

## **POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES ESG**

Ce document a pour objet de décrire la cartographie des risques ESG développée et utilisée par Primonial REIM, appliquée sur ses véhicules d'investissements labélisés ISR<sup>1</sup>. Cette gestion des risques ESG<sup>2</sup> a pour but de s'assurer d'une part, du respect des attendus fixés par le référentiel du Label ISR publié le 23 juillet 2020, et d'autre part de s'assurer des moyens mis en œuvre permettant l'atteinte des objectifs que Primonial REIM s'est fixée en résultat de sa stratégie d'investisseur responsable.

Primonial REIM a mis en place une démarche ISR pour intégrer de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'acquisition et de gestion.

Dans le cadre de cette démarche la SCPI Primopierre a obtenu le Label ISR le 21.12.2020 dernier et l'OPCI PREIM ISR également à la suite de son agrément en date du 12.01.2021.

### **1. Démarche ISR de Primonial REIM**

La politique ISR de Primonial REIM vise à inscrire dans la gestion immobilière quotidienne la prise en compte des enjeux ESG. Cela implique notamment un travail de notation des actifs immobiliers, L'inscription de la notation ESG dans nos processus d'acquisition, et l'amélioration de celle-ci par une gestion active responsable.

La grille de notation développée par Primonial REIM, représente nos priorités en matière ESG, déclinée par typologie immobilière : bureau, commerce, résidentiel, hôtellerie, EHPAD, résidence gérée, clinique, école/crèche.

Cette grille de notation compte 90 indicateurs 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 bâtiments, Relations entre parties prenantes.

La démarche ISR de Primonial REIM est présentée plus en détails dans son code de Transparence disponible en ligne :

[Code de Transparence – Primonial REIM – janvier 2021](#)

### **2. Dispositif d'encadrement des risques**

Primonial REIM a mis en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), indépendant des fonctions opérationnelles et couvrant le contrôle permanent, la déontologie, le suivi des réclamations clients, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et la gestion des risques. Le RCCI est épaulé dans sa mission par un Risk Manager dédié au pilotage du dispositif de gestion des risques.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds).

---

<sup>1</sup> Investissement Socialement Responsable

<sup>2</sup> Environnemental, Social et de Gouvernance

Des limites de risques spécifiques à chaque fonds ont été définies en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM pour adapter le suivi des risques associés à chaque FIA. Les indicateurs suivis contribuent à la réalisation de cartographies de risque qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques.

Les cartographies de risque reprennent l'ensemble des risques suivis, les indicateurs de risque positionnés pour chaque risque suivi, les dispositifs opérationnels et les procédures permettant d'encadrer ces risques et, enfin, une

évaluation du niveau de risque (brute avant prise en compte de l'efficacité du dispositif associé puis nette après prise en compte de l'efficacité du dispositif).

Pour les fonds labellisés ISR des limites spécifiques sont suivies et permettent de s'assurer du respect des exigences du référentiel du label ISR notamment. Ces limites sont suivies trimestriellement par l'équipe ISR en charge de ces aspects et revues par le Risk Manager.

Le respect de ces limites et le cas échéant les dépassements constatés sont présentés en Comité des Risques chaque trimestre. Le Comité des Risques est lui constitué des membres suivants :

- Un membre du Directoire ;
- Deux membres de la Direction Conformité Contrôle Interne : le Risk Manager et le RCCI ;
- Un membre de la Direction Audit, Contrôle et Gestion des Risques

Le Secrétaire général ainsi que les Directeurs des équipes opérationnelles sont également invités :

- Le Directeur du Fund Management ;
- Le Directeur de l'Asset Management ;
- Le Directeur Administratif & Comptable ;
- Le Directeur Juridique ;
- Le Directeur aux Expertises ;
- Le Directeur du Développement.

### 3. Procédures impactées

Les procédures internes de Primonial REIM qui ont été impactées par la prise en compte des critères ESG sont les suivantes :

**Investissement :** Au moment de l'acquisition d'un actif immobilier par le véhicule l'auditeur technique et les équipes acquisitions de Primonial REIM complètent la grille de notation afin de donner un score ESG à l'actif.

Un contrôle et une analyse de ce score est effectuée par l'équipe ISR, afin de déterminer si le score atteint, ou non, le seuil ESG minimal établi par Primonial REIM, pour les actifs potentiellement destinés à un fonds labellisé ISR.

En effet, le label ISR prévoit que la société de gestion ait fixé une note-seuil ESG qui détermine la manière de piloter et de suivre un nouvel actif entrant dans le fonds labellisé ISR. Si le score ESG de l'actif est supérieur à la note-seuil ESG, l'objectif du système de management ESG est de maintenir son niveau de performance ESG. Si le score ESG est inférieur à note-seuil ESG, l'objectif du système

de management ESG est d'amener l'actif à la note-seuil. Le niveau de la note-seuil du fonds peut être réévalué périodiquement à condition que cela soit justifié, conformément aux attendus du label ISR.

#### Indicateurs de risques positionnés :

- Un suivi du taux d'analyse par la grille ESG des actifs immobiliers acquis est effectué avec pour objectif que l'intégralité des actifs acquis aient été analysés par celle-ci (la proportion minimale fixée par le référentiel du label ISR est un taux de couverture de 90% du portefeuille).
- À la suite de cette analyse, un suivi du score ESG évalué pour les actifs immobiliers est effectué en phase d'acquisition, révisé au plus tard 100 jours après la prise en gestion afin de s'assurer du respect du score ESG de l'actif par rapport au score seuil défini pour l'OPCI PREIM ISR.
- Pour encadrer le risque de réévaluation du score ESG seuil de l'OPCI PREIM ISR il est également effectué un suivi de la proportion d'actifs qui ont un score supérieur ou égal au score seuil fixé (à minima 80% des actifs détenus par rapport à la valeur globale du portefeuille doivent avoir un score supérieur ou égal au score seuil fixé).
- Un indicateur de risque est positionné pour s'assurer que les indicateurs de reporting obligatoires demandés par le référentiel du label ISR sont mesurés et transmis au moment de l'acquisition pour les actifs à porter par l'OPCI ISR, et au maximum 1 an après acquisition pour les actifs portés par un véhicule labélisé ISR « best-in-progress ». La mesure des 4 indicateurs de reporting obligatoires est systématique (à savoir : énergie (année N-1), émissions de GES (année N-1), actions et équipements permettant d'améliorer la qualité de l'air et signature de l'annexe ESG de Primonial REIM pour tout nouveau bail ou renouvellement) et est assurée par l'équipe ISR.

Un indicateur de risque est positionné pour s'assurer que pour chaque actif immobilier à acquérir par l'OPCI PREIM ISR, il est bien effectué un rapprochement avec le benchmark de l'OID pour s'assurer que l'actif évalué répond aux exigences d'une approche Best-in-Class (indicateurs carbone et énergie supérieurs au benchmark) et est éligible à l'acquisition.

**Gestion** : à la suite de l'acquisition 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 encadrer au mieux les différents risques environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Dans le cas où le score d'un actif immobilier n'atteint pas la note-seuil tel qu'elle est définie par Primonial REIM dans le cadre de son label ISR, l'équipe d'investissement a la charge de remplir le « Score cible à 3 ans » dans la grille de notation ESG afin de définir un score à atteindre au bout de trois années et de mettre en place les améliorations nécessaires à l'atteinte de ce score au bout de trois ans.

Pour ces actifs, et lorsqu'un Business Plan est effectué, l'équipe d'investissement, par l'équipe ISR, se charge de formaliser un plan d'amélioration intentionnel sur 3 ans permettant d'améliorer la notation de l'actif. Ce plan est qualifié de « intentionnel » à ce stade car il sera à revoir et à valider

avec les équipes d'Asset Management une fois l'actif intégré au fonds labellisé ISR. Ce plan d'amélioration est intégré dans le Business Plan de l'actif.

#### Indicateurs de risque positionnés :

- Un suivi du taux de couverture est effectué concernant les actifs qui ont un score ESG en deçà du score seuil du portefeuille et qui n'ont pas de plan d'amélioration programmé.

L'objectif est que pour l'intégralité des actifs immobiliers qui ont un score ESG en deçà du score seuil soit programmé un plan d'amélioration en collaboration avec l'équipe d'Asset Management, qui soit en adéquation avec les objectifs ESG du fonds, et ce au maximum un an après l'acquisition de ceux-ci.

**Relation avec les parties prenantes :** Le Property Manager est chargé de la réévaluation annuelle du score ESG. Le Property Manager propose, lorsque l'actif présente un score ESG en deçà de la note ESG seuil, un plan d'amélioration ESG et intègre des éléments de reporting ESG dans le suivi du reporting global effectué ordinairement.

Le Comité ESG comprend l'équipe ISR, la Direction de l'Asset Management, la Direction des Acquisitions, la Direction de la Conformité, ainsi que les représentants des Property Managers. Le Comité ESG s'assure du respect de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes pour que l'ensemble des Property Managers et des prestataires de travaux impliqués dans le développement et la gestion des actifs immobiliers du fonds aient un engagement ESG formalisé (relations de premier rang). Cet engagement formalisé de l'ensemble des parties prenantes doit être de 100% des prestataires concernés entre 1 et 3 ans maximum.

Par ailleurs, l'Asset Manager requiert de la part du Property Manager qu'il intègre de manière systématique des clauses ESG dans les Cahiers des Clauses Techniques et Particulières de ses principaux prestataires de travaux, d'entretien, de maintenance et de gestion des espaces verts (relations de second rang).

#### Indicateurs de risques positionnés :

- Un suivi du taux d'engagement (via une clause ESG) est effectué concernant les Property Managers qui ont la charge de la gestion des actifs immobiliers du portefeuille.
- Un suivi du taux d'engagement (via une clause ESG) est effectué concernant les prestataires de travaux qui ont la charge du développement/ redéveloppement/ rénovation des actifs immobiliers du portefeuille.

L'ensemble des équipes de Primonial REIM sont donc intégrées dans le processus de suivi des risques ESG dès la phase d'acquisition (équipes d'Investissement et ISR) en passant par la gestion et le développement des actifs immobiliers (Asset Management) jusqu'au pilotage des fonds (Fund Management), le suivi des exigences de conformité imposées par la réglementation et l'encadrement des risques identifiés (Conformité, Contrôle Interne et Gestion des Risques).

#### 4. Risques en matière de durabilité

Conformément à l'article 3 du règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR ») et à l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat), Primonial REIM doit publier 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.

Politique relative aux risques en matière de durabilité :

L'objectif de cette politique est de décrire la manière dont Primonial REIM intègre les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans ses processus de prise de décision d'investissement.

Cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Impact des événements extérieurs sur le rendement du produit,
- Incidences négatives en matière de durabilité : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

##### 4.1 Intégration des risques de durabilité

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus locatifs générés par les FIA gérés par Primonial REIM.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par Primonial REIM.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Primonial REIM revoit son analyse d'exposition tous les ans. Pour les FIA labellisés ISR, le process de sélection intègre des risques E, S et G : *SCPI Primopierre*

Pour les FIA Best in class, le process de sélection est exclusif : *OPCI PREIM ISR*

### (i) Principaux risques environnementaux (changement climatique)

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Mesures d'atténuation	Probabilité	Impact
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l'outil de notation	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : Sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols,....	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostic de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Site industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risques de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	-	modéré	impact sur la valeur à la revente

### (ii) Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Mesures d'atténuation	Probabilité	Impact
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Evaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	Au cas par cas	modéré	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d'exploiter et qualité de soin minimale	Evaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	A développer		faible	impact sur la valeur à la revente

## 4.2 Incidences négatives en matière de durabilité

Primonial REIM est inscrite dans une démarche visant à prendre en compte les « Principal Adverse Impacts » (PAI), et à se fixer des objectifs sur les principales incidences négatives de son activité de gestion d'actifs immobiliers.

La Société de Gestion est dans une phase de collecte de la mesure qui lui permettra d'identifier les plans d'actions prioritaires et de les mettre œuvre d'ici au 31/12/2022 pour atteindre les 5 objectifs listés ci-dessous pour les fonds labélisés ISR :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité

carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015.

- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieurs à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- Objectif Gouvernance (relation des parties prenantes) : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.