Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Primonial REIM  
36 rue de Naples  
75008 Paris  
<http://www.primonialreim.com>

### Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Dès sa création en 2011, Primonial REIM 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. Primonial REIM 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).

En 2018, après avoir sondé ses parties prenantes, Primonial REIM a constitué sa matrice de matérialité et écrit sa première Charte ISR. Elle identifiait et hiérarchisait les enjeux ESG pour notre métier de gestion d'actifs immobiliers.



Les principes d'investissement responsable de Primonial REIM s'appuient sur des convictions ancrées sur le rôle de l'immobilier dans la collectivité :

- **Pragmatisme.** Compte tenu du poids de l'existant par rapport au neuf sur le marché de l'immobilier (de l'ordre de 98% versus 2%) c'est d'abord sur l'amélioration des actifs existants que doit porter l'effort, plutôt que sur la construction de nouveaux actifs dont l'exploitation sera vertueuse mais s'additionnera au parc actuel. L'objectif de la démarche ISR de Primonial REIM est d'améliorer, sur le long terme, l'impact

environnemental et social de sa gestion sur son patrimoine détenu. Cela peut être obtenu par un effort, progressif mais systématique, à toutes les étapes de la chaîne immobilière.

- **Partenariat.** 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 des immeubles et au premier chef des locataires, dont les usages conditionnent en grande partie le niveau des consommations d'énergie. C'est pourquoi Primonial REIM a souhaité aller au-delà des exigences réglementaires dans sa politique d'engagement, avec un notamment un point annuel systématique et documenté sur les sujets ESG<sup>4</sup> avec chaque locataire.
- **Prééminence de l'humain.** En cohérence avec notre rang de premier investisseur en Europe dans le domaine de l'immobilier de santé, Primonial REIM pondère fortement, dans son outil de notation des actifs, la variable Sociale par rapport à l'Environnement et à la Gouvernance. Cette variable Sociale inclut les aspects complémentaires du Service et du Sanitaire. Elle renvoie aussi aux actions RSE<sup>5</sup> entreprises au niveau de la société de gestion (label Happy At Work, signature de la Charte de la Diversité...).

L'ensemble des informations et de la documentation relative à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM est disponible sur son site internet, dans la section [Engagements](#). La politique RSE de la société Primonial REIM est synthétisée dans le document [« Time 4 – Agir pour l'avenir »](#) téléchargeable sur le site de Primonial REIM.

Primonial REIM est signataire depuis juillet 2019 de la Charte des Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies.

### **Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?**

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes (immobilier de santé à partir de 2012, immobilier social et intermédiaire à partir de 2014) Primonial REIM a entrepris de formaliser son approche ISR. Les étapes en sont les suivantes :

- Fin 2018
  - interrogation des parties prenantes externes (investisseurs particuliers, investisseurs institutionnels et locataires) et internes (property managers et collaborateurs). Ce travail a débouché sur la première **matrice de matérialité** de Primonial REIM, qui a permis de cartographier des enjeux ISR dans l'écosystème de Primonial REIM.
  - début du déploiement de l'« énergie management », avec captation des données énergétiques et remontée des données sur une plate-forme informatique à la disposition de Primonial REIM.
- Début 2019
  - publication de la première Charte ISR de Primonial REIM. Elle

---

<sup>4</sup> Environnement – Social - Gouvernance

<sup>5</sup> Responsabilité Sociale de l'Entreprise

reprend les enseignements de la matrice de matérialité et pose les premiers axes de la démarche ISR.

- Courant 2019
  - production collective de l'outil de notation ESG dédié à Primonial REIM. Il est décliné par la suite par typologie immobilière : bureau, commerce, résidentiel, hôtellerie, EHPAD, résidence gérée, clinique, école/crèche.
- Courant 2020
  - A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM font l'objet d'une notation ESG documentée lors du Comité d'Investissement.
  - Formation de l'ensemble des asset managers et property managers (circa. 100 personnes) à l'ISR et à l'utilisation des procédures ESG définies.
  - Publication de la politique d'engagement de Primonial REIM.
  - Publication du 1<sup>er</sup> rapport ISR de la SCPI Primopierre.

#### Liens

- Politique d'investissement responsable de Primonial REIM : <https://www.primonialreim.com/nos-engagements-rse>
- Politique d'engagement Primonial REIM : <https://urlz.fr/e5FZ>
- Rapport ISR 2019 SCPI Primopierre : <https://urlz.fr/e640>

#### **Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?**

De façon générale, l'ESG est considéré comme un apport substantiel à la qualité de gestion de Primonial REIM, à plusieurs niveaux :

- L'ESG donne une grille d'analyse (qui correspond à l'outil de notation) de chaque immeuble qui permet de l'appréhender dans chacune de ses dimensions. Les décisions d'investissement sont ainsi informées par des critères financiers et extra-financiers.
- L'ESG permet au bailleur d'engager un dialogue avec les locataires au sujet de ses usages, sur la base d'un suivi précis.
- Primonial REIM anticipe que les actifs dont la qualité ESG est documentée, auront une meilleure liquidité sur le marché lors de leur cession.

Spécifiquement, les risques/opportunités liés au changement climatique sont traités via :

- La mesure des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone. Au 31 décembre 2019, ces indicateurs sont relevés pour 67% du patrimoine (en m<sup>2</sup>) de la SCPI Primopierre. L'OPCI PREIM ISR, créé en janvier 2021, ne comporte aucun actif à la date de rédaction de ce code ; chacune de ses acquisitions fera l'objet d'une mesure de ces indicateurs. Les indicateurs consommation d'énergie et carbone permettent d'informer les décisions d'asset management et de partager avec le locataire des constats sur son utilisation des actifs.
- Plusieurs indicateurs de l'outil de notation :
  - *Au vu de la localisation géographique du bâtiment, des risques naturels ou industriels susceptibles d'altérer la structure du bâtiment ont-ils été identifiés ?*
  - *Selon l'acte notarié considérant les bases BASIAS et BASOL, le site est-il inscrit sur un registre national des sites pollués ?*
  - *Le bâtiment contient-il une substance réglementée telle que des réfrigérants obsolètes (type R22), PCBs, plomb, pyralène, etc. ?*
  - *L'immeuble dispose-t-il d'une certification/labellisation environnementale (BREEAM, HQE, LEED, etc.) pour la phase de construction/rénovation ?*
  - *L'actif est-il labellisé Bâtiment Bas Carbone (BBCA), Energie Positive - Réduction Carbone (E+C-), ou équivalent selon pays d'investissement ?*
  - *Le bâtiment possède-t-il une plateforme d'energy management permettant de suivre la consommation énergétique du bâtiment ?*
  - *Quelle est l'intensité énergétique du site (kWh/m<sup>2</sup>.an) ?*
  - *Le site est-il alimenté par des sources d'énergies renouvelables, ou un contrat d'approvisionnement en énergie verte a-t-il été mis en place sur le site ?*
  - *Une étude écologique a-t-elle été effectuée sur site ?*

Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG. La politique d'investissement de la SCPI Primopierre implique une amélioration continue de ce score. La politique d'investissement de l'OPCI PREIM ISR implique une sélection exclusive des actifs dont le score excède un score prédéfini, et le maintien ou l'amélioration de cette note initiale dans le temps.

### **Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?**

La démarche ISR de Primonial REIM est pilotée par :

- Le Directeur Recherche et Stratégie, membre du Comité de Direction de Primonial REIM. Il préside le Comité ESG trimestriel.
- Le Responsable de l'Asset Management Technique et ses équipes (2 personnes).

Les personnes impliquées dans la démarche sont :

- L'ensemble des Transaction Managers de Primonial REIM (14 personnes). Ils participent à la complétude de l'outil de notation.
- L'ensemble des Asset Managers de Primonial REIM (34 personnes) et plus

particulièrement les Asset Managers Bureaux (13 personnes).

En outre, le Département Conformité et Contrôle interne est garant du respect des procédures ISR. Une procédure ISR transversale a été produite.

La totalité des Asset Managers et Transactions Managers, ainsi que les équipes commerciales et le principal Property Manager de Primonial REIM ont bénéficié d'une formation complète à l'ISR et aux outils de notation, tenue en présentiel le 3 mars 2020 sur une durée de 3h.

Un Comité ISR se tient à fréquence trimestrielle et associe l'équipe ISR, la Direction Générale, la Direction de la Conformité, la Direction de l'Asset 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 process 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.

### **Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?**

Outre les équipes internes (cf. question précédente) Primonial REIM s'appuie sur :

- Son principal Propety Manager SEFAL Property, filiale du Groupe Primonial, qui dispose d'une équipe HSE (Hygiène Santé Environnement) de 2 personnes. Un travail étroit a été mené entre Primonial REIM et SEFAL Property pour définir ensemble l'outil de notation et les process de gestion.
- Ses auditeurs techniques, qui sont sollicités pour la complétude de l'outil de notation lors de la phase d'acquisition pour les *due diligences* techniques.
- En outre Primonial REIM s'est adjoint les services d'une société de conseil pour la définition du système de management environnemental et la production de l'outil de notation.

### **Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?**

Primonial REIM :

- est signataire des Principles for Responsible Investment de l'Organisation des Nations Unies depuis juillet 2019

- est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable depuis 2018

En outre, Primonial REIM a développé depuis 2013 une politique de soutien caritatif à plusieurs institutions : Fondation Apprentis d'Auteuil, Fondation EPIC-Simplon. Primonial REIM soutient la Grande Cause des Aînés avec make.org (participation active aux ateliers et au livre blanc). Enfin, Primonial REIM soutient l'Hôpital Necker – Enfants Malades au travers de son fonds Primovie, dont chaque souscription de nouvelles parts permet à la société de gestion d'octroyer des dons à l'Hôpital.

### **Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?**

La capitalisation de la SCPI Primopierre s'élève, au 30 juin 2020, à 3,2 milliards €. Le fonds OPC I PREIM ISR est créé en janvier 2021, et ne comporte donc pas d'actif au moment de la rédaction de ce Code de Transparence.

### **Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?**

La valeur d'expertise des immeubles dans lesquels la SCPI Primopierre est investie directement ou indirectement s'élève au 30 juin 2020 à 9,49 milliards €. La valeur du patrimoine immobilier sous gestion de Primonial REIM s'élève à la même date à 21,01 milliards €, soit 45% de l'actif sous gestion géré selon une démarche ISR.

### **Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?**

Les fonds gérés selon une démarche ISR et ouverts au public sont les suivants :

<b>Fonds</b>	<b>Stratégie dominante</b>	<b>Classe d'actifs principale</b>	<b>Zone géographique</b>	<b>Labels</b>	<b>Liens vers les documents relatifs au fonds</b>
SCPI Primopierre	Best in progress	Bureau	France	ISR	DIC : <a href="https://urlz.fr/e3ym">https://urlz.fr/e3ym</a> NI : <a href="https://urlz.fr/e3yp">https://urlz.fr/e3yp</a>
OPCI PREIM ISR	Best in class	Bureau	France et Europe	ISR	DICI : <a href="https://urlz.fr/eMZV">https://urlz.fr/eMZV</a> Prospectus : <a href="https://urlz.fr/eN02">https://urlz.fr/eN02</a> Statuts : <a href="https://urlz.fr/eN05">https://urlz.fr/eN05</a>

Primopierre est une Société Civile de placement Immobilier créée en 2008 et gérée par Primonial REIM. Sa capitalisation s'élève à 3,2 milliards € au 30 juin 2020, date à laquelle elle compte 25 809 associés, très majoritairement personnes physiques.

Primopierre détient un patrimoine de bureaux en France (localisés à 87% en valeur en Ile-de-France).

L'OPCI PREIM ISR est un Organisme de Placement Collectif immobilier géré par Primonial REIM. Cet OPCI comporte une poche immobilière (60% de l'actif brut) dont la cible d'investissement prioritaire est un patrimoine de bureaux de qualité, notamment sur le plan ESG. La notation ESG de ces actifs à l'acquisition est l'un des critères exclusifs d'investissement du fonds. L'OPCI PREIM ISR comporte également une poche d'actifs financiers qui fait l'objet d'une délégation de gestion à La Financière de l'Echiquier, filiale du groupe Primonial et pionnier dans le domaine de l'ISR parmi les sociétés de gestion. La poche financière de l'OPCI est restreinte aux fonds ayant obtenu le label ISR français ou un équivalent européen. Le Code de transparence de La Financière de l'Echiquier est téléchargeable ici : <https://urlz.fr/e457> .

### 3/ Données générales sur les fonds ISR présentés dans ce Code de Transparence

#### Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein des fonds ?

De façon générale, l'ambition de la démarche ISR de Primonial REIM pour ses deux fonds ISR (SCPI Primopierre et OPCI PREIM ISR) est d'inscrire ce fonds dans une progression systématique de sa qualité ESG. Cela implique un outil de notation de cette qualité ESG et des procédures qui permettent :

- d'associer toutes les parties prenantes à cet objectif, par une politique d'engagement ambitieuse et en rendant compte aux investisseurs des résultats obtenus.
- d'adapter les plans d'amélioration des actifs au pilotage de cette note, en fonction des objectifs définis pour chacun des fonds.

**Pour la SCPI Primopierre** l'objectif est d'amener en 3 ans la totalité des actifs détenus par le fonds à une note-seuil (56/100).

La note-seuil de 56/100 a été déterminée par Primonial REIM pour le portefeuille de Primopierre. Elle correspond à la moyenne arithmétique équipondérée (i.e. sans pondération en fonction de la valeur des actifs notamment) des notes des actifs du portefeuille en 2020.

Aujourd'hui, 31% du portefeuille (en valeur) et 37 actifs sur 73 sont notés en-dessous de ce seuil. La note-seuil choisie est donc cohérente par rapport à l'objectif d'améliorer en 3 ans une part significative du portefeuille. En outre, pour les actifs dont la note est supérieure à la note-seuil, l'objectif recherché est le maintien, a minima, de leur note. La note-seuil pourra évoluer à la hausse dans le temps, à mesure qu'une proportion croissante d'actifs l'auront atteinte. Ainsi, Primopierre s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille au niveau de ses indicateurs ESG (approche best-in-progress).

Pour l'**OPCI PREIM ISR** l'objectif est d'acquérir exclusivement des actifs dont la note ESG à l'acquisition<sup>6</sup> se situe au-dessus d'une note-seuil (fixée à 70/100). L'OPCI PREIM ISR développe donc une approche best-in-class exclusive en matière d'ESG. En référence à un échantillon représentatif du parc de bureaux gérés par Primonial REIM en 2020 (le portefeuille de la SCPI Primopierre), cette note de 70/100 correspond à 20% du portefeuille en valeur. La note-seuil a été déterminée par Primonial REIM dans l'objectif de correspondre à la part la plus qualitative de l'univers d'investissement historique de Primonial REIM (les deux premiers déciles) et d'introduire une distinction significative entre un fonds déployant une stratégie best-in-class et un fonds déployant une stratégie best-in-progress, clarifiant ainsi les choix d'allocation.

---

<sup>6</sup> Note déterminée lors des due diligences d'acquisition, augmentée des points qui peuvent éventuellement être gagnés lors de la prise en gestion dans les 100 jours après l'acte d'acquisition.

## **Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?**

Primonial REIM a développé et mis en place dans ses procédures un outil de notation ESG. Cet outil de notation détermine une note à l'acquisition, une note courante et une note-cible. Il permet donc de suivre l'évolution de la qualité ESG de l'actif dans le temps, et ainsi de piloter son atteinte des objectifs du fonds. Ce pilotage est suivi par le Comité ESG trimestriel.

100% des lignes du portefeuille de la SCPI Primopierre sont pris en compte par l'outil de notation. L'ensemble des acquisitions futures de la SCPI Primopierre seront intégrées. De même, 100% des actifs acquis par l'OPCI PREIM ISR seront intégrés.

Par ailleurs, Primonial REIM a lancé en 2018 une démarche dite d'Energie Management. Celle-ci vise à suivre et piloter (afin de les réduire) les consommations d'énergie et de fluides des actifs immobiliers sous gestion. A cet effet, Primonial REIM a mis en place un système de supervision énergétique. Les consommations sont suivies par les asset managers de Primonial REIM au moyen d'une plate-forme informatique. Celle-ci permet de produire des reportings utilisables auprès des locataires. Cette mesure sert de base aux actions d'amélioration énergétiques de notre patrimoine.

## **Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?**

L'outil de notation ESG de Primonial REIM compte **90 indicateurs** regroupés en 7 thématiques :

- **Intégration du bâtiment à son territoire.** Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.
- **Intégration des risques environnementaux.** Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22 etc.).
- **Qualités propres au bâtiment.** Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.
- **Gestion technique du bâtiment.** Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.
- **Services aux occupants.** Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.

- **Flexibilité des espaces et du bâtiments.** Elle renvoie au potentiel de l'actif en termes d'usage : son efficience (ratio d'occupation, etc.), sa divisibilité, voire sa réversibilité, par exemple d'un usage de bureau vers un usage résidentiel.
- **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.

Les thématiques et les indicateurs font l'objet d'une pondération qui traduit dans la note finale les priorités affichées par Primonial REIM : Environnement (38%) / Social (41%) / Gouvernance (21%).

### **Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?**

L'immobilier, en tant que producteur d'environ 40% des consommations d'énergie et 20% du CO<sup>2</sup>, doit naturellement s'inscrire dans une démarche de décarbonation, dans la perspective tracée par la stratégie nationale Bas Carbone et selon les modalités fixées par le Décret tertiaire paru en 2019, lequel s'applique à tous les actifs non-résidentiels de plus de 1000 m<sup>2</sup> et donc à l'intégralité du patrimoine de la SCPI Primopierre.

Les critères liés au changement climatique sont adressés via :

- La mesure des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone. Au 31 décembre 2019, ces indicateurs sont relevés pour 67% du patrimoine (en m<sup>2</sup>) de la SCPI Primopierre. L'OPCI PREIM ISR est créé en janvier 2021, et ne comporte donc pas d'actif au moment de la rédaction de ce Code de Transparence ; chacune de ses acquisitions fera l'objet d'une mesure de ces indicateurs. Les indicateurs consommation d'énergie et carbone permettent d'informer les décisions d'asset management et de partager avec le locataire des constats sur son utilisation des actifs.
- Plusieurs indicateurs de l'outil de notation :
  - *Au vu de la localisation géographique du bâtiment, des risques naturels ou industriels susceptibles d'altérer la structure du bâtiment ont-ils été identifiés ?*
  - *Selon l'acte notarié considérant les bases BASIAS et BASOL, le site est-il inscrit sur un registre national des sites pollués ?*
  - *Le bâtiment contient-il une substance réglementée telle que des réfrigérants obsolètes (type R22), PCBs, plomb, pyralène, etc. ?*
  - *L'immeuble dispose-t-il d'une certification/labellisation environnementale (BREEAM, HQE, LEED, etc.) pour la phase de construction/rénovation ?*
  - *L'actif est-il labellisé Bâtiment Bas Carbone (BBCA), Energie Positive - Réduction Carbone (E+C-), ou équivalent selon pays d'investissement ?*
  - *Le bâtiment possède-t-il une plateforme d'energy management permettant de suivre la consommation énergétique du bâtiment ?*
  - *Quelle est l'intensité énergétique du site (kWh/m<sup>2</sup>.an) ?*

- *Le site est-il alimenté par des sources d'énergies renouvelables, ou un contrat d'approvisionnement en énergie verte a-t-il été mis en place sur le site ?*
- *Une étude écologique a-t-elle été effectuée sur site ?*

Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG. La politique d'investissement de la SCPI Primopierre implique une amélioration continue de ce score. La politique d'investissement de l'OPCI PREIM ISR implique une sélection exclusive des actifs dont le score excède un score prédéfini, et le maintien de cette note initiale dans le temps.

### **Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?**

L'évaluation ESG des actifs du portefeuille de la SCPI Primopierre et de l'OPCI PREIM ISR s'appuie sur l'outil de notation de Primonial REIM. Il est constitué de 90 indicateurs (sous forme de questions) regroupés en 7 thématiques. La réponse aux questions, pondérée selon les normes du référentiel du label ISR immobilier paru le 23 juillet 2020 et selon les choix de Primonial REIM en termes d'équilibre entre Environnement, Social et Gouvernance, détermine une note.

Les thématiques et les indicateurs de l'outil de notation traduisent certains principes de notre approche ISR :

- Vision holistique de l'immeuble dans son territoire (différenciation entre services externes et internes à l'immeuble, valorisation de la proximité d'infrastructures de transport augmentant la qualité de vie du salarié et prévenant le risque d'étalement urbain) et parmi ses parties prenantes (valorisation des démarches de certification, des études entreprises en matière de biodiversité, des enquêtes de satisfaction, de la contractualisation avec les mainteneurs, etc.)
- Valorisation du mode de gestion de l'immeuble (outils de maintenance, présence de bilans des programmes horaires du site, conservation des factures de consommation d'énergie...), et non pas seulement de ses qualités propres. Dans une perspective d'amélioration, la présence de « leviers » techniques pour l'amélioration ESG de l'actif est essentielle.
- Pondération importante accordée au Social (41% de la note finale) entendu au sens large, avec notamment la valorisation des thèmes de la mobilité (recours aux transports « doux », temps de trajet à pied...) du service (sécurité, connectivité...) et du sanitaire (qualité de l'air, acoustique, lumière, confort thermique, espaces extérieurs, substances réglementées...).

Les process qui inscrivent la grille de notation à l'acquisition et à la gestion de la SCPI Primopierre et de l'OPCI PREIM ISR sont les suivants.

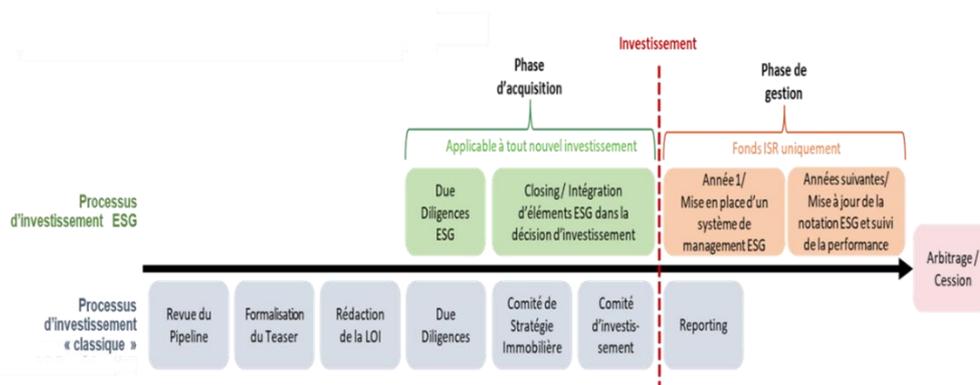
A l'acquisition (Cette procédure s'applique, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM)

En complément des critères financiers, le comité d'investissement intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs

immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Le processus d'analyse ESG de Primonial REIM est constitué de quatre étapes se superposant aux étapes usuelles du processus d'investissement :

- Etape 1 : Analyse ESG approfondie de la cible d'investissement dans le cadre de la conduite des Due Diligences, complétude de la grille ESG Acquisition et, pour les actifs potentiellement destinés à un fonds labellisé ISR et dans le cas où l'actif obtient une note inférieure au seuil minimal établi par Primonial REIM, établissement d'un plan d'amélioration.
- Etape 2 : Présentation de l'analyse au Comité de Stratégie Immobilière (CSI)
- Etape 3 : Présentation de l'analyse au Comité d'Investissement (CI)



Pour chaque investissement, le dossier présenté par l'équipe d'investissement comporte ainsi des sujets ESG, à présenter sous forme d'analyse graphique :

- Description de la localisation de l'actif et des risques environnementaux qui y sont associés
- Résumé de ses caractéristiques techniques, de la gestion technique du bâtiment et de son caractère flexible
- Gestion du bien-être de ses occupants et des différentes parties prenantes concernées.

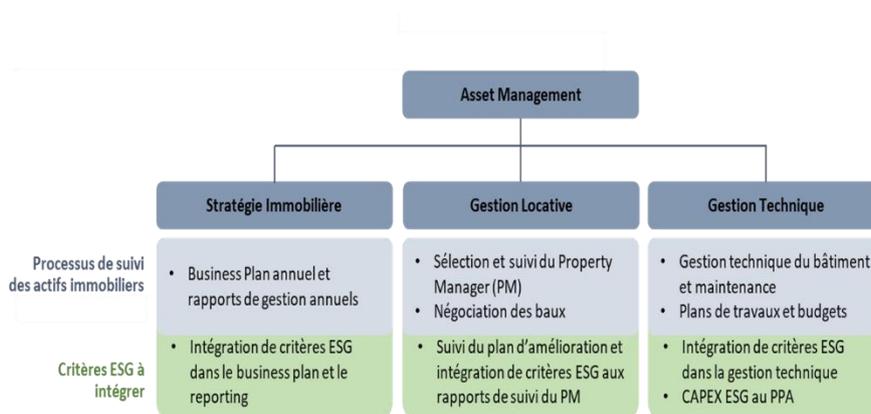
Selon la politique d'investissement du fonds géré par Primonial REIM qui se porte acquéreur de l'actif, en fonction de la note ESG issue de la grille de notation à l'acquisition développée par Primonial REIM, l'acquisition peut être :

- Validée sans conditions (pour les fonds non éligibles au label ISR)
- Validée sous condition de maintien de la note initiale si elle est supérieure à la note-seuil du fonds (pour les fonds éligibles au label ISR, approche « *best-in-class* » **cas de l'OPCI PREIM ISR**)
- Validée sous condition d'atteinte de la note-seuil dans les 3 prochaines années (pour les fonds éligibles au label ISR, approche « *best-in-progress* » - **cas de la SCPI Primopierre**)
- Exclue (pour les fonds éligibles au label ISR, approche « *best-in-class* » **cas de l'OPCI PREIM ISR**)

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.

## A la gestion et à l'arbitrage

Suite à l'acquisition de l'actif, Primonial REIM 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.

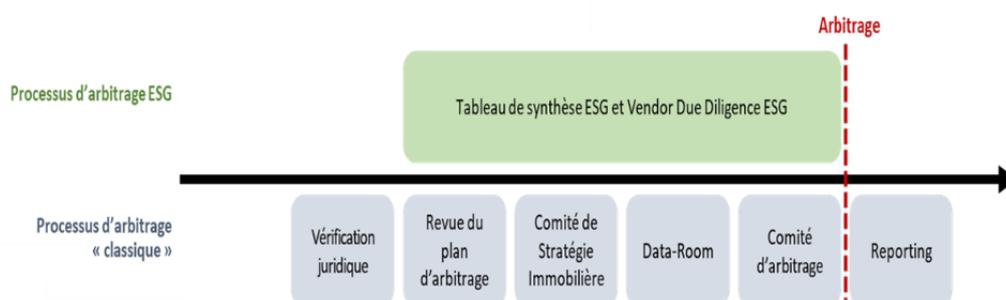


Pour les actifs détenus par des fonds éligibles ISR, dès la signature de l'acte authentique, le processus classique de prise en gestion inclut :

- 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 a la 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.



## **À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?**

La note ESG des actifs sous gestion du fonds SCPI Primopierre et OPCI PREIM ISR est évaluée annuellement par les asset managers de Primonial REIM, sous le contrôle de l'équipe ISR.

Un Comité ISR se tient à fréquence trimestrielle et associe l'équipe ISR, la Direction Générale, la Direction de la Conformité, la Direction de l'Asset Management et le Property Manager. Il a entre autres pour fonction de contrôler la notation ESG des actifs et leur adéquation avec la politique d'investissement des fonds. Le cas échéant, il détermine les actions à mener pour atteindre les objectifs ISR du fonds.

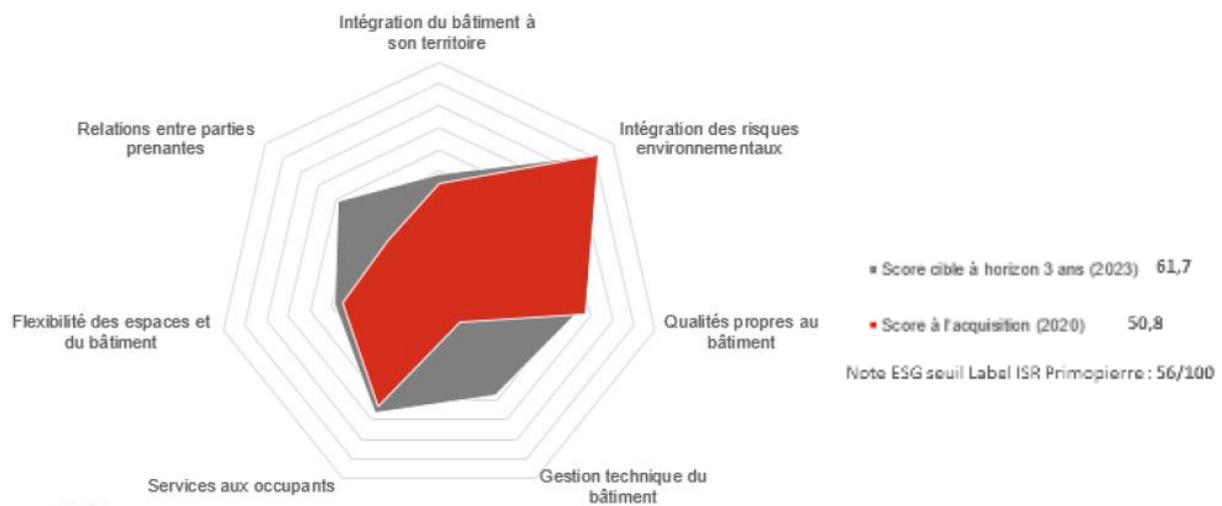
## 4/ Process de gestion

### Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

L'outil de notation est alimenté par des sources multiples : visites techniques réalisées par les auditeurs techniques, visites des Transaction managers de Primonial REIM, et tous les éléments de la data room immobilière.

Les résultats de ces recherches permettent de donner à l'actif une note ESG, présentée en Comité d'Investissement.

Exemple de présentation de l'évaluation ESG incluse dans une note de Comité.



#### Commentaires

- ❖ Actifs ne présentant aucun risque environnemental, présentant une bonne modularité des espaces et des services aux occupants convenables, ce qui permet d'assurer la non-obsolésence de l'actif dans les prochaines années.
- ❖ Des améliorations n'engageant aucun gros travaux permettront à l'actif d'atteindre la note ESG seuil d'ici à 2023.
- ❖ L'équipe ISR apporte un avis favorable à l'entrée de M Campus dans la SCPI Primopierre.

#### Axes d'améliorations ESG

- ❖ Gouvernance Preim valorisée grâce aux clauses ESG dans les contrats avec les parties prenantes
- ❖ Gestion technique du bâtiment améliorée grâce à l'outil de gestion Sefal et l'apport d'informations aujourd'hui inconnues
- ❖ Relevée des indicateurs environnementaux (Eau, énergie et carbone) sur le total des consommations (parties privatives et communes) suivies d'actions de maintenance pour réduire ces consommations
- ❖ Relation locataires Preim qualitative :
  - \* Mise à disposition du locataire d'une plateforme digitale de suivi de ces indicateurs environnementaux
  - \* Mise en place d'un questionnaire de satisfaction et d'une entrevue annuelle entre le locataire et Preim

Dans le cas de la SCPI Primopierre, la note ESG de l'actif n'induit pas directement une sélectivité. En revanche, pour que l'actif soit acquis par Primopierre, s'il se situe en deçà de la note-seuil (56/100) il devra être assorti d'un business plan qui détaillera les actions à mener dans les 3 ans pour y parvenir (approche *best-in-progress*).

Dans le cas de l'OPCI PREIM ISR, la note ESG induit directement une sélectivité. Les actifs dont la note est inférieure à la note-seuil définie<sup>7</sup> (70/100) ne pourront pas être acquis par le fonds (approche best-in-class). La note d'un actif donné doit, a minima, être maintenue. Dans l'hypothèse où la note ESG d'un actif se dégraderait, la Société de Gestion établit un plan d'action pour remédier à cette situation.

### **Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?**

L'immobilier, en tant que producteur d'environ 40% des consommations d'énergie et 20% du CO<sub>2</sub>, doit naturellement s'inscrire dans une démarche de décarbonation, dans la perspective tracée par la stratégie nationale Bas Carbone et selon les modalités fixées par le Décret tertiaire paru en 2019, lequel s'applique à tous les actifs non-résidentiels de plus de 1000 m<sup>2</sup> et donc à l'intégralité du patrimoine de la SCPI Primopierre.

Les critères liés au changement climatique sont évalués via :

- La mesure des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone. Au 31 décembre 2019, ces indicateurs sont relevés pour 67% du patrimoine (en m<sup>2</sup>) de la SCPI Primopierre. L'OPCI PREIM ISR est créé en janvier 2021, et ne comporte donc pas d'actif au moment de la rédaction de ce Code de Transparence ; chacune de ses acquisitions fera l'objet d'une mesure de ces indicateurs. Les indicateurs consommation d'énergie et carbone permettent d'informer les décisions d'asset management et de partager avec le locataire des constats sur son utilisation des actifs.
- Plusieurs indicateurs de l'outil de notation :
  - *Au vu de la localisation géographique du bâtiment, des risques naturels ou industriels susceptibles d'altérer la structure du bâtiment ont-ils été identifiés ?*
  - *Selon l'acte notarié considérant les bases BASIAS et BASOL, le site est-il inscrit sur un registre national des sites pollués ?*
  - *Le bâtiment contient-il une substance réglementée telle que des réfrigérants obsolètes (type R22), PCBs, plomb, pyralène, etc. ?*
  - *L'immeuble dispose-t-il d'une certification/labellisation environnementale (BREEAM, HQE, LEED, etc.) pour la phase de construction/rénovation ?*
  - *L'actif est-il labellisé Bâtiment Bas Carbone (BBCA), Energie Positive - Réduction Carbone (E+C-), ou équivalent selon pays d'investissement ?*
  - *Le bâtiment possède-t-il une plateforme d'energy management permettant de suivre la consommation énergétique du bâtiment ?*
  - *Quelle est l'intensité énergétique du site (kWh/m<sup>2</sup>.an) ?*
  - *Le site est-il alimenté par des sources d'énergies renouvelables, ou un contrat d'approvisionnement en énergie verte a-t-il été mis en place sur le site ?*

---

<sup>7</sup> Note déterminée lors des due diligences d'acquisition, augmentée des points qui peuvent éventuellement être gagnés lors de la prise en gestion dans les 100 jours après l'acte d'acquisition.

- *Une étude écologique a-t-elle été effectuée sur site ?*

Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG. La politique d'investissement de la SCPI Primopierre implique une amélioration continue de ce score. La politique d'investissement de l'OPCI PREIM ISR implique une sélection exclusive des actifs dont le score excède un score prédéfini, et le maintien de cette note initiale dans le temps.

### **Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?**

L'objet social de la SCPI Primopierre est de gérer un patrimoine immobilier locatif. La totalité du portefeuille immobilier du fonds est prise en compte dans l'analyse ESG, selon les modalités définies dans ce Code de Transparence. Le reste de l'actif de la SCPI Primopierre est constitué de placements de trésorerie et assimilés (CDN, DAT, comptes courants...) qui ne font pas l'objet d'un traitement ESG.

Au cas particulier de l'OPCI PREIM ISR :

- Les actifs immobiliers (60% de l'actif brut en cible) font à 100% l'objet du traitement ESG mentionné dans ce Code de Transparence.
- Les actifs financiers (35% de l'actif brut en cible) fait l'objet d'une délégation de gestion à La Financière de L'Echiquier, filiale du groupe Primonial. La poche financière de l'OPCI sera constituée sous forme de mandat, au sein duquel La Financière de L'Echiquier sélectionnera des fonds internes ou externes, toutes classes d'actifs confondues. L'Univers d'investissement sera restreint aux fonds labellisés ISR, ou titulaires d'un label européen équivalent. Outre la restriction de l'univers d'investissement de la poche financière aux fonds labellisés ISR, La Financière de L'Echiquier appliquera sa propre due diligence ESG aux fonds. Elle permet de produire pour chaque valeur un Score de Maturité ISR.
- La poche consacrée aux liquidités (5% minimum de l'actif brut) ne fait pas l'objet d'un traitement ESG.

### **Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?**

Le processus d'évaluation et de gestion ESG a été mis en place au cours des années 2019 et 2020.

### **Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?**

Non.

## **Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?**

La SCPI Primopierre n'investit pas dans des OPC.

Au cas particulier de l'OPCI PREIM ISR :

- Il peut investir dans des OPC via sa poche financière (35% de l'actif brut en cible) qui fait l'objet d'une délégation de gestion à La Financière de L'Echiquier, filiale du groupe Primonial. La poche financière de l'OPCI sera constituée sous forme de mandat, au sein duquel La Financière de L'Echiquier sélectionnera des fonds internes ou externes, toutes classes d'actifs confondues. L'Univers d'investissement sera restreint aux fonds labellisés ISR. Outre la restriction de l'univers d'investissement de la poche financière aux fonds labellisés ISR, La Financière de L'Echiquier appliquera sa propre due diligence ESG aux fonds. Elle permet de produire pour chaque valeur un Score de Maturité ISR.
- La poche consacrée aux liquidités (5% minimum de l'actif brut) peut éventuellement être investie dans des OPC (monétaires, etc.) mais ne fait pas l'objet d'un traitement ESG.

## 5/ Contrôles ESG

**Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?**

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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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 :
    - 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 ont été intégrés au BP.

### Points de contrôle en phase de gestion

Le contrôle de 1<sup>er</sup> 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 attentes du label ISR, réévaluer la note ESG seuil de telle sorte que 20% du total des actifs 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 ont la 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 :
  - Ont la 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<sup>e</sup> 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 :
    - 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 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 ont été intégrés au BP.
  - contrôle chaque année la qualité des Plans Pluriannuels d'Amélioration établies pour un échantillon d'actifs en portefeuille et vérifie 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.

## 6/ Mesures d'impact et reporting ESG

### Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

Dans le cas de la SCPI Primopierre, la qualité ESG du fonds est évaluée par la moyenne des notes ESG issues de l'outil de notation pondérées par la valeur des actifs (quote-part détenue par le fonds le cas échéant). Outre le score moyen, un graphique de type « radar » avec les scores inhérents à chaque thématique, pourra être présenté dans les documents de reporting.

Dans le cas de l'OPCI PREIM ISR les poches font l'objet d'un traitement séparé :

- La poche immobilière fait l'objet du même traitement que la SCPI Primopierre, à savoir la moyenne pondérée des notes ESG des actifs.
- La poche financière, dont la gestion est déléguée à La Financière de l'Echiquier, est évaluée par un Score de maturité (selon la méthodologie définie par la Financière de l'Echiquier) pour chaque valeur, qui débouche sur une moyenne pondérée par la valeur pour l'ensemble de la poche.

### Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs d'impact pour la SCPI Primopierre et pour la poche immobilière de l'OPCI PREIM ISR sont les suivants :

Environnement	Social	Gouvernance
Consommations d'énergie en kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Mobilité (indicateur composite, note / 10)	Part des travaux couverts par une charte chantier En %
Emissions de gaz à effet de serre en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	Santé (indicateur composite, note / 10)	Part des locataires ayant signé une annexe ESG En %
Consommation d'eau en m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> / an	Services (indicateur composite, note / 10)	

Les indicateurs Environnementaux sont issus de la démarche d'Energie Management (remontée des données énergétiques des immeubles). A la date de rédaction de ce Code de Transparence, 67% du patrimoine (en surface) de la SCPI Primopierre est couvert pour les indicateurs « consommation d'énergie » et « émissions de gaz à effet de serre » et 75% du patrimoine pour l'indicateur « consommation d'eau. Lorsque c'est possible, c'est-à-dire aujourd'hui pour les deux premiers indicateurs, les valeurs sont comparées à un benchmark : le portefeuille des adhérents de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), publié annuellement.

Pour le critère Social, nous avons choisis d'utiliser des indicateurs composites, c'est-à-dire issus d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG, sur trois thèmes :

- **Mobilité.** Il s'agit d'une note sur 10 résultant de la réponse aux questions portant sur :
  - Local vélo/ bornes de recharges sur l'immeuble
  - Distance des infrastructures de mobilité partagées
  - Temps à pied des transports en commun
  - Nombres de lignes de transport en commun à proximité directe...
  
- **Santé.** Il s'agit d'une note sur 10 résultant de la réponse aux questions portant sur :
  - La qualité de l'air : (filtres traitement de l'air, qualité de l'air...)
  - L'acoustique (audit, traitement des parties communes ou privées, pollution sonore...)
  - La lumière (pourcentage de surfaces en 1<sup>er</sup> jour)
  - Le confort thermique
  - Les espaces extérieurs
  - L'exposition aux produits toxiques
  
- **Services.** Il s'agit d'une note sur 10 résultant de la réponse aux questions portant sur :
  - La restauration (externe et interne)
  - Les commerces (externes et internes)
  - La sécurité, y compris la cybersécurité
  - La connectivité
  - Les services annexes (fitness, douche...)

Pour le critère Gouvernance, nous avons choisi 2 indicateurs annuels dans le cadre de notre Politique d'Engagement :

- **La part des travaux (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier »,** qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site etc.
  
- **La part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.

### **Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?**

Un rapport annuel ISR de la SCPI Primopierre est publié annuellement depuis 2020, et transmis aux associés du fonds par voie électronique. Lien vers le rapport annuel 2020 : <https://urlz.fr/e640>

L'OPCI PREIM ISR fera l'objet du même reporting dès sa première année d'exercice.

En outre, la politique ISR des fonds et de Primonial REIM est détaillée sur le site internet de Primonial REIM : <https://www.primonialreim.com/nos-engagements-rse> et dans les divers documents de présentation aux forces commerciales.

### **La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?**

Primonial REIM publie sa Politique d'engagement sur son site internet (lien : <https://urlz.fr/e5FZ>) et dans le rapport ISR des fonds sont évalués deux critères :

- **La part des travaux (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier »**, qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site etc.
- **La part des locataires ayant signé une Annexe ESG**. Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.



# PRIMONIAL REIM

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le n° 531 231 124 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.

Siège social :  
36 rue de Naples - 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23

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