

## POLITIQUE

---

### Suivi des risques en matière de durabilité

*Date de mise à jour : 21.07.2023*

---

## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
Contexte et objectifs	3
Définitions	3
DESCRIPTION DU DISPOSITIF	5
I. IDENTIFICATION DES RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE	5
Cartographie des risques de durabilité	5
II. REDUCTION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITE	11
1. Définitions des objectifs recherchés	11
2. Moyens dédiés à l'ESG et au risque de durabilité	11
Moyens humains	11
Moyens techniques	12
3. Mise en place d'une méthodologie d'analyse	12
III. COMMUNICATION ET SUPPORTS UTILISES (art. 6 SFDR)	14
1. Langues utilisées	14
2. Documents précontractuels	14
3. Site internet	14
SYNTHESE DES CONTROLES DE 1 <sup>er</sup> ET 2 <sup>nd</sup> NIVEAUX	15
I. CONTRÔLES DE 1 <sup>er</sup> NIVEAU	15
II. CONTRÔLES DE SECOND NIVEAU	15

# INTRODUCTION

---

## Contexte et objectifs

Conformément à l'article 3 du règlement (EU) 2019/2088 SFDR et à l'article L. 533-22-1 du COMOFI (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat), Praemia 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.

L'objectif de la présente politique est de décrire la manière dont Praemia REIM intègre les risques pertinents en matière de durabilité dans ses activités d'investissement et gestion d'actifs.

Cette politique s'applique à tous les fonds gérés par Praemia REIM<sup>1</sup>, ainsi qu'aux activités de conseil en investissement et gestion de mandats.

Cette politique repose sur le **principe de double matérialité** :

- Risque en matière de durabilité : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.
- Principales incidences négatives (PAI – *Principal Adverse Impact*) : Impact des investissements réalisés sur l'environnement.

La notion de double matérialité met en lumière le lien direct et réciproque entre l'actif immobilier (atténuation des émissions carbone en vue de la réduction des externalités négatives visée) et son environnement (intégration des risques climatiques en vue de la préservation de la valeur de l'actif).

## Définitions

**Un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.**

- Risques environnementaux

**Un risque physique** est un événement ou une situation, causé par des phénomènes météorologiques et / ou climatiques, qui s'il survient peut causer des dommages matériels ou humains venant impacter le rendement de l'actif.

Le dérèglement climatique rend la probabilité d'occurrence de ce risque de plus en plus forte d'année en année.

---

<sup>1</sup> Soit, à la date de rédaction de cette politique, les fonds gérés par Praemia REIM France et Praemia REIM Luxembourg, sociétés de gestion de portefeuille filiales de Praemia REIM.

**Un risque de transition** est un évènement ou une situation, causé par des ajustements effectués en vue d'une transition : changements politiques, juridiques, technologiques et commerciaux mis en œuvre pour atténuer le changement climatique et s'y adapter (ex : objectifs environnementaux définis par le règlement Taxinomie<sup>2</sup>), en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement.

**Un risque de responsabilité** est un évènement ou une situation, induit par des situations juridiques et réputationnelles complexes, résultat d'incidences négatives sur l'environnement pouvant affecter des personnes et des biens, généré par l'activité de la société.

- Risque social

Le **risque social** concerne l'analyse de la relation de l'entreprise avec ses parties prenantes : employés de la société de gestion, clients investisseurs, locataires, property managers, prestataires de travaux, fournisseurs etc. Il inclut notamment la protection des salariés en matière de santé et de sécurité, la protection et le bien-être des locataires, la lutte contre les discriminations, le respect des droits humains au sein de la chaîne d'approvisionnement ou encore l'approche philanthropique de l'entreprise, ses relations avec les communautés locales, la satisfaction client...

- Risque de gouvernance

Le **risque de gouvernance** englobe aussi bien la compétence de l'équipe dirigeante de l'entreprise, la structure de rémunération des équipes de direction, que l'existence de contre-pouvoirs. L'évaluation de ce dernier point passe par l'analyse de la composition des conseils d'administration, l'adéquation des profils des administrateurs avec les besoins de l'entreprise, leur indépendance, l'éthique des affaires ou encore l'engagement de l'entreprise sur les sujets de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE).

Au niveau des véhicules gérés, **le risque de gouvernance** intègre le respect des obligations contractuelles par les parties prenantes. Ces obligations contractuelles peuvent inclure notamment des clauses relatives aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

---

<sup>2</sup> Atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

# DESCRIPTION DU DISPOSITIF

## I. IDENTIFICATION DES RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

Praemia REIM fournit les services suivants soumis à des risques en matière de durabilité :

<b>Gestion collective</b>	Gestion d'OPCVM	<input type="checkbox"/>
	Gestion de FIA	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Services d'investissement</b>	La réception et la transmission d'ordres pour le compte de tiers	<input checked="" type="checkbox"/>
	L'exécution d'ordres pour le compte de tiers	<input type="checkbox"/>
	La négociation pour compte propre	<input type="checkbox"/>
	La gestion de portefeuille pour le compte de tiers	<input type="checkbox"/>
	Le conseil en investissement	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Autres services et activités</b>	Conseil en investissement immobilier	<input checked="" type="checkbox"/>
	Commercialisation d'OPCVM/FIA gérés par un autre gestionnaire	<input checked="" type="checkbox"/>
	Courtage en assurance	<input type="checkbox"/>
	Mandats d'arbitrages en unités de compte	<input type="checkbox"/>

### Cartographie des risques de durabilité

Les **risques de durabilité**, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou de gouvernance peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus générés par les FIA gérés par Praemia REIM. Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme.

En effet, les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible par exemple.

Praemia REIM considère que tous ces facteurs de risque doivent être pris en compte au même titre que les indicateurs financiers pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.

Ces risques font partis des risques majoritairement identifiés par le marché immobilier pour l'activité de gestion d'actifs localisés en Europe. Il est possible que d'autres risques se révèlent importants dans les prochaines années, ceux-ci seront alors ajoutés à la cartographie des risques lors de son processus de révision.

La cartographie des risques de durabilité est établie chaque année au 1<sup>er</sup> semestre de l'année N+1 par l'équipe ESG. Celle-ci est ensuite systématiquement revue par l'équipe contrôle des risques.

Les résultats et points d'alertes de cette cartographie des risques de durabilité est enfin intégrée et présentée au sein du comité des risques de la société de gestion par l'équipe ESG et l'équipe de contrôle des risques de la DCCI.

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Statut	Origine	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, Primonial 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.)	émergent	Exogène	Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Sécheresse				émergent		Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Précipitation				émergent		Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Glissement de terrains				émergent		Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Inondation				émergent		Modérée	3	Elevé	3	9
E	Risque physique	Feux de forêts				émergent		Modérée	3	Elevé	3	9
E	Risque physique	élévation niveau de la mer				émergent		Modérée	3	Elevé	3	9
E	Risque physique	séisme				actuel		Faible	2	Elevé	3	6
E	Risque physique	Perte de biodiversité	- artificialisation des sols	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine France géré.	- calcul du ratio des surfaces artificialisés / foncier total pour tout actif localisé en France. Recours à l'IA qui analyse par photo satellite les actifs et calcule automatiquement ce ratio.  - sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, effort fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres etc.)	actuel	endogène	Modérée	3	Modéré	2	6

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Statut	Origine	Probabilité	Cotation	Impact	Cotation	Risque net
E	Risque de transition	législatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>- démultiplication et renforcement des exigences au travers de textes réglementaires européens, en matière d'engagement et de résultats transparents sur les thématiques ESG (SFDR, Taxonomie, CSRD, ART 29 etc.)</li> <li>- nouvelles normes de construction dans le but de réduire les émissions carbone des programmes de constructions puis des immeubles en exploitations, qui pourrait se traduire par un surcoût des dépenses travaux</li> </ul>	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré. Entité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur les évolutions réglementaires afférentes au développement durable, tant sur le secteur de la finance, de l'immobilier et de la construction.</li> <li>- établissement de plans stratégiques et mise en place de plans d'actions pour répondre aux nouvelles normes et réglementations : l'objectif étant de les anticiper le plus en amont possible.</li> </ul>	actuel	exogène	Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque de transition	Technologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système chauffage et climatisation etc.)</li> <li>- augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques</li> </ul>	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur les solutions technologiques nouvelles qui permettent de réduire les émissions carbone.</li> <li>- L'équipe ESG consolide ses connaissances et son expertise dans l'usage des technologies actuelles, en usant de solutions connues et maîtrisées mais optimisées pour contribuer à la limitation du changement climatique (isolation, pompe à chaleur, panneaux solaires etc.)</li> </ul>	émergent	exogène	Faible	2	faible	1	2
E	Risque de transition	Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prix des carburants en hausse</li> <li>- mauvaise implantation des actifs dans le maillage de transports en commun</li> <li>- zones de stationnements non-adaptées aux nouveaux modes de transports (voiture électrique, locaux vélos)</li> </ul>	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- en gestion, déploiement d'un mobility score sur la plateforme extra-financière Deepki Ready, qui vient mesurer la qualité d'implémentation des actifs au maillage de transports en communs</li> <li>- relevé des actifs qui offrent une solution de mobilité douce sur le périmètre des fonds labélisés ISR (local vélos, borne recharge électrique etc.). Intensification des solutions de mobilité douce sur les actifs qui ont un mobility score faible.</li> <li>- à l'acquisition, analyse du résultat "mobility score" corrélié des solutions de mobilité douce présentes sur site. En cas de score faible, intensification des solutions de mobilité douce ou arrêt du process d'acquisition.</li> </ul>	émergent	endogène / exogène	Elevée	4	Modéré	2	8

### Politique d'encadrement des risques en matière de durabilité

Date de la dernière version : 21/07/2023

Page 7 sur 15

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Statut	Origine	Probabilité	Cotation	Impact	Cotation	Risque net
E	Risque de transition	Marché	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dépréciation de la valeur des actifs suite à l'intégration des externalités négatives (carbone principalement)</li> <li>- conditions de financement pour l'acquisition de passifs énergétiques désavantageuses</li> <li>- conditions d'investissements par les investisseurs institutionnels corrélés à la performance extra-financière des fonds et actifs</li> <li>- Marché de la rénovation énergétique non mature : nombre d'entreprises insuffisant, nombre ETP qualifiés...</li> </ul>	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur tous les changements possibles de pratique de marché</li> <li>- anticipation des pratiques, intégration interne en amont des changements de marché</li> </ul>	émergent	exogène	Faible	2	Modéré	2	4
E	Risque de responsabilité	Réputationnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liés à son activité</li> </ul>	Entité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- établissement d'un plan extra-financier par l'équipe ESG de Primonial REIM Holding</li> <li>- déploiement de la stratégie aux activités opérationnelles (sensibilisation, formation, process, résultats) afin de minimiser l'impact environnemental négatif des activités de la société de gestion (émissions carbone)</li> </ul>	émergent	endogène	Faible	2	Modéré	2	4
S	Risque social	Pollution sonore	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proximité à des infrastructures de transports tel qu'un aéroport ou un autoroute</li> <li>- proximité à des lieux de vie sociale drainant un flux important de personnes (salle de concerts, bars, boîte de nuit etc.)</li> </ul>	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identification des facteurs de risques "pollution sonore" par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif</li> <li>- adaptation des bâtiments pour pallier à la pollution sonore (doubles vitrages, isolation phonique, mur anti-bruits)</li> </ul>	actuel	exogène	Faible	2	faible	1	2
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- présence de substances dangereuses (amiante, plomb etc.) dégradées ou non</li> <li>- qualité de l'air intérieur</li> </ul>	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identification des facteurs de risques "substances réglementées" par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif</li> <li>- plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles</li> <li>- plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO2, filtrations anti-microbiennes etc.)</li> </ul>	actuel	endogène	Faible	2	Elevé	3	6

### Politique d'encadrement des risques en matière de durabilité

Date de la dernière version : 21/07/2023

Page 8 sur 15



E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Statut	Origine	Probabilité	Cotation	Impact	Cotation	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 évènement (boomers, salles de confinements, retraitement de l'eau en cas d'urgence)	actuel	exogène	Faible	2	Elevé	3	6
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.)	actuel	exogène	Faible	2	Modéré	2	4
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant des données privées Primonial REIM - Piratage des infrastructures Primonial REIM ou de ses prestataires	Entité	- identification des facteurs de risques "cybersécurité" par l'équipe informatique du Groupe Primonial.  - établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène	actuel	exogène	Modérée	3	Elevé	3	9
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 Primonial REIM Holding 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	actuel	exogène	Faible	2	Elevé	3	6
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	- changement de destination intermédiaire ou sociale du logement	Intégralité du patrimoine (pour la SCPI Patrimmo Croissance)	- veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute requalification possible de logement social et intermédiaire en accession libre  - par anticipation, échanges et soutien aux bailleurs sociaux afin d'empêcher la requalification des actifs résidentiels	actuel	exogène	Faible	2	Elevé	3	6

**Politique d'encadrement des risques en matière de durabilité**

Date de la dernière version : 21/07/2023

Page 9 sur 15

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Statut	Origine	Probabilité	Cotation	Impact	Cotation	Risque net
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 Primonial REIM Holding 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	actuel	exogène	Faible	2	Modéré	2	4
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 Primonial REIM Holding des enjeux ESG auxquels 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	émergent	endogène	Faible	2	Modéré	2	4

## II. REDUCTION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITE

En fonction de la politique d'investissement et de gestion des véhicules gérés, des dispositifs de maîtrise des risques sont mis en place par les équipes de Praemia REIM et permettent de prévenir l'occurrence et de réduire la vulnérabilité des actifs aux risques auxquels ils sont exposés.

### 1. Définitions des objectifs recherchés

De la banque au secteur immobilier en passant par l'assurance, tous les secteurs doivent intégrer la gestion des risques de durabilité dans leurs business plans et ainsi réduire leur exposition à ces risques.

La documentation légale et contractuelle de chaque portefeuille géré/conseillé présente ses objectifs généraux en terme financiers et extra-financiers (*le prospectus, le Document d'Information Clé (DIC), Document Information Investisseur (DII), note d'information ou les statuts*).

Spécifiquement pour l'activité de gestionnaire d'actifs immobiliers, les risques physiques ont et auront de plus en plus d'impact sur la rentabilité des fonds ; ces risques sont directement liés au changement climatique qui fait augmenter tant l'occurrence, l'intensité et la durée des évènements météorologiques.

Un travail d'analyse est en cours pour déterminer l'exposition aux risques physiques sur le patrimoine. Une fois cette analyse réalisée, Praemia REIM a pour objectif d'analyser la vulnérabilité des actifs qui présentent un risque avéré, et leur capacité de réaction à ces expositions.

Des mesures adaptatives seront prises sur chacun des actifs présentant un risque physique avéré, ce qui permettra de rendre le bâtiment résilient face au changement climatique, en anticipation des situations météorologiques extrêmes futures. Un niveau de risque global est ensuite défini par fonds et l'impact financier est évalué.

### 2. Moyens dédiés à l'ESG et au risque de durabilité

#### - Moyens humains :

La définition et le déploiement de la stratégie extra-financière 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. Avec son équipe de 2 personnes, 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 Responsable de l'Asset Management Technique et ISR de Praemia REIM France et ses équipes, dont 2 personnes dédiées pour l'une à l'ISR et pour l'autre à la décarbonation des actifs sous gestion. 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 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.

- Les autres personnes impliquées dans la démarche sont :

L'ensemble des Transaction Managers de Praemia REIM

L'ensemble des Asset Managers de Praemia REIM

L'ensemble des Fund Managers de Praemia REIM

Les Property Managers, qui exécutent les business plans des actifs sous la responsabilité des Asset Managers.

En outre, le Département Conformité et Contrôle interne (DCCI) est garant du respect de la procédure ESG, document transversal s'appliquant à toutes les activités concernées par les thématiques ESG.

La totalité des Asset Managers, Transaction Managers, Fund Managers, ainsi que les équipes commerciales et les Property Manager internalisés, de Praemia REIM ont bénéficié d'une formation ESG permettant de mieux appréhender, comprendre et appliquer la stratégie extra-financière adoptée par Praemia REIM.

#### - **Moyens techniques :**

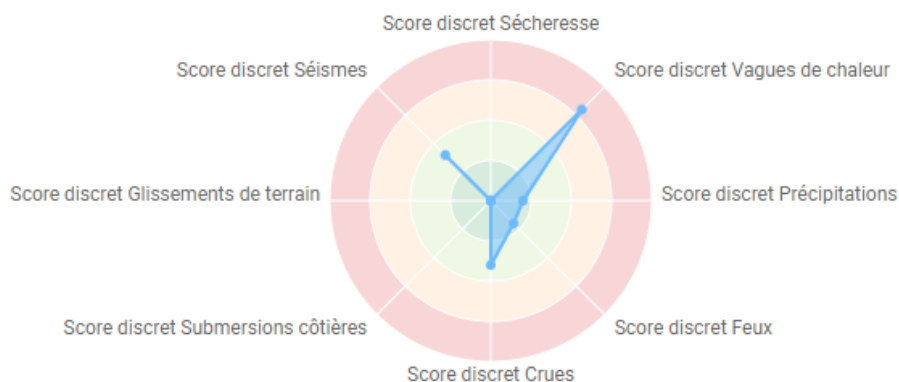
Praemia REIM utilise des modèles climatiques issus du CDS (Climate Data Store) et Copernicus (Programme d'observation de la Terre de l'Union européenne) validés par la communauté scientifique.

Pour calculer le risque d'exposition aux risques physiques, Praemia REIM choisi le scénario projeté jusqu'à 2100 du GIEC : RCP 4.5. Ce scénario est le plus probable selon la communauté d'experts du GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat – IPCC Intergouvernemental Panel on Climate Change).

La cartographie des risques physiques s'appuyant sur les cartes CDS et Copernicus sur un scénario 4.5 décrit ci-dessus est développée sur plateforme Deepki Ready sur tout le patrimoine partout en Europe (actifs tertiaires > 1000m<sup>2</sup>).

### **3. Mise en place d'une méthodologie d'analyse**

- A. La cartographie des risques physiques développée par Deepki prend en compte les risques climatiques projetés d'ici à 2050 voire 2100 : précipitations, vagues de chaleur, inondations, élévations du niveau de la mer, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse.
- B. 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 un "risque climatique avéré".



Scores de 0 à 5, le risque le plus élevé est de 5

- C. Des études de résilience seront produites sur les actifs en gestion afin de vérifier l'adaptabilité de l'actif au changement climatique dès lors que le résultat d'analyse des risques physiques présente au moins 1 risque avéré. Le cas échéant, des mesures correctives seront adoptées sur chaque bâtiment exposé à un risque avéré.
- D. A l'acquisition, Praemia REIM exclut tout actif présentant un risque climatique avéré après vérification de la résilience du bâtiment face à ce risque, à moins d'intégrer au business plan les mesures correctives adéquates.
- E. Les autres risques (transition, responsabilité, sociaux et de gouvernance) sont collectés manuellement, contrôlés par un dispositif de 1<sup>er</sup> niveau par les équipes opérationnelles.
- F. L'analyse et les plans d'actions permettant de gérer voire réduire les risques de durabilité E, S et G que portent un fonds est communiquée aux investisseurs via le reporting extra-financier annuel (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023) ou réunion ad hoc pour les fonds classés article 8 et 9 au sens de SFDR.

Les résultats des analyses menées selon la méthodologie décrite ci-dessus sont prises en compte dans les décisions d'investissement et les activités de gestion pour tous les fonds gérés par Praemia REIM.

### III. COMMUNICATION ET SUPPORTS UTILISES (art. 6 SFDR)

#### 1. Langues utilisées

Les informations sont communiquées à minima dans la langue officielle de l'Etat membre dans lequel les produits sont commercialisés et éventuellement dans une langue usuelle en matière financière autre que la langue officielle de cet Etat membre.

Les informations sont communiquées par Praemia REIM en français et en anglais.

#### 2. Documents précontractuels

Pour les FIA articles 6, 8 et 9, Praemia REIM décrit :

la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement;

Pour les FIA articles 8 et 9, Praemia décrit, en plus :

- les modalités d'évaluation et les résultats des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement des produits financiers qu'ils mettent à disposition.

Ces informations sont intégrées en annexe des notes d'information SCPI, prospectus (OPCI et OPPI) et Document d'Information Investisseurs (Autres FIA).

#### 3. Site internet

L'accès aux informations sur la manière dont Praemia REIM intègre les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, est effective par la publication sur le site internet de la présente politique relative aux risques en matière de durabilité, comme composante du Code de Transparence Praemia REIM France.

Toutes les informations publiées sur le site internet sont tenues à jour.

# SYNTHESE DES CONTROLES DE 1<sup>er</sup> ET 2<sup>nd</sup> NIVEAUX

---

Les contrôles associés se déclinent sur plusieurs niveaux de responsabilité et sont applicables à l'ensemble de l'activité de la société.

## I. CONTRÔLES DE 1<sup>er</sup> NIVEAU

Les contrôles de 1<sup>er</sup> niveau sont à la charge des équipes opérationnelles (Transaction Management, Asset Management et équipes ISR) qui sont responsables du déploiement du dispositif et du respect des procédures associées pour PRAEMIA REIM et ses filiales.

## II. CONTRÔLES DE SECOND NIVEAU

La Direction Conformité Contrôle Interne (DCCI) assure, sous la responsabilité du RCCI, la fonction de contrôle permanent et de contrôle des risques.

Concernant l'encadrement des risques ESG et notamment de durabilité la DCCI s'assure dans le cadre du plan de contrôle annuel que :

- Le dispositif de conformité et contrôle des risques est implémenté conformément à la réglementation en vigueur (dont risques ESG et de durabilité),
- La procédure relative aux process d'investissement / cession des actifs immobiliers gérés (dont ESG/ISR) est bien respectée,
- La procédure de gestion des actifs gérés (et notamment sur les aspects ESG / ISR) est bien respectée,
- Le code de transparence est à jour,
- La politique d'engagement actionnarial et de la politique de vote intègre un volet en matière de risques de durabilité,
- Les reportings périodiques sont réalisés sur les fonds concernés,  
Le site internet de la société de gestion comporte toutes les informations requises en matière de durabilité.

Le RCCI de Praemia REIM France est également en charge du contrôle des risques en 2<sup>nd</sup> niveau.

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).

Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Praemia REIM France à minima annuellement. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques.

La réalisation du contrôle périodique (3<sup>ème</sup> niveau de contrôle) est externalisée au département d'Audit interne de NEW PRAEMIA HOLDING 2. De ce fait, la fonction est assurée par une équipe indépendante et distincte des fonctions de contrôle de Praemia REIM.