

A background image showing a person's hands holding a transparent globe. The person is wearing a dark blue sweater over a light blue collared shirt. The image is centered and partially obscured by a semi-transparent white box containing the title text.

**CODE DE TRANSPARENCE ISR  
DU FONDS SCPI PRIMOPIERRE  
GERE PAR  
PRAEMIA REIM FRANCE**

**JANVIER 2024**

## Déclaration d'engagement

Praemia REIM France 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 centrale de la stratégie des fonds suivants, accessibles au grand public et gérés par Praemia REIM France :

- SCPI Primopierre (dernier Visa AMF obtenu le 16 décembre 2014 sous le numéro 14-33)
- OPC I PREIM ISR (dernier VISA AMF le 12 janvier 2021 sous le numéro SPI20210001)
- SCPI Primovie (dernier Visa AMF obtenu le 31 juillet 2012 sous le numéro 12-19)

L'encours sous gestion de ces fonds représente 28% des encours gérés par Praemia REIM France au 31 décembre 2022.

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

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

En conformité avec ce Code, Praemia REIM France 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 nos principaux documents et notre site internet [praemiareim.fr](http://praemiareim.fr)
- 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 Praemia REIM France.

Les données, sauf indication contraire, présentées dans ce code, sont à jour du 31 décembre 2022.

---

<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

Le présent Code de Transparence concerne la SCPI Primopierre.

Fonds	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
SCPI Primopierre	Bureau	France	ISR	DIC : <a href="https://urlz.fr/e3ym">https://urlz.fr/e3ym</a> NI : <a href="https://urlz.fr/gFco">https://urlz.fr/gFco</a>

Par ailleurs, deux autres fonds gérés par Praemia REIM France font l'objet d'une gestion ISR et bénéficient à ce titre du Label ISR :

Fonds	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
SCPI Primovie	Santé-éducation	France/Europe	ISR	DIC : <a href="https://urlz.fr/gFc9">https://urlz.fr/gFc9</a> NI : <a href="https://urlz.fr/gFc9">https://urlz.fr/gFc9</a>
OPCI PREIM ISR	Bureau	France/Europe	ISR	DICI : <a href="https://bit.ly/3AtO4MZ">https://bit.ly/3AtO4MZ</a> Prospectus : <a href="https://bit.ly/3CwJe2m">https://bit.ly/3CwJe2m</a> Statuts : <a href="https://bit.ly/3kpHYrj">https://bit.ly/3kpHYrj</a>

Ils font l'objet d'un Code de Transparence dédié, pour plus de clarté.

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

Les fonds concernés par ce Code de Transparence ne pratiquent 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**

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

Praemia REIM France  
36 rue de Naples  
75008 Paris  
<https://www.praemiareim.fr/>

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

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

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche ISR. Les étapes historiques en sont les suivantes :

- **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 Praemia REIM France, qui a permis de cartographier des enjeux ISR dans l'écosystème de Praemia REIM France.
  - début du déploiement de l' « énergie management », avec captation des données énergétiques sur les parties communes des plus grand immeubles de bureaux, et remontée des données sur une plate-forme informatique à la disposition de Praemia REIM.
- **2019**
  - publication de la première Charte ISR de Praemia REIM France. Elle reprend les enseignements de la matrice de matérialité et pose les premiers axes de la démarche ISR.
  - production collective de l'outil de notation ESG dédié à Praemia REIM. Il est décliné par la suite en 8 grandes typologies immobilières : bureau, commerce, résidentiel, hôtellerie, EHPAD, résidence gérée, clinique, éducation et maison de santé.
- **2020**
  - A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'ensemble des acquisitions

réalisées par Praemia REIM France font l'objet d'une due diligence ESG intégrant une notation ESG documentée lors du Comité d'Investissement.

- Accélération de la démarche initiale d'énergie management sur les parties communes, vers un projet global de collecte des données environnementales (énergie, eau, carbone) sur tous les actifs tertiaires (parties communes et parties privatives) supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> localisés en France, conformément au Décret Tertiaire
- 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 Praemia REIM.
- Publication du 1<sup>er</sup> rapport ISR de la SCPI Primopierre.
- Obtention du Label ISR par la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR

- **2021**

- Lancement de l'intégration de SFDR dans la gamme de fonds et les procédures de Praemia REIM
- Développement de la plate-forme extra-financière de Praemia REIM, permettant un monitoring global des données environnementales et ESG.
- Extension de la démarche ESG au patrimoine européen (hors France), en commençant par la collecte des données environnementales sur tout immeuble supérieur à 1000 m<sup>2</sup> localisé en Europe.
- Développement d'un outil dynamique permettant de cartographier les risques physiques associés aux immeubles

- **2022**

- Obtention du Label ISR par la SCPI Primovie.
- **Développement continu de la plateforme extra-financière: pilotage global** des données énergie, carbone et ESG.
- Déploiement d'un **outil dynamique permettant de cartographier les risques physiques** associés aux immeubles
- **Renforcement de la due diligence ESG** avec 3 piliers : Notation ESG, analyse des risques climatiques, trajectoire carbone CRREM 1.5c°.
- **Structuration des politiques ESG des fonds** afin de classer **55% de l'AUM Praemia REIM Article 8 ou 9 (SFDR)** au 01/01/2023.

- **2023**

- Renforcement du processus de due diligence ESG à l'acquisition : conduite systématique de l'analyse par un

- auditeur externe.
- Conduite d’audits énergétiques sur le patrimoine
- Obtentions du Label Luxflag ESG pour les SCI Cap Santé et Linasens.

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

- **Progrès.** 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 que doit porter l’effort. L’objectif de la démarche ISR de Praemia REIM France est d’augmenter, sur le long terme, l’impact environnemental et social de sa gestion sur son patrimoine détenu, tout en positionnant son patrimoine sur une trajectoire cohérente avec l’objectif fixé par les Accords de Paris en 2015. Ce résultat doit être obtenu par un effort, progressif mais systématique, à toutes les étapes de la chaîne immobilière.
- **Engagement.** 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 Praemia REIM France 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. Les property managers et les prestataires de travaux sont également associés à la démarche ISR de Praemia REIM France de façon contractuelle.
- **Impact social.** En cohérence avec notre rang de premier investisseur en Europe dans le domaine de l’immobilier de santé et notre investissement dans le logement social et intermédiaire, nous prêtons une attention particulière à la variable Sociale, en plus des variables traditionnelles d’Environnement et de Gouvernance. 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...), et à des actions caritatives telles que la participation au soutien et au mécénat au profit de l’Hôpital Necker via la SCPI Primovie.

L’ensemble des informations et de la documentation relative à l’Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr), dans la section [Engagements](#).

### **2.3/ Comment les fonds ont-ils formalisé leur démarche d’investisseur responsable ?**

La démarche d’investisseur responsable des fonds gérés par Praemia REIM France a été formalisée par un travail collectif sur les axes suivants :

- **Utilisation d’un outil de notation ESG des actifs immobiliers.** Il est décliné pour 8 classes d’actifs et s’articule autour de 5 thématiques : Intégration du bâtiment à son territoire / Risques climatiques et résilience / performance

---

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

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

environnementale / valeur d'usage / Relations entre parties prenantes. Chaque thématique comprend un ensemble d'indicateurs ESG sous formes de questions à choix multiple. Les réponses permettent alors de produire un Score ESG pour chaque actif. Ce score est évalué pour chaque acquisition réalisée par Praemia REIM France. Pour les actifs détenus par un fonds adoptant une démarche ISR, un score-cible à 3 ans est produit dès l'acquisition, et le business plan de l'actif est adapté en conséquence.

- **Politique d'engagement des parties prenantes.** L'association des parties prenantes à la démarche responsable de Praemia REIM France passe par 3 canaux.
  - o 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.
  - o La relation asset manager / property manager. Praemia REIM France a signé avec son principal property manager (SEFAL Property) une convention intégrant les modalités de participation du property manager à la démarche responsable de Praemia REIM France, via notamment le suivi de l'outil de notation, la relation locataire, mais aussi l'insertion de clauses relatives à l'ESG dans les contrats entre le property manager et ses prestataires (contrats multitechniques, facility managers etc.). Ainsi la politique d'engagement de Praemia REIM France s'étend aux fournisseurs de rang 1 (property managers) et aux fournisseurs de rang 2 (prestataires des property managers). Au fur et à mesure de l'échéance des contrats entre Praemia REIM France et ses property managers, cette politique d'engagement sera formalisée.
  - o La relation asset manager / prestataires de travaux. Lors des phases de restructuration lourde (définies comme les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions €), le prestataire signe la Charte Chantier Responsable de Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.)
- **Gestion des risques de durabilité.** Praemia REIM France a souhaité mettre en place une procédure qui permette d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

#### Liens

- [Code de Transparence](#)
- [Politique d'investissement responsable](#)
- [Politique d'engagement](#)
- [Politique de gestion des risques ESG](#)

## **2.4/ 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 Praemia REIM France, 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.
- Nous anticipons que les actifs dont la qualité ESG est documentée, et qui font l'objet d'une politique de gestion ESG active, auront une meilleure liquidité sur le marché lors de leur cession.

Les risques de durabilité sont spécifiquement adressés via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »), 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.

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 Praemia REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Praemia REIM France 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 et Primovie. Pour les FIA ayant une démarche ISR « 100% Best in class », le process de sélection est exclusif : OPC I PREIM ISR.

## Principaux risques environnementaux (changement climatique)

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Probabilité	Cotation	Impact	Cotation	Risque net
E	Risque physique	Vague de chaleur	réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme Deepki en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse.  - En fonction des 3 facteurs d'expositions (fréquence, l'intensité, et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le "risque climatique avéré" = 5/5.  - A l'acquisition, Praemia REIM exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque.  - En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.)	Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Sécheresse				Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Précipitation				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Glissement de terrains				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Inondation				Modérée	3	Elevé	3	
E	Risque physique	Feux de forêts				Modérée	3	Elevé	3	
E	Risque physique	élévation niveau de la mer				Modérée	3	Elevé	3	
E	Risque physique	séisme				Faible	2	Elevé	3	

Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG. Les politiques d'investissement de la SCPI Primopierre et de la SCPI Primovie impliquent 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.

## Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Probabilité	Impact	Risque net
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Site industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	- Identification des facteurs de risques "sites industriels à proximité" par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif - adaptation des bâtiments pour protéger les usagers de la réalisation d'un tel événement (boomers, salles de confinements, retraitement de l'eau en cas d'urgence)	Faible	Elevé	
S	Risque social	Sécurité de l'immeuble	- insécurité du quartier	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	- Identification des facteurs de risques "insécurité du quartier" par l'équipe Transaction et Asset Management. - en gestion, mise en place de plans d'actions pour protéger les usagers de l'immeuble face à l'insécurité du quartier et adaptation sur le bâtiment pour pallier à ce risque (verres blindés, porte anti-effraction, PC sécurité 24/24 etc.)	Faible	Modéré	
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant des données privées PREIM - Piratage des infrastructures PREIM ou de ses prestataires	Entité	- Identification des facteurs de risques "cybersécurité" par l'équipe Informatique du Groupe Praemia. - établissement d'une stratégie anti-piratage et d'établissement de plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque	Modérée	Elevé	
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	- perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé	Intégralité du patrimoine de santé géré.	- veille active de l'équipe ESG Praemia REIM sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé - par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation	Faible	Elevé	
G	Risque de gouvernance	Controverse	- locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré. Entité	- veille active de l'équipe ESG Praemia REIM sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique - par anticipation, échanges avec locataires afin d'identifier les faiblesses, de les soutenir dans une démarche de progrès suivi - en acquisition, étude approfondie sur le sujet de la controverse, afin de ne faire entrer en patrimoine que des actifs gérés par des opérateurs de premier plan	Faible	Modéré	
G	Risque de gouvernance	Directoire	- absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG - absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers	Entité	- présentation récurrente par l'équipe ESG Praemia REIM des enjeux ESG auxquels il doit faire face les activités de la société, à l'équipe dirigeante - formation des dirigeants aux problématiques liées au dérèglement climatique et de la stratégie ESG déployée - mise en place d'un comité extra-financier, en miroir du conseil d'administration	Faible	Modéré	

Au 31/12/2022, les indicateurs de mesure des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone sont relevés pour 90% du patrimoine (en valeur sous gestion) de la SCPI Primopierre, 63% de la SCPI Primovie et 100% de l'OPCI PREIM ISR.

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

La démarche ISR de Praemia REIM est pilotée par :

- Le Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable de Praemia REIM Holding, également membre du Comité de Direction de Praemia REIM France. Il préside le Comité ESG semestriel. Il est assisté par le responsable développement durable au niveau de Praemia REIM Holding. Ils définissent la stratégie ISR globale au niveau de Praemia REIM Holding, y compris le déploiement dans les filiales Praemia REIM France, Praemia REIM Germany, Praemia REIM Italy, Praemia REIM Luxembourg.
- Le Directeur de l'Ingénierie Immobilière de Praemia REIM France, au sein de la Direction de l'Asset Management, et ses équipes, dont 3 personnes dédiées à l'ISR et 2 personnes à la mise en œuvre du Décret Tertiaire. Ils pilotent la mise en œuvre opérationnelle des stratégies au niveau des actifs.
- En outre un Directeur de l'ESG de Praemia REIM Germany est en charge sous la responsabilité du Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable, du déploiement de la stratégie ISR sur le patrimoine localisé en Allemagne ou géré par Praemia REIM Germany. Il est assisté d'un ESG Manager.

Les personnes impliquées dans la démarche sont :

- L'ensemble des Transaction Managers de Praemia REIM France (13 personnes). Ils participent à la complétude de l'outil de notation.
- L'ensemble des Asset Managers de Praemia REIM France (35 personnes) et plus particulièrement les Asset Managers Bureaux (13 personnes) et Santé (5 personnes), dans la mesure où les fonds Primopierre, Primovie ont une politique d'investissement centrée sur le Bureau et la Santé respectivement, et que l'OPCI PREIM ISR, quoique doté d'une stratégie d'investissement plus généraliste, y est également exposé.
- Les Property Managers, qui exécutent les business plans des actifs sous la responsabilité des Asset Managers. La plupart des Property Managers disposent a minima d'un ETP dédié à l'ESG.
- La Direction Juridique de Praemia REIM France qui revoit notamment les contrats signés avec les prestataires pour s'assurer du respect des politiques ESG par ces derniers et impacte la documentation réglementaire des fonds gérés par Praemia REIM France.

En outre, la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne de Praemia REIM France s'assure du respect des procédures ISR ainsi que de la conformité réglementaire. Une procédure ISR transversale a été produite. Elle est disponible

sur demande.

Depuis 2020, les équipes de Praemia REIM France sont formées annuellement aux enjeux et processus ESG. Ainsi, en 2023, les salariés issus des équipes de property management, transaction management, asset management, fund management, développement, ont été formés aux grands enjeux du développement durable et de conformité, à la stratégie de Praemia REIM France de réduction des émissions de carbone ainsi qu'aux processus ESG d'investissement et de gestion et aux outils de pilotage.

Un Comité ESG se tient à fréquence semestrielle 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 de la démarche ESG :

- 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 processus 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.

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

Praemia REIM France a noué un partenariat avec Deepki pour la collecte des données environnementales et de façon plus globale le développement d'une plate-forme extra-financière facilitant le pilotage des notations ESG, de la prise en compte des risques physiques et de transition, et des plans d'actions à déployer. Deepki est à la tête d'un consortium intégrant plusieurs prestataires (notamment pour le déploiement des audits énergétiques et des plans d'actions) dont Manexi.

Les due diligences ESG menées à l'acquisitions sont réalisées par Etyo pour les actifs localisés en France et Longevity Partners pour les actifs localisés à l'étranger.

Praemia REIM a recouru aux services de WeeFin pour la mise en place du dispositif SFDR, incluant la gestion des risques de durabilité.

Outre ses équipes internes (cf. 2.5) Praemia REIM France s'appuie sur :

- Son principal Property Manager SEFAL Property, filiale du Groupe Praemia, qui dispose d'une équipe ISR. Un travail étroit a été mené entre Praemia REIM France et SEFAL Property pour définir ensemble l'outil de notation et les processus de gestion.
- Les autres Property Managers avec lesquels travaille Praemia REIM France sur le patrimoine de ses fonds labellisés : CAREIT, BNP Paribas REPM, Praemia REPM...

- Ses auditeurs techniques, qui sont sollicités pour la complétude de l’outil de notation lors de la phase d’acquisition, permettant de produire une *due diligence ESG* en parallèle de la *due diligence technique*.

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

Praemia REIM France :

- 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
- est membre de la Commission ISR de l’ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) depuis 2019.

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

## **2.8/ 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 31 décembre 2022, à 3,88 milliards €.

La capitalisation de la SCPI Primovie s’élève, au 31 décembre 2022, à 4,96 milliards €.

L’actif net de l’OPCI PREIM ISR s’élève, au 31 décembre 2022, à 112,78 millions €.

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

L’encours sous gestion des SCPI Primopierre et Primovie et de l’OPCI PREIM ISR s’élève au 31 décembre 2022 à 8,97 milliards €. L’encours sous gestion de Praemia REIM France s’élève à la même date à 32,30 milliards €. 28% de l’encours sous gestion est donc géré selon une démarche ISR.

## **2.10/ 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>Classe d’actifs principale</b>	<b>Zone géographique</b>	<b>Labels</b>	<b>Liens vers les documents relatifs au fonds</b>
SCPI	Bureau	France	ISR	

Primopierre				DIC : <a href="https://urlz.fr/e3ym">https://urlz.fr/e3ym</a> NI : <a href="https://urlz.fr/gFco">https://urlz.fr/gFco</a>
SCPI Primovie	Santé	France et Europe	ISR	DICI : <a href="https://bit.ly/3AtO4MZ">https://bit.ly/3AtO4MZ</a> Prospectus : <a href="https://bit.ly/3CwJe2m">https://bit.ly/3CwJe2m</a> Statuts : <a href="https://bit.ly/3kpHYrj">https://bit.ly/3kpHYrj</a>
OPCI ISR	PREIM Bureau	France et Europe	ISR	DIC : <a href="https://urlz.fr/gFc9">https://urlz.fr/gFc9</a> NI : <a href="https://urlz.fr/gFc9">https://urlz.fr/gFc9</a>

Primopierre est une Société Civile de placement Immobilier créée en 2008 et gérée par Praemia REIM France. Sa capitalisation s'élève à 3,88 milliards € au 31 décembre 2022, date à laquelle elle compte 34 085 associés, très majoritairement personnes physiques. Primopierre détient un patrimoine de bureaux en France (localisés à 88% en valeur en Ile-de-France).

Primovie est une Société Civile de placement Immobilier créée en 2012 et gérée par Praemia REIM France. Sa capitalisation s'élève à 4,96 milliards € au 31 décembre 2022, date à laquelle elle compte 45 850 associés, très majoritairement personnes physiques. Primovie détient un patrimoine mixte composé en majorité d'immobilier de santé en France et en Allemagne.

L'OPCI PREIM ISR est un Organisme de Placement Collectif immobilier géré par Praemia REIM France. Il a été créé en janvier 2021. Son actif net s'élève au 31 décembre 2022 à 112,78 millions €. 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 Praemia 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 la SCPI Primopierre

### 3.1/ Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein de la SCPI Primopierre ?

De façon générale, l'objectif de la démarche ISR de Praemia REIM France pour ses fonds ISR est d'inscrire ces fonds dans une progression systématique de leur 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 reportant aux investisseurs les 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 5 objectifs extra-financiers ont été définis :

• **Objectif Environnemental (énergie)** : Placer les actifs du fonds\*sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40%\* leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020.). L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup>/an et le taux de couverture cible de cet objectif porte sur 100% des actifs dès fin 2024.

*\* Sauf cas particuliers (Consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière)*

• **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. L'unité de mesure de cet objectif est l'année moyenne de péremption carbone du fonds suivant une trajectoire carbone de référence se basant sur les émissions en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an - Couverture cible : 100% dès fin 2024.

• **Objectif Social (santé/confort des occupants)** : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire de nos immeubles. L'unité de mesure de cet objectif est la part du portefeuille en valeur et le taux de couverture cible est de 100% dès fin 2024.

• **Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement)** : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur 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...). L'unité de mesure de cet objectif est le nombre de marchés travaux gérés par Praemia REIM supérieurs à 2M d'euros HT et signés dans l'année et le taux de couverture cible de cet objectif porte sur 100% des actifs.

• **Objectif Gouvernance (résilience)** Evaluer et présenter les **risques physiques futurs liés au changement climatique** susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants ; l'unité de mesure de cet objectif est la part du portefeuille exposée à

des risques significatifs avec la ventilation par risque physique futur lié au changement climatique – Couverture cible : 100% dès fin 2024

Dans le cadre du Label ISR, s'ajoute à ces objectifs celui d'amener en 3 ans la totalité des actifs détenus par le fonds à une note-seuil. 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 son score ESG (approche best-in-progress).

### **3.2/ Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement de la SCPI Primopierre?**

Praemia REIM France a développé et intégré à ses process d'acquisition et de gestion un outil de notation ESG. Cet outil 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. 100% du portefeuille de la SCPI Primopierre fait l'objet d'un score ESG.

L'outil de notation a été intégré en 2021 à la plate-forme extra-financière de Praemia REIM (développée par Deepki) afin de faciliter son suivi.

Les équipes mises à contribution sont décrites en 2.5 et 2.6.

### **3.3/ Quels critères ESG sont pris en compte par la SCPI Primopierre ?**

L'outil de notation ESG de Praemia REIM compte **40 indicateurs de tronc commun** auxquels s'ajoutent des indicateurs qui varient en fonction des classes d'actifs immobilières (bureau / commerce / résidentiel / hôtel / Santé – Court Séjour (MCO, SSR, PSY) / Santé – Long-séjour (EHPAD-RSS)/Logistique / ERP<sup>6</sup> Education et Maisons de Santé). Les indicateurs sont regroupés en 5 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 l'emplacement (exposition aux risques climatiques futurs) et du niveau de vulnérabilité/résilience face à ces risques.
- **Performance énergie et carbone.** Elle renvoie à la performance énergétique et carbone du bâtiment, ainsi que des certifications environnementales, de la maintenance et de l'optimisation du bâtiment (GTB) ou de la consommation d'eau.
- **Valeur d'usage.** Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, qualité de l'air, installations pour la mobilité douce, connectivité, etc.

---

<sup>6</sup> ERP : Etablissement Recevant du Public. Les actifs de type Education (campus, etc.) et les maisons de santé sont regroupées dans cette catégorie en raison de leurs caractéristiques immobilières similaires.

- **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 Praemia REIM, adapté à chaque typologie immobilière (8 grilles ESG) :

- Bureaux : E = 48% ; S = 26% ; G = 26%
- Cliniques : E = 40% ; S = 35% ; G = 25%
- EHPAD/Résidences séniors : E = 40% ; S = 33% ; G = 27%
- ERP, Education et Maison de Santé : E = 36% ; S = 40% ; G = 24%
- Résidentiel/Résidences étudiantes : E = 36% ; S = 44% ; G = 20%
- Commerces : E = 41% S= 33% G = 26%
- Hôtellerie : E=36% ; S = 39% ; G= 25%
- Logistique : E=54% ; S = 23% ; G= 23%

La SCPI Primopierre est, au moment où ce Code de Transparence est produit, constitué uniquement de bureaux. La note-seuil de Primopierre est de 48/100.

L'outil de notation fait l'objet d'une révision annuelle.

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

Les risques de durabilité sont spécifiquement adressés via une politique dédiée, cf. le 2.4 du présent document.

Au 31/12/2022, les indicateurs de mesure des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone sont relevés pour 90% de la SCPI Primopierre. Les objectifs environnementaux expliqués en 3.1 guident les plans pluriannuels d'amélioration. Par ailleurs, Praemia REIM France dispose depuis le 01/01/2022 de l'outil CRREM (via la plate-forme Deepki) permettant de modéliser la trajectoire carbone de 100% des actifs détenus par le fonds. Cet outil contribue à guider les actions ponctuelles menées sur chacun des actifs.

### **3.5/ 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 s'appuie sur l'outil de notation de Praemia REIM, décrit au 3.3.

Les process qui inscrivent la grille de notation à l'acquisition et à la gestion de la SCPI Primopierre 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 Praemia REIM France)

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. En 2022, la *due diligence* ESG de Praemia REIM France a été

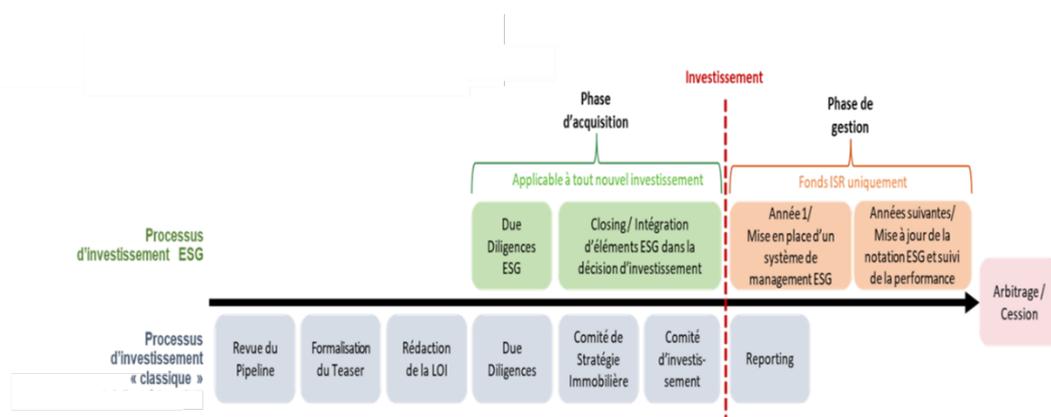
enrichie de deux composantes qui complètent la notation ESG. L'analyse ESG à l'acquisition est structurée autour de trois piliers :

- La notation ESG interne
- L'évaluation des risques de durabilité (évaluation de l'exposition des actifs à 8 risques climatiques tels que les inondations, vagues de chaleur, précipitations ou tempête selon le scénario RCP 4.5 du GIEC)
- La projection sur la trajectoire carbone CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) 1,5 °C sur la base de données de consommations réelles ou estimées.

De plus, depuis le deuxième semestre 2023, l'analyse ESG à l'acquisition est systématiquement menée par un auditeur externe pour garantir un processus documenté et impartial.

Le processus de due diligence ESG de Praemia REIM France est constitué de quatre étapes se superposant aux étapes usuelles du processus d'investissement :

- Etape 1 : Analyse ESG approfondie, par l'auditeur externe, 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 Praemia REIM France, 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.

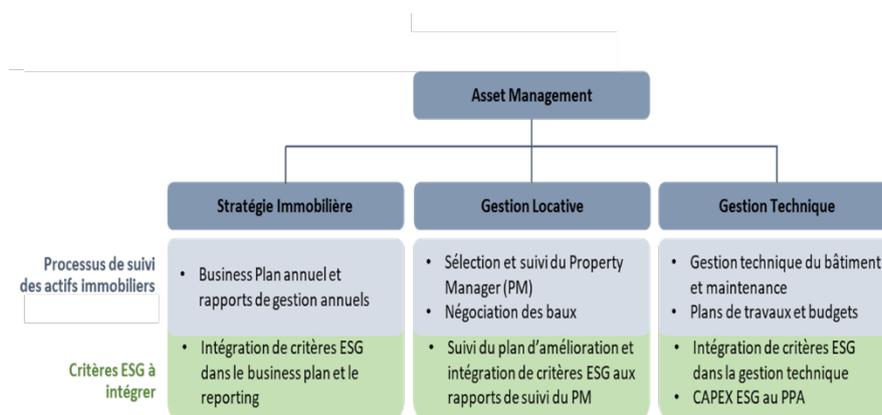
Selon la politique d'investissement du fonds géré par Praemia REIM France qui se porte acquéreur de l'actif, en fonction de la note ESG issue de la grille de notation à l'acquisition développée par Praemia REIM France, l'acquisition peut être :

- 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 « 100% 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 et de la SCPI Primovie**)
- Exclue (pour les fonds éligibles au label ISR, approche «100% best-in-class » - **cas de l'OPCI PREIM ISR**).

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de Praemia REIM France 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, Praemia REIM France 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.

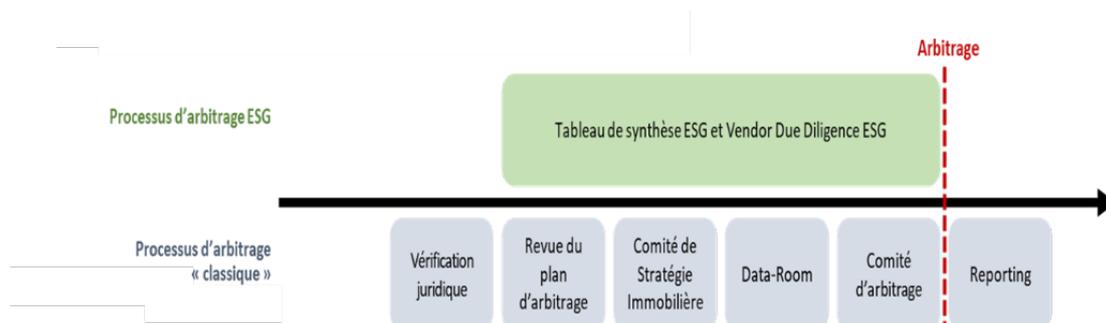


Pour les actifs détenus par des fonds éligibles ISR, dès la signature de l'acte authentique, le processus classique de prise en gestion inclut :

- Le contrôle par les asset managers de Praemia REIM France 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 Praemia REIM France est en charge du suivi de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds. Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de Praemia REIM France 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.



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

La note ESG des actifs sous gestion de la SCPI Primopierre est évaluée annuellement par les asset managers de Praemia REIM France, sous le contrôle de l'équipe ISR.

Un Comité ESG se tient à fréquence semestrielle 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 extra-financiers du fonds.

## 4/ Process de gestion

### 4.1/ 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 Praemia REIM France, 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.

#### DUE DILIGENCE ESG – SCORE & AVIS GÉNÉRAL

##### SCORE GLOBAL ESG

Note ESG Acquisition : 54,8  
 Note ESG Cible à 3 ans : 60,0  
 Actif candidat sur un fonds labélisé ISR : Oui  
 Si oui, Note ESG Seuil de la classe d'actifs : 45/100

##### POINTS D'ATTENTION

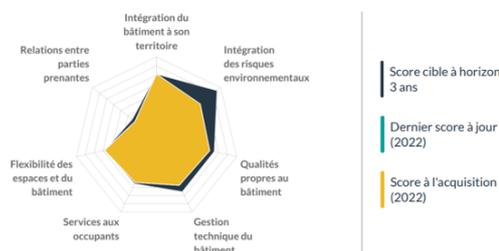
- +** Equipements neufs suite à la rénovation vendeur  
 100% de chambres simples  
 Accueil PASA de 14 places et unité protégée  
 Faible sensibilité aux risques physiques  
 Performance Carbone  
 Chiffrage GTB en cours par le vendeur
- Hétérogénéité de l'isolation des façades  
 Amiante et plomb identifiés mais retrait prévu aux travaux de rénovation

##### AVIS ESG GENERAL

Favorable à l'acquisition et à l'intégration au sein de la SCPI Primovie



##### SCORE DETAILLÉ - GRAPHIQUES



	Score à l'acquisition	Score année n-1	Dernier score à jour	Score cible à horizon 3 ans	Pondération
Intégration du bâtiment à son territoire	9.9		9.9	9.9	13.9%
Intégration des risques environnementaux	4.9		4.9	6.8	8.0%
Qualités propres au bâtiment	12.8		12.8	13.9	21.4%
Gestion technique du bâtiment	8.6		8.6	9.8	15.0%
Services aux occupants	10.4		10.4	10.7	19.3%
Flexibilité des espaces et du bâtiment	2.8		2.8	2.8	4.8%
Relations entre parties prenantes	5.3		5.3	6.0	17.6%
<b>Total</b>	<b>54.8</b>	<b>0</b>	<b>54.8</b>	<b>60.0</b>	<b>100.0%</b>

Dans le cas de la SCPI Primopierre la note ESG de l'actif n'induit pas de sélectivité mais implique que soient projetées, dans le business plan, les actions qui permettront soit de maintenir la note (si elle se situe au-delà de la note-seuil, dans la poche dite « best-in-class ») soit de la faire progresser, a minima, au niveau de la note-seuil dans les 3 ans à venir (dans la poche dite « best-in-progress »).

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

Cf. 2.4 du présent document.

### 4.3/ 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. 100% du portefeuille immobilier du fonds est pris 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.

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

Le processus d'évaluation ESG à l'acquisition a été renforcé : l'analyse ESG est réalisée par un auditeur externe (Etyo ou Longevity). De plus, la grille de notation ESG a été mise à jour au 31/12/2023 intégrant des nouvelles questions et introduisant notamment les plans d'actions énergétiques et carbone comme moyen de faire progresser la notation globale.

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

Non.

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

La SCPI Primopierre n'investit pas dans des OPC, conformément à sa politique d'investissement.

## 5/ Contrôles ESG

### 5.1/ 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 aient 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 attendus du label ISR, réévaluer la note ESG seuil de tel 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 sont en 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 :
    - sont en 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 bonne 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 aient été intégrés au BP.
  - contrôle chaque année la qualité des PPA établies pour un échantillon d'actifs en portefeuille et vérifiera 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.

En 2021 a été produit, en conformité avec la réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) le document « Politique de gestion des risques ESG » qui a pour objet de décrire la cartographie des risques ESG développée et utilisée par Praemia REIM France. Il est disponible sur le site internet de Praemia REIM France.

## 6/ Mesures d'impact et reporting ESG

### 6.1/ Comment est évaluée la qualité ESG de la SCPI Primopierre ?

Le 3.3 du présent document explique la formation de la note ESG des actifs.

La qualité ESG globale du fonds est évaluée par la moyenne des notes ESG issues de l'outil de notation, pondérée par la dernière valeur des actifs (valeur vénale ou valeur d'acquisition HD pour les biens acquis au cours de l'année), pour la quote-part détenue par le fonds.

### 6.2/ Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par la SCPI Primopierre ?

Les indicateurs d'impact pour la SCPI Primopierre sont les suivants :

Environnement	Social	Gouvernance
Consommations énergétiques En kwh/m <sup>2</sup>	Mobilité Indicateur composite (note sur 10)	Part des travaux couverts par une charte chantier en %
Emissions carbone En kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Part des actifs bénéficiant du référentiel technico-sanitaire de Praemia REIM dédié à la santé En %	Part des actifs couverts par un outil d'évaluation des risques physiques futurs liés au changement climatiques En %
Consommation d'eau En m <sup>3</sup> consommés/m <sup>2</sup> /an	Offre de services Indicateur composite (note sur/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, 90% du patrimoine (en valeur) de la SCPI Primopierre est couvert pour les indicateurs « consommation d'énergie » et « émissions de gaz à effet de serre » et 74% 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 :
  - Infrastructures immeubles favorisant le recours aux véhicules électriques (proportion infra et bornes recharges sur l'immeuble) (Q30 - AMN06)
  - Infrastructures immeubles favorisant l'utilisation du vélo (Q31 - AMN07)
  - Nombre de stations de transports en communs à proximité (Q3 - INT03)
  - Nombre de modalités de transports à proximité (Q4 - INT04)

- **Santé.** Il s'agit des actifs bénéficiant du référentiel technico-sanitaire de Praemia REIM dédié à la santé (multithématique qualité de l'air intérieur, qualité de l'eau, produits & matériaux, qualité sanitaire des espaces & occupants).
- **Services.** Il s'agit d'une note sur 10 résultant de la réponse aux questions portant sur :
  - o La restauration (externe et interne)
  - o Les services du quartier
  - o Les espaces extérieurs
  - o La connectivité

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

- **La part des travaux gérés par Praemia REIM (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 actifs couverts par un outil d'évaluation des risques physiques** futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les parties prenantes et présentation de la distribution des risques. Un outil dédié est utilisé pour évaluer l'exposition aux risques physiques futurs liés au changement climatique. Il suit une échelle définie qui classe l'exposition : avérée, significative, moyenne, faible, mineure ou inexistante.

### 6.3/ 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 et envoyé aux associés du fonds par voie électronique. Il est disponible sur le site internet de Praemia REIM France : <https://urlz.fr/gHwQ>

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

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

Praemia REIM France publie sa Politique d'engagement sur son site internet (lien : <https://urlz.fr/gHwX> ) et dans le rapport ISR de Primopierre la politique d'engagement sera évaluée selon 2 critères :

- **La part des travaux gérés par Praemia REIM (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 de nos property managers dont le mandat de gestion inclus contractuellement des aspects ESG.** Nous demandons à nos gestionnaires

d'immeubles de s'inscrire dans notre politique ESG et nous intégrons une clause ESG dans nos nouveaux contrats de manière à nous assurer notamment que nos gestionnaires d'immeubles connaissent et appliquent nos engagements envers les locataires.

- **La part des nouveaux locataires ayant signé une Annexe ESG.** Praemia REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.