

Politique d'engagement ESG

1 Objectifs

Acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est une société de gestion de portefeuille fondée en 2011 qui crée et gère des placements immobiliers collectifs de long terme, destinés aux investisseurs individuels et institutionnels.

Acteur engagé en faveur d'une démarche d'investissement responsable, Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer de façon systématique et traçable des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) à sa politique de gestion.

Ce document a pour but de décrire la politique d'engagement des fonds labélisés ISR gérés par Primonial REIM.

En accord avec notre démarche d'investissement responsable, nous attachons 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 ;
- Collaborer avec le **property management** pour améliorer la gestion des enjeux ESG à l'échelle de nos actifs ;
- Inciter nos **autres prestataires** – et notamment pour la réalisation de travaux - à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

Les engagements pris dans le cadre de cette politique ESG s'appliquent aux fonds labélisés ISR gérés par Primonial REIM.

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 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 ISR en intégrant systématiquement les sujets relatifs à l'ESG dans une réunion annuelle.

→ Indicateur de suivi : 100% des réunions annuelles avec les locataires ont fait 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 ;

→ Indicateur de suivi proposé : 100% des nouveaux locataires et nouveaux baux ont intégré 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 quotidien¹. 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.

¹ Ex : qualités de l'immeuble, qualité de la relation avec le gestionnaire d'immeuble et/ou le mainteneur, délai de réponse, du délai et d'intervention, qualité d'exécution, etc

3 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.

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'engager à respecter 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'€).

→ **Indicateurs de suivi** : 100% des PM se sont engagés 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 ;

→ **Indicateurs de suivi** : 100% des notes des actifs ont été mises à jour dans l'année, dans le cadre de notre revue de la performance ESG de nos actifs

Politique d'engagement ESG – Primonial REIM	
Date de la dernière version :	Décembre 2020
	Page 3 sur 5

4 L'implication de nos prestataires

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 restructurations²

- Nous interrogeons les prestataires de travaux, avec lesquels nous envisageons de travailler, sur leur propre démarche ESG³. Ce critère est pris en compte dans notre processus de sélection des prestataires de travaux ;

→ **Indicateur de suivi** : 100% des prestataires avec lesquels nous envisageons de travailler ont mis 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 ;

→ **Indicateur de suivi proposé** : 100% de nos prestataires de travaux se sont engagés 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) ;

→ **Indicateur de suivi** : 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.

² 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

³ 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.

→ Indicateur de suivi : 100% des mandats de nos PM intègre 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.