



**RAPPORT SUR LA PRISE EN COMPTE
DES CRITÈRES ESG DANS LA STRATÉGIE
D'INVESTISSEMENT, LES MOYENS CONTRIBUANT
À LA TRANSITION ÉNERGETIQUE ET ÉCOLOGIQUE, ET
LA STRATÉGIE DE MISE EN OEUVRE DE LA POLITIQUE
ESG (DIT " RAPPORT ARTICLE 29 ")**

TABLE DES MATIÈRES

1. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE PRAEMIA REIM	4
1.a Intégration ESG dans la politique d'investissement	6
1.b Reporting extra-financier	9
1.c Classification SFDR en 2024	9
1.d Référence aux standards internationaux	9
2. MOYENS INTERNES DEPLOYÉS PAR L'ENTREPRISE	10
2.a Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à des critères ESG	11
2.b Renforcement des capacités internes de l'entité	12
3. INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE PRAEMIA REIM	13
3.a Organisation interne	14
3.b Politique de rémunération	14
3.c Comité de direction	14
3.d Eléments relatifs à la loi Rixain	15
4. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	16
4.a Périmètre	17
4.b Politique de vote	17
4.c Politique d'engagement des parties prenantes	18
5. INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXIMONIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES	21
5.a Part des encours alignés	22
5.b Part des encours exposés à des combustibles fossiles	23
6. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS	24
6.a Stratégie de Praemia REIM et objectifs	25
6.b Mesurer pour maîtriser	26
6.c Agir sur le patrimoine	27
6.d Indicateurs	28
7. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE	29
7.a Praemia REIM France et la préservation de la biodiversité	30
7.b Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions sur la biodiversité	30
7.c Mesures de l'impact sur la biodiversité	31
8 DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES	32
8.a Contexte, objectifs et définitions	33
8.b Identification des risques en matière de durabilité	34
8.c Réduction de l'exposition aux risques de durabilité	37

Conformément à l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier (issu de l'article 29 de la n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat), la société de gestion Praemia REIM France doit publier des informations relatives à sa démarche et ses méthodologies déployées sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Périmètre :

Entité : Praemia REIM France

Fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion :

- Primopierre (2 387 M€ d'AUM)
- Primovie (4 748 M€ d'AUM)
- Patrimmo Commerce (675,1 M€ d'AUM)
- Capimmo (5 036 € d'AUM)
- SAS PREIM Healthcare (6 022,5 M€ d'AUM)
- SAS Immocare (1 485,1 M€ d'AUM)
- OPPCI Preim Care (6 022,5 M€ d'AUM)
- SCI Cap Santé (by Capimmo) (1 056 M€ d'AUM)
- SCIs Quadrans Nord, Sud, Est, Ouest (956,5 M€ d'AUM)
- PREIM Lumière (910 M€ d'AUM)
- SCI SHIFT (611 M€ d'AUM)

Source des données : Praemia REIM France au 31/12/2024



DÉMARCHE
GÉNÉRALE DE
PRAEMIA REIM

Les investisseurs immobiliers s'efforcent d'assumer leur responsabilité vis-à-vis du réchauffement climatique et des enjeux sociaux de notre temps. Praemia REIM France ne fait pas exception. La prise en compte des questions Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) est non seulement intégrée au processus d'investissement de ses fonds, mais elle imprègne toutes ses activités.

Le statut du développement durable en immobilier s'est transformé depuis 2019. La vague réglementaire consécutive aux Accords de Paris de 2015 a créé des référentiels nouveaux, nationaux (Décret Tertiaire¹, Label ISR²...) et européens (SFDR³, Taxinomie⁴...) qui impliquent des exigences fortes, notamment sur la réduction de l'empreinte carbone.

Les investisseurs institutionnels comme particuliers s'appuient d'ores et déjà sur ces référentiels pour orienter leurs investissements. Les « décotes brunes » (« brown discounts ») appliquées aux valeurs d'expertises des actifs non alignés sur les exigences de performance ESG des actifs commencent à se matérialiser de manière concrète. Dans ce contexte, l'intégration des critères ESG s'impose comme un levier stratégique de la gestion d'actifs, avec des implications financières désormais bien réelles.

La compréhension et l'adhésion des investisseurs est centrale pour le progrès extra-financier de l'industrie immobilière. En tant que leader européen de la gestion de fonds immobiliers à destination des investisseurs institutionnels européens et particuliers français, Praemia REIM France a la responsabilité de proposer à ceux-ci une gamme de fonds offrant un choix d'orientation de leur capital vers un immobilier plus durable.

Afin d'éviter le greenwashing (i.e. une communication infondée sur l'ambition extra-financière), la commission européenne a établi un cadre réglementaire nommé SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), qui donne une grille de lecture claire et standardisée pour évaluer et comparer les ambitions de durabilité des acteurs financiers. Praemia REIM France propose aux investisseurs des fonds répondant aux conditions de l'Article 8, ainsi que des fonds répondant à l'Article 9 du Règlement SFDR sur plusieurs classes d'actifs et relevant de plusieurs stratégies extra-financières (objectifs environnementaux ou objectifs sociaux, best-in-class ou best-in-progress...). Chaque fonds affiche une politique extra-financière spécifique, transparente et comparable.

¹ Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

² Arrêté du 8 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 8 janvier 2016 définissant le référentiel et le plan de contrôle et de surveillance du label « investissement socialement responsable »

³ Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers

⁴ Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088

1.a Intégration ESG dans la politique d'investissement

Depuis janvier 2020, la notation ESG des actifs est intégrée au processus d'investissement **pour l'ensemble des acquisitions**, toutes typologies confondues, via la due diligence. Intégrer les critères ESG dans les décisions d'investissement permet de gérer les risques futurs tout en améliorant la performance des actifs dans un contexte réglementaire qui évolue rapidement. Les acquisitions à « risque ESG élevé » sont identifiées en due diligence pour décider de leur exclusion ou prévoir des actions correctives dès l'achat. Une fois l'actif acquis, son allocation respecte les règles du fonds : par exemple, un fonds ISR en Best-In-Class comme PREIM ISR n'intègre pas un actif sous-performant par rapport à son benchmark.

L'analyse ESG à l'acquisition est structurée autour de trois piliers :

- La notation ESG interne, au moyen d'un outil interne de notation
- L'évaluation des risques de durabilité
- La projection sur la trajectoire carbone CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) 1,5 °C :

Depuis juillet 2023, la due diligence ESG est systématiquement menée par un auditeur externe. Celui-ci est chargé de compléter la grille ESG et de procéder aux analyses carbone et climat et ainsi proposer, le cas échéant, des CapEx⁵ ESG aux business plans d'acquisition.

L'outil de notation ESG interne

L'outil de notation ESG de Praemia REIM France compte une cinquantaine d'indicateurs, qui peuvent varier en fonction des classes d'actifs immobilières (bureau / commerce / résidentiel / hôtel / EHPAD / Clinique (MCO, SSR, PSY) / ERP Education et Maisons de Santé / Résidences gérées). Les indicateurs sont regroupés en 6 thématiques :

1



Intégration du bâtiment à son territoire

Elle renvoie à la **qualité de vie du quartier** et à la proximité de nœuds de transport.

2



Intégration des risques climatiques

Elle renvoie à la prise en compte de **l'exposition des immeubles aux potentiels risques physiques liés au changement climatique** ainsi que l'adaptation aux principaux risques physiques identifiés.

3



Performance énergie-carbone

Elle renvoie aux **caractéristiques techniques du bâtiment** : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.

4



Services aux occupants

Elle renvoie au **confort des locataires** de l'immeuble et à sa valeur d'usage (connectivité, mobilité douce, extérieurs, etc.).

5



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.

6



Spécificités de la typologie

Elle renvoie à une **série de questions complémentaires** ayant pleinement sens pour la typologie de l'actif. A titre d'exemple pour la typologie bureau, l'accent est mis sur les équipements techniques, la maintenance ainsi que le confort et la santé des occupants.

⁵ CapEx : capital expenditure en anglais, ce terme renvoie aux dépenses d'investissement du fonds, c'est-à-dire essentiellement à des travaux.

L'évaluation des risques de durabilité

Praemia REIM évalue les risques physiques concernant les actifs immobiliers à l'aide d'outils reconnus sur le marché qui analysent l'exposition aux aléas climatiques, grâce à des données intégrant des projections climatiques à 2050.

Les risques physiques identifiés par Praemia REIM France au niveau européen sont :



Vague de chaleur



Sécheresse



Précipitations



Glissement de terrains



Gonflement et retraits des argiles



Submersions côtières



Tremblement de terre



Inondations



Feux de forêt



Tempêtes

En fonction de facteurs d'exposition, une échelle de risque de 1 à 5 est établie par risque. Le niveau le plus élevé (5/5) est appelé le "risque climatique avéré".

Pour toute opportunité d'investissement, la cartographie des risques climatiques est ainsi obtenue en renseignant seulement l'adresse de l'actif, partout en Europe.

Pour tout risque avéré identifié, les Transactions Managers et auditeurs techniques vérifient la résilience de l'actif face au risque climatique (confort d'été en cas de risque avéré vague de chaleur, étanchéité renforcée toitures et façades en cas de risque avéré précipitations excessives, pompes de relevage en cas de risques d'inondations, etc.). Si le bâtiment n'est pas résilient face à ce risque avéré, alors les mesures correctives sont intégrées au business plan de l'actif.

Trajectoire Carbone CRREM 1,5°C

Afin de contribuer activement à l'objectif mondial de limitation de l'élévation des températures moyennes en deçà de 1,5°C, conformément aux Accords de Paris, Praemia REIM France accorde une attention particulière aux émissions de carbone de son patrimoine et de toute nouvelle opportunité d'investissement.

Lors de projet d'acquisition, en fonction de l'information disponible, l'analyse aboutit à une mesure des émissions de carbone, qu'elle soit estimée, extrapolée ou réelle. Les émissions de carbone des opportunités d'investissements sont alors analysées au travers de l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor - trajectoire 1,5°C). Les actifs sont placés sur la trajectoire d'émission carbone permettant ensuite d'obtenir le moment de bascule qui fait d'un immeuble un « **stranded asset** » (ou « actif échoué »), soit la date à laquelle les émissions de carbone de l'actif dérivent de la trajectoire d'émission de carbone qui permettrait de se tenir à l'objectif de limitation du réchauffement climatique de 1,5°C conforme aux Accords de Paris.

Pour toute opportunité d'investissement présentant une date de dérive de la trajectoire carbone antérieure à 2030, les Transactions Managers et auditeurs techniques intègrent des « CapEx carbone » **au business plan**. Ces dépenses d'investissement visent à repousser la date de dépassement de la trajectoire 1,5°C de 2030 à 2040 au plus tôt.

Les résultats de ces analyses sont synthétisés et intégrés dans une note présentée au comité d'investissement interne de la société de gestion afin de prendre en compte les points d'attention extra-financiers dans la décision d'investissement finale.

Spécificités des fonds détenant plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion

De plus, des politiques d'investissements spécifiques ont été définies pour certains fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion :

- Les SCPI **Primopierre** et **Primovie** sont labélisées ISR selon une démarche « best-in-progress ». Le résultat de la note ESG est donc comparé à une note seuil. Les opportunités d'investissements peuvent obtenir une note ESG inférieure à la note ESG seuil de la classe d'actifs si et seulement si la note ESG cible à 3 ans (qui intègre les évolutions qui auront lieu une fois l'actif en gestion grâce à l'application des travaux provisionnés au business plan) est supérieur à la note ESG seuil requise pour la classe d'actifs. Le label ISR de Primopierre a été renouvelé en 2024, pour une durée de 3 ans.
- Le fonds **Capimmo** est un fonds de fonds, pour lequel un processus ESG à l'acquisition a été défini : une due diligence est réalisée au niveau des fonds dans lesquels Capimmo envisage d'investir, afin d'évaluer les thèmes suivants : énergie, carbone, certifications, Principales Incidences Négatives, alignement à la taxinomie, risques climatiques, mobilité, biodiversité, gouvernance.
- Le fonds **Cap Santé (by Capimmo)** est labellisé Luxflag ESG depuis 2023. Des politiques d'investissements ESG ont été définies pour chacune des poches d'investissement du fonds. Ainsi pour l'acquisition d'actifs immobiliers en direct, une politique dite de « best-in-progress » s'applique, telle que présentée ci-dessus pour les fonds Primopierre et Primovie. Par ailleurs, pour les prises de participation dans des fonds externes, un questionnaire de due diligence est systématiquement envoyé au fonds candidat qui doit obligatoirement, pour être éligible au fonds, être classifié Article 8 au sens de SFDR (s'il s'agit d'un fonds régulé).
- Le fonds **Preim Care (détenteur de Praemia Healthcare)** est labellisé Luxflag ESG depuis 2024 en raison de sa stratégie orientée réductions des émissions de 37% entre 2019 et 2030, et sa volonté d'augmenter ses performances en matière de confort des occupants du secteur de la santé.

Le suivi environnemental est effectué pour tous les actifs tertiaires de plus de 1 000m² (hors commerces et hôtellerie en Irlande, Belgique, Italie, Espagne, Grèce et hors Pays-Bas) et le suivi d'indicateurs sociaux pour les actifs résidentiels de Patrimmo Croissance Impact en France et en Allemagne.

1.b Reporting extra-financier

L'ensemble des parties prenantes-clefs sont informées des évolutions des performances extra-financières via les rapports périodiques des fonds classés Article 8 et 9 au sens du Règlement SFDR et, plus spécifiquement, via les rapports ESG pour les fonds labélisés ISR.

L'ensemble des documents suivants sont disponibles sur le site internet de [Praemia REIM France](#) :

- Politique d'engagement
- Politique ISR
- Politique d'intégration des risques de durabilité
- Codes de transparence des fonds labélisés ISR
- Rapport Article 29

1.c Classification SFDR en 2024

Fonds Article 8	AuM au 31/12/2024 (en M€)	% de l'AUM Praemia REIM France	Fonds Article 9	AuM au 31/12/2024 (en M€)	% de l'AUM Praemia REIM France
OPCI PREIM ISR	69,9	0,2%	Primopierre	2 387	6,7 %
Primofamily	252,5	0,7%	Primovie	4 748	13,4 %
SCI Marseille City	405,6	1,28%	Patrimmo Croissance Impact	205,4	0,6 %
Patrimmo commerce	675,1	1,9%			
SCI Cap Santé (by Capimmo)	1 056	3%			
Capimmo	5 036	14,2%			
OPPCI PREIM CARE	6 023	16%			
Total	13 518,1	37,28%	Total	7 340,4	20,7%

Source des données : Praemia REIM France au 31/12/2024

1.d Référence aux standards internationaux

Depuis juillet 2019, Praemia REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015.

Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et du groupe de travail ISR de l'ASPIM.



MOYENS INTERNES DEPLOYÉS PAR L'ENTREPRISE

2.a Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à des critères ESG

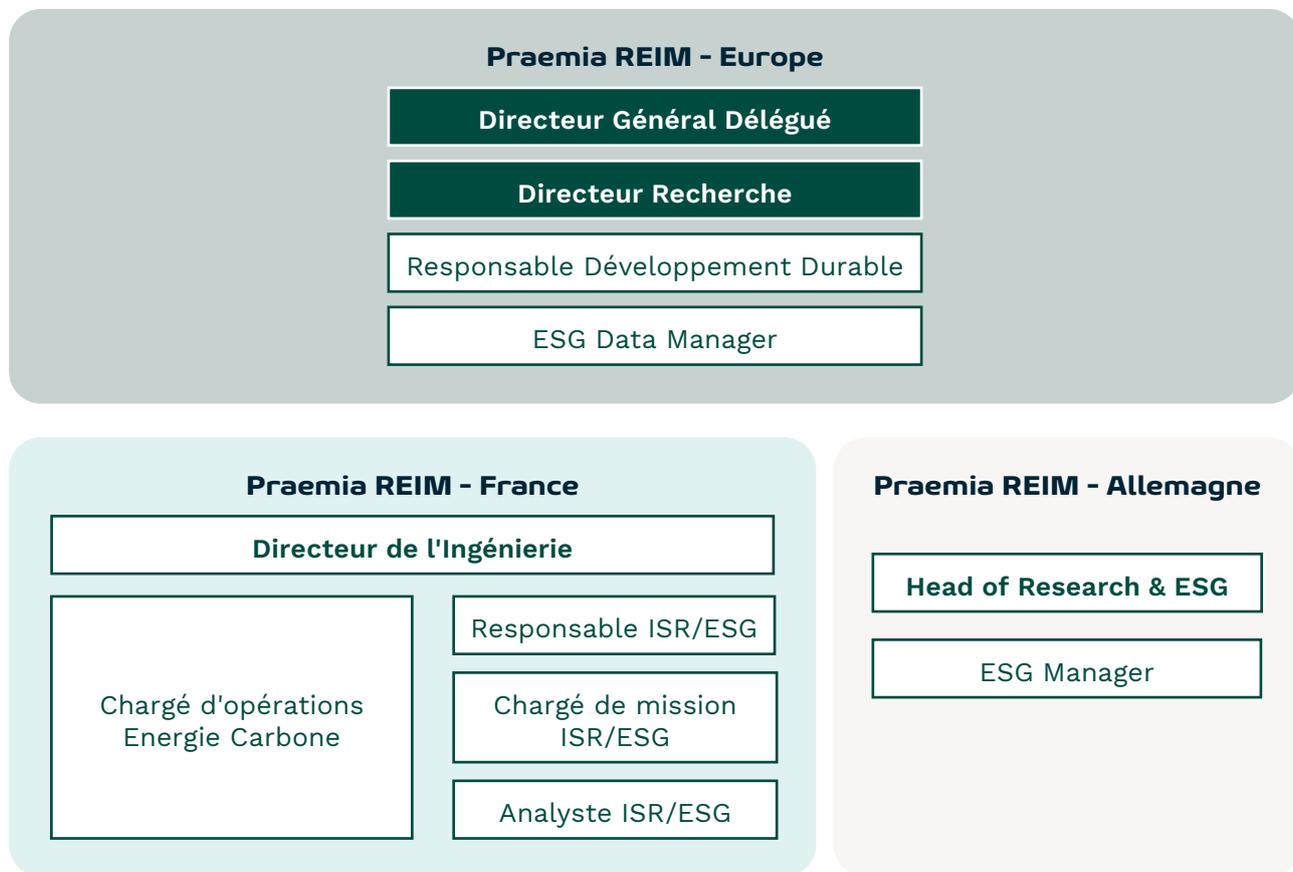


Figure 1- référence au 31/12/2024 ; une nouvelle organisation est en place au 01/03/2025

Ressources humaines

Afin de déployer sa stratégie extra-financière, au 31/12/2024 Praemia REIM France s'appuie sur les ressources humaines suivantes :

- Un Directeur Recherche, rattaché hiérarchiquement au Directeur Général de Praemia REIM. Il est assisté par le Responsable développement durable, chargé du déploiement de la stratégie extra-financière de Praemia REIM, de la supervision et du pilotage de la performance ESG des fonds (Labels, fonds à impact, SFDR) et de la structuration de la stratégie RSE. Ainsi qu'un ESG Data manager chargé de la fiabilisation et de la communication extra-financières.
- Un Head of Research and ESG pilote le déploiement des process ESG pour la filiale Praemia REIM Germany. Il est épaulé par un ESG manager. Il rend compte au Directeur Recherche, Stratégie et Développement durable.
- 4 personnes dédiées au sein de l'équipe d'Asset Management de Praemia REIM France : Le Directeur de l'Ingénierie, rattaché au Directeur de l'Asset Management. Son équipe est composée de 3 ETP : une personne dédiée à la mise en œuvre du Décret Tertiaire et à la décarbonation du patrimoine, et une autre dédiée à la gestion ESG des actifs détenus par un fonds labélisé ISR, aidée par un chargé de projet. Ils pilotent la mise en œuvre opérationnelle des stratégies au niveau des actifs.

Par ailleurs, les personnes impliquées dans la démarche sont :

- L'ensemble des *Transaction Managers* de Praemia REIM France. Ils participent à la complétude de l'outil de notation.
- L'ensemble des *Asset Managers* de Praemia REIM France et plus particulièrement les Asset Managers Bureaux et Santé, 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 aux actifs bureaux.
- Les *Property Managers*, qui exécutent les business plans des actifs sous la responsabilité des Asset Managers.
- Les équipes de *Funds Management et Financement* qui s'assurent de la bonne application des stratégies ESG des fonds (due diligence ESG pour les fonds de fonds et respect des engagements pris en application du Règlement SFDR pour les fonds classés Article 9).
- Les équipes de *Développement & Reporting et Marketing* qui participent à la bonne communication des engagements ESG de la Société de Gestion auprès des investisseurs (reporting investisseurs, création de contenu...).
- 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.

Ressources financières et techniques

Le budget de l'équipe ESG et les dépenses associées est de l'ordre de 1 109 426 euros en 2024, ce qui représente 0,003% des encours totaux de Praemia REIM France. Le déploiement de la stratégie extra-financière s'appuie sur environ douze prestataires (accompagnement stratégique et conformité ; collecte de données ; audits techniques et énergétiques...). Praemia REIM France recourt notamment à une plate-forme pour la collecte et la gestion des données extra-financières.

De plus, les effectifs travaillant sur l'investissement durable se renforcent continuellement depuis 2020. En 2024, 1 ETP a été embauché en tant que ESG Data Manager – en charge de la fiabilisation des données ESG et leur communication ainsi que la mise en œuvre réglementaire.

Ainsi, l'ensemble des collaborateurs de Praemia REIM cités ci-dessus et qui contribuent à la bonne application de la stratégie ESG de Praemia REIM France (hors Property Managers) représentent 41% des effectifs totaux de la Société de Gestion.

2.b Renforcement des capacités internes de l'entité

Formation

Depuis 2020, les équipes de Praemia REIM France sont formées. Ainsi, depuis deux ans, 55% des personnes issues des équipes de property management, asset management, fund management, juridique et conformité, développement, marketing et recherche ont été formées 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.

A close-up photograph of a vibrant green moss ball resting on a dark laptop keyboard. The background is a dark, blurred gradient. A large, solid teal triangle is positioned in the bottom right corner, partially overlapping the moss ball and the keyboard.

INFORMATIONS RELATIVES
À LA DÉMARCHE DE PRISE EN
COMPTÉ **DES CRITÈRES ESG AU**
NIVEAU DE LA GOUVERNANCE
DE PRAEMIA REIM

3.a Organisation interne

De l'investissement à la cession, l'ensemble des acteurs de la société de gestion sont aujourd'hui concernés par les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. Les principes de l'investissement responsable sont désormais ancrés dans les processus de toutes les fonctions-clés : la gouvernance interne, la recherche, les investissements, le *fund* et *l'asset management*, le contrôle des risques et le reporting, la conformité. Le Comité de Direction définit les grandes orientations extra-financières. Il s'assure également de l'alignement de nos pratiques et de nos initiatives en matière de politique ESG.

Comité ESG - semestriel

L'ESG fait l'objet d'une « Procédure d'Investissement Socialement Responsable » inscrite dans le registre des procédures de la société de gestion. Un Comité ESG se tient à fréquence semestrielle et associe l'équipe ISR, la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne, la Direction de l'Asset Management et l'Investissement ainsi que les *funds managers* des fonds concernés. Il a pour fonction de présenter les indicateurs de suivi de la démarche ESG tels que l'état de la mesure des consommations énergétiques ou le suivi de la mise en place de l'annexe ESG pour les nouveaux baux.

3.b Politique de rémunération

En application de l'article 5 du Règlement SFDR, Praemia REIM France a fait évoluer sa Politique de Rémunération afin d'y intégrer les modalités de prise en compte des risques en matière de durabilité des catégories de personnel dont les activités sont susceptibles d'avoir une incidence significative sur les profils de risque des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) gérés.

Praemia REIM France a inséré des enjeux liés à l'ESG dans les objectifs professionnels fixés aux collaborateurs, permettant de les impliquer dans la démarche extra-financière de Praemia REIM France. Dans le cadre de l'évaluation annuelle des collaborateurs, sont intégrés de manière progressive des objectifs liés à la contribution à la démarche extra-financière portée par Praemia REIM France, en particulier pour les métiers concernés par cette dimension.

Une liste d'indicateurs et objectifs précis est définie chaque année pour chacun des pôles métiers identifiés comme impactés par les enjeux ESG : Transaction Manager, Asset Manager, Fund Manager, Direction Juridique Immobilier. De la même manière, selon un contenu libre défini par les parties prenantes, les Dirigeants Praemia REIM France définissent au moins un objectif extra-financier dans les objectifs annuels des managers pour chacun des pôles métiers identifiés comme impactés par les enjeux ESG : Transaction Manager, Asset Manager, Fund Manager, Direction Juridique Immobilière. L'atteinte des objectifs ESG est vérifiée par les managers à chaque fin d'année et sont pris en compte dans le calcul de la rémunération variable des collaborateurs concernés.

La gestion de ces risques de durabilité est intrinsèquement liée à l'activité de gestionnaire d'actifs immobiliers, pour qui il est impératif de prendre en compte ces enjeux de long terme dans sa stratégie d'investissement au vu de la durée de détention des actifs en portefeuille.

3.c Comité de direction

Le Responsable Développement Durable rend compte directement au Président Laurent Fléchet, membre du comité exécutif de Praemia REIM France.

3.d Éléments relatifs à la loi Rixain

Les nouvelles dispositions intégrées par la loi “Rixain” dans le Code monétaire et financier (L. 533-22-2-4) prévoient des dispositions spécifiques pour les sociétés de gestion en matière d'équilibre femmes / hommes :

Praemia REIM France reconnaît l'importance de tendre vers un équilibre de représentation des sexes dans ses équipes. Les effectifs totaux de Praemia REIM France en 2024 respectent une parité quasi-parfaite avec un ratio Femme/Homme de 51/49.

Le comité de direction de Praemia REIM France est quant à lui composé, au 31/12/2024, à 36% de femmes :

- **Marc Bertrand** : Président du Directoire de PREIM France
- **Tristan Mahaut** : Membre du directoire et Secrétaire Général PREIM France
- **Antoine Depigny** : Directeur du Développement PREIM France
- **Catherine Martin** : Directrice du *Fund Management* PREIM France
- **Charles Ragons** : Directeur *Asset Management* et *Investment Management* PREIM France
- **Christophe Perriot** : Directeur Administratif et Comptable PREIM France
- **Didier Louge** : Directeur des Expertises PREIM France
- **Stéphane Sebban** : Directeur Transformation Digitale et Relations Clients PREIM France
- **Justine Mougin** : Responsable Conformité et Contrôle Interne PREIM France
- **Vanessa Beau** : Directrice Juridique PREIM France
- **Olivier Gaillot** : Directeur Systèmes d'information PREIM
- **Veronica Basallo-Rossignol** : Directrice Marketing PREIM France
- **Audrey Francke** : Directrice des Ressources Humaines
- **Jean-Luc Neez** : Directeur Administratif et Financier

La loi Rixain prévoit que les sociétés de gestion se fixent un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

Praemia REIM France publie annuellement l'index de l'égalité professionnelle, conformément à la réglementation, et obtient un score de 75/100 pour l'année 2024.



STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

4.a Périmètre

La politique d'engagement s'applique à tous les actifs du patrimoine de Praemia REIM France, hors actifs résidentiels.

La politique de vote s'applique aux portefeuilles détenus par les FIA dont Praemia REIM France assure la gestion.

4.b Politique de vote

En conformité avec l'article 37 du Règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil (la Directive AIFM), PREIM France a défini une stratégie pour l'exercice des droits de vote attachés aux titres détenus dans le portefeuille des FIA dont elle est la société de gestion.

PREIM France veille à exercer son droit de vote dans le strict intérêt des clients et associés des FIA, en portant une attention particulière à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts.

Les dispositifs en place au sein de PREIM France en matière de prévention et de gestion des situations de conflits d'intérêts permettent d'identifier les intérêts susceptibles d'affecter le libre exercice, par la société de gestion de portefeuille, des droits de vote.

Sont notamment pris en compte en amont de l'exercice des droits de vote :

- l'analyse des différents intérêts en présence ;
- la conformité des décisions objets des résolutions par rapport aux objectifs et à la politique d'investissement FIA ;
- et les coûts liés à l'exercice de ces droits qui pourraient être supportés par le FIA.

PREIM France a vocation à exercer les droits de vote de l'ensemble des titres détenus par les FIA qu'elle gère en direct qu'il s'agisse des titres vifs, cotés ou non cotés, ou de parts ou actions d'OPCVM ou de FIA.

Toutefois s'agissant des droits de vote sur titres cotés, compte tenu principalement du faible volume de titres détenus dans les portefeuilles des FIA dont elle assure la gestion en direct, PREIM France ne les exerce pas. Le seuil de détention du capital des sociétés cotées en deçà duquel PREIM France n'exerce pas (sauf exception) les droits de vote a été fixé à 1 %.

PREIM France se garde toutefois la possibilité de participer au vote de certaines résolutions proposées par le directoire ou conseil d'administration de la société émettrice, dans un sens favorable ou défavorable, selon l'enjeu de ces résolutions pour la société émettrice et les menaces éventuelles pesant sur les intérêts du FIA investisseur représenté par PREIM France. Dans ce cas, PREIM France s'appuie sur les recommandations émises par l'AFG.

Pour la gestion des poches d'actifs de titres financiers cotés et parts ou actions d'OPCVM et de Fonds d'investissement à vocation générale, PREIM France s'appuie pour certains FIA sous gestion sur les services de société de gestion tierces, auxquelles elle confie une délégation de gestion. Dans ce cas ce sont ces sociétés de gestion de portefeuille (SGP) délégataires qui exercent les droits de vote attachés aux titres compris dans le portefeuille d'actifs qui leur est confié. Les politiques de vote des délégataires sont disponibles sur simple demande auprès de PREIM France ou auprès des SGP délégataires.

S'agissant des droits de vote sur titres non cotés, notamment sur les titres de filiale ou participations détenues par les FIA sous gestion, y compris les parts ou actions de véhicules d'investissement collectifs investis en immobilier (OPCI, SCPI, ...), ils sont exercés par PREIM France dans l'intérêt des FIA détenteurs de ces droits. L'analyse et le vote des résolutions constitue également une des modalités de suivi des investissements réalisés dans ces sociétés.

La plupart des sociétés non cotées détenues sont des structures de détention d'actifs immobiliers contrôlées par les FIA investisseurs et gérées par PREIM France. Il n'y a donc pas de raison que PREIM France soit conduit à voter contre les résolutions proposées dans ces structures.

Information des investisseurs :

Outre la présente politique de vote, les porteurs de parts ou action des FIA gérés par PREIM France peuvent demander à recevoir une information relative à l'exercice, par elle, des droits de vote sur chaque résolution présentée à l'Assemblée générale d'un émetteur, en adressant leur demande par écrit au siège social de la société de gestion en précisant la dénomination du FIA qu'il détient, le nom de l'émetteur concerné et la résolution en cause.

PREIM France traitera ces demandes d'information comme suit :

Dans le mois suivant la réception de cette demande, PREIM France leur indiquera si :

- elle s'est abstenue ou n'a pas pris part au vote ;
- elle a émis un vote défavorable à la résolution proposée par le directoire ou conseil d'administration de la société émettrice ;
- les résolutions proposées ont été jugées contraires aux principes posés par la présente politique de vote (se référant aux recommandations de l'AFG pour l'exercice des droits de vote dans les sociétés cotées).

Si, à l'issue d'un délai d'un mois suivant la réception de la demande, PREIM France n'a pas répondu à l'investisseur, ce dernier peut considérer que PREIM France a voté la résolution conformément aux principes posés dans sa « politique de vote » et dans un sens favorable aux propositions du directoire ou du conseil d'administration de la société émettrice.

4.c Politique d'engagement des parties prenantes

En accord avec sa démarche d'investissement responsable, Praemia REIM France attache la plus grande importance à sensibiliser, informer et mobiliser les parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation au quotidien des actifs pour influencer et faire évoluer leurs pratiques.

Les engagements et les moyens que les équipes mettent en œuvre pour entraîner les parties prenantes clés dans cette démarche suivent trois axes :

- Etablir un dialogue constructif avec les locataires sur les enjeux ESG, en incluant une Annexe ESG pour tout nouveau bail ou renouvellement de bail ;
- Collaborer avec les property managers pour améliorer la gestion des enjeux ESG à l'échelle des actifs, en incluant une clause ESG dans les mandats de *property management* ;
- Inciter les prestataires de travaux pour les chantiers d'envergure (i.e. d'un montant total supérieur à 2 millions d'euros) à une meilleure prise en compte des enjeux ESG, en signant la charte chantier responsable éditée par Praemia REIM France.

Praemia REIM France a un partenaire informatique de collecte des données environnementales, de la prise en compte des risques physiques et de transition, et des plans d'actions à déployer. La plateforme est alimentée autant par les asset managers de Praemia REIM France que par les property managers ou les auditeurs techniques impliqués dans les due diligences. Tous y complètent les données bâtimementaires, les grilles d'évaluation ou plans d'action ESG. La plateforme que nous utilisons a vocation à être un outil multi-parties prenantes afin de faire monter en compétence l'ensemble des acteurs clefs sur les enjeux ESG.

Outre ses équipes internes, Praemia REIM France s'appuie sur :

- Son principal *Property Manager* SEFAL Property, filiale du Groupe Praemia REIM, qui dispose d'une équipe ISR de 3 personnes (un Responsable ISR, un chef de projet Décret tertiaire et un Responsable HSE). 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.

Le dialogue avec les locataires

L'ambition de la société de gestion est double : instaurer un dialogue régulier avec les locataires et encourager l'adoption de bonnes pratiques en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments mis à leur disposition.

Pour ce faire, la société de gestion s'appuie sur les dispositifs suivants :

- Sensibiliser chaque nouveau locataire à sa démarche ESG en intégrant systématiquement les sujets relatifs à l'ESG dans une réunion annuelle.
- Pour les nouveaux baux signés et lors des renouvellements de baux, intégrer systématiquement une annexe ESG. Cette annexe ESG prévoit explicitement l'organisation de réunions régulières (au minimum une fois tous les ans, moyennant une tolérance de 3 mois) entre les locataires et le *Property Manager* (PM) de l'actif, durant lesquelles un bilan énergétique est systématiquement effectué, les sujets ESG matériels pour les locataires sont abordés, et les initiatives RSE locataires à l'échelle de l'actif occupé sont relevées. L'annexe prévoit également l'autorisation donnée par les locataires de collecter leurs consommations d'énergie (également relevées en équivalent carbone) et consommations en eau dans le but de disposer des consommations de fluides totales des immeubles, permettant d'identifier les axes d'amélioration les plus pertinents.

En 2024, 69% des baux des fonds labélisés ISR, (Primovie, Primopierre, PREIM ISR) étaient dotés d'une annexe ESG, cet indicateur est en progression de 4% par rapport à l'année passée. En 2024, ce travail d'asset management sur les baux et annexes a contribué à l'obtention d'un taux satisfaisant de consommations énergétiques fiables ainsi qu'instaurer un dialogue avec les locataires. L'ambition est toujours de porter ces annexes à dimension européenne et au-delà des fonds labélisés.

La collaboration avec les gestionnaires d'immeubles

Les gestionnaires (PM) gèrent le fonctionnement technique des immeubles et la relation au quotidien avec les locataires. En ce sens, ils jouent un rôle central dans le management des enjeux ESG à l'échelle des actifs et ont notamment la charge du suivi de la performance ESG des actifs, du reporting ESG sur les actifs, de mettre en œuvre un système de management environnemental à l'échelle des actifs gérés et de sensibiliser les locataires en termes de bonnes pratiques ESG.

L'objectif de Praemia REIM France à leur égard est donc double : privilégier le recours à des gestionnaires d'immeubles qui partagent son ambition ESG et faire de ses gestionnaires des contributeurs de sa démarche ESG. Dans le cas de Primopierre, la relation privilégiée de la société de gestion avec SEFAL Property, qui gère la totalité des actifs de ce fonds, constitue un réel levier d'action en termes de gouvernance des sujets ESG.

La contractualisation ESG avec les gestionnaires d'immeubles passe par :

- un engagement formalisé dans le mandat de property management via l'intégration d'une clause ESG
- La formation des équipes des gestionnaires d'immeubles à l'ESG
- L'incitation dans les mandats que soient déclinées les clauses ESG dans les contrats signés avec leurs prestataires de maintenance, d'entretien (nettoyage), entretiens des espaces verts et prestataires de travaux (dès lors que le montant total du marché travaux dépasse 2 millions d'euros).

Le suivi des gestionnaires d'immeubles s'organise autour d'un reporting régulier, au moins tous les ans et de réunions régulières dans le but d'effectuer une revue de la performance ESG des actifs et dans le cadre de la mise à jour annuelle de l'évaluation ESG des actifs labélisés ISR.

L'implication de nos prestataires

Les prestataires (entreprises du BTP et de la construction, promoteurs, assistants à maîtrise d'ouvrage) contribuent largement à la performance ESG de nos actifs en (re)développement. L'ambition est ici d'acquiescer une meilleure compréhension des enjeux ESG de la chaîne d'approvisionnement et d'inciter les prestataires de travaux à mieux les prendre en compte.

Pour ce faire, la société de gestion s'appuie sur les dispositifs suivants :

Prestataires de travaux neufs ou de restructurations⁶

- Elle interroge les prestataires de travaux, avec lesquels elle envisage de travailler, sur leur propre démarche ESG⁷. Ce critère est pris en compte dans son processus de sélection des prestataires de travaux ;
- Elle demande à ses prestataires de travaux d'éditer et s'engager à signer une Charte Chantier Responsable (modèle Praemia REIM France ou équivalent) appliquée opérationnellement à chaque programme de construction ou restructuration de plus de 2 millions d'euros, de manière à s'assurer que ses prestataires veillent au respect des éléments relatifs à la lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité, au tri multi-flux des déchets, à la valorisation de l'économie circulaire, aux mesures d'hygiène et sécurité strictes, la lutte contre le travail clandestin, la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement d'activités terroristes, la gestion d'une communication concertée avec le voisinage ;
- Pour les chantiers qu'elle juge de taille importante, elle met en place avec un tiers indépendant un système d'audits fréquents et inopinés, visant à lutter contre le travail dissimulé des travailleurs de nos prestataires de travaux (contrôle de présence avec un système d'alerte et de reporting régulier) ;
- Elle rencontre au moins une fois par an ses prestataires de travaux et aborde avec eux les sujets liés à leurs performance ESG afin d'identifier les pistes d'amélioration les plus pertinentes à mettre en œuvre.

Elle demande à ses Property Managers d'intégrer systématiquement dans les Cahiers des Clauses Techniques et Particulières (CCTP) en lien avec les enjeux ESG adaptés à chaque type de prestataire, en éditant une Charte Chantier Responsable appliquée à chaque programme, signée par les parties.

⁶Applicable à nos prestataires de travaux neufs ou restructuration lourde (chantier d'une valeur supérieure à 2 millions d'euros), lorsque Praemia REIM France est le maître d'ouvrage

⁷Les questions posées portent par exemple sur : les engagements ESG de la Société, l'existence d'une démarche santé-sécurité (OHSAS 18001, etc.), l'existence d'une démarche environnementale (consommations d'énergie, gestion des déchets, traitement des rejets dans l'air, l'eau et les sols, etc.), le recours à des matériaux locaux et/ou éco-responsables (éco-labellisés, bio-sourcés, bas carbone, recyclés ou recyclables, etc.), la recours à de la main d'œuvre locale, la non-discrimination et la promotion de l'égalité des chances (recours à des contrats d'insertion et d'apprentissage, etc.), etc.



INFORMATIONS
RELATIVES À LA TAXINOMIE
EUROPÉENNE ET AUX
COMBUSTIBLES FOSSILES

5.a Part des encours alignés

L'analyse de l'alignement à la taxinomie des actifs a été menée pour les actifs détenus par les fonds classés Article 8 (catégorie centrale au sens de la Position-Recommandation AMF 2020-03) et les fonds classifiés Article 9.

En tant que gestionnaire de fonds immobiliers, Praemia REIM France évalue l'alignement des actifs à la taxinomie de l'Union Européenne au regard de l'objectif « Atténuation du changement climatique » dont les critères d'examen techniques pour les actifs existants sont :

- Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) de classe A, exprimé en énergie primaire
- ou
- Un actif faisant partie des 15% du parc immobilier national le plus performant en consommation d'énergie primaire dans sa classe d'actif.

De plus, les actifs doivent respecter les critères Do No Significant Harm (DNSH, ou « ne pas causer de dommage important ») sur l'adaptation au changement climatique que sont l'identification des risques physiques et la mise en place de plan d'adaptation le cas échéant.

En 2022, sur la base de 100% de données réelles, l'actif Shift répond à l'ensemble des critères fixés par la taxinomie. L'actif est aligné à la taxinomie de l'UE selon l'objectif « Atténuation du changement climatique » :

- Son intensité énergétique en énergie primaire est dans le Top 15% des actifs de bureau en France selon l'ESG Index de Deepki
- Il respecte le principe de ne pas causer de préjudice important à l'autre objectif de la taxinomie qui a été défini, à savoir « l'Adaptation au changement climatique ». En effet, une analyse du risque climatique a été conduite sur l'actif, en utilisant le modèle 4.5 RCP du GIEC et en analysant 8 risques physiques. L'actif n'est exposé à aucun risque majeur.
- Il respecte les principes sociaux minimum tels que définis par la taxinomie.

Actif aligné à la taxinomie	Encours en M€	% des encours sous gestion alignés	Chiffre d'affaires en M€	% du Chiffre d'affaires global ⁸
SHIFT	467	1,32 %	26,6	12 %
BLOOM	156	0,44 %	7,7	3 %
LE JOUR	253	0,71 %	13,7	6 %

Source des données : Praemia REIM France au 31/12/2024

⁸ Le chiffre d'affaire est exprimé en revenu locatif au 31/12/2024

Certaines dépenses de CapEx ont été effectuées en 2024 sur Shift, l'alignement à la taxinomie selon l'indicateur investissement est donc de 1%.

Limites méthodologiques de la Taxinomie en immobilier

En 2023, la donnée en énergie primaire était indisponible sur certains actifs, pour lesquels l'analyse taxinomie n'a donc pu être menée. De plus, La mesure en énergie primaire imposée par la taxinomie de l'UE limite la possibilité de démontrer l'alignement d'actifs qui sont pourtant peu émissifs de carbone. Aussi, la majorité des actifs qui compose le stock des actifs détenus sont des actifs existants, construits avant 2010. L'atteinte d'un DPE A ou le top 15% en énergie primaire des actifs en France (ESG Index, Deepki) implique de prévoir des plans d'amélioration en vue d'atténuer le changement climatique. La société de gestion agit activement afin d'améliorer les actifs pour qu'ils soient, entre autres, alignés sur la trajectoire 1,5°C. Sa stratégie extra-financière repose sur la conviction qu'en tant qu'investisseur et gestionnaire d'actifs, Praemia REIM France a la responsabilité d'améliorer dans le temps le stock d'actifs existants, même s'ils ne sont pas actuellement les plus performants d'un point de vue énergétique sur le marché.

5.b Part des encours exposés à des combustibles fossiles

Aucun investissement mené par Praemia REIM France n'est impliqué dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.



STRATÉGIE D'ALIGNEMENT
AVEC LES OBJECTIFS
INTERNATIONAUX PRÉVUS
PAR L'ACCORD DE PARIS

6.a Stratégie de Praemia REIM France et objectifs

Praemia REIM France a fait de la décarbonation de son patrimoine un des piliers de sa stratégie élaborée en 2021. La société s'engage sur l'alignement des actifs à une trajectoire 1,5°C conformément aux Accords de Paris.

Le secteur de l'immobilier est responsable de 38% des émissions carbone en Europe. Praemia REIM France reconnaît que ses activités d'investissement et gestion d'actifs ont des impacts négatifs sur l'environnement et tient donc à contribuer à la décarbonation du secteur immobilier. Praemia REIM France a ainsi identifié la **mesure** et la **maîtrise** de ses consommations énergétiques, et a fortiori de ses émissions CO₂, comme une priorité essentielle afin de diminuer l'impact négatif de ses actifs.

L'horizon de détention typique pour les fonds gérés par Praemia REIM France étant de 6 à 10 ans, un objectif à 2050 seulement ne suffit pas. L'entreprise se dote donc d'objectifs à 2030. Praemia REIM France s'engage pour une **gestion loyale et transparente basée sur un principe de best-in-progress**.

La stratégie de réduction des émissions de carbone de Praemia REIM France s'articule autour de 3 piliers :

1. Alignement sur une trajectoire 1,5°C alignée au Accords de Paris d'ici à 2050 ;
2. D'ici à 2030, une réduction de 5% par an de l'intensité carbone (kgeqCO₂/m²) des actifs gérés par Praemia REIM France (hors actifs résidentiels) ;
3. Transparence envers le marché sur la performance environnementale des actifs en phase de cession ;

Stratégie carbone des fonds représentant plus de 500 M€ d'actifs sous gestion

Bien que les actifs tertiaires de plus de 1 000 m² détenus et localisés en France soient intégrés à la stratégie de décarbonation Praemia REIM France, les fonds listés ci-dessous n'ont pas d'objectif de réduction des émissions carbone au niveau du fonds :

- PATRIMMO COMMERCE
- SCI CAP SANTE (BY CAPIMMO)
- CAPIMMO
- SCIS QUADRANS NORD, SUD, EST, OUEST
- PREIM LUMIERE
- SCI ISSY SCHIFT
- SAS IMMO CARE

Les fonds **Primopierre** et **Primovie**, labélisés ISR et classés Article 9 au sens du Règlement SFDR, ont le même objectif carbone, conformément à la définition de Praemia REIM France de l'investissement durable. Ainsi, ces produits financiers ont comme objectif principal d'un point de vue extra-financier de réduire les émissions de carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*). Les SCPI se fixent ainsi l'objectif de repousser la date de *stranded* (ou « échouage », i.e. à laquelle les émissions carbone excèderont les niveaux correspondant à la trajectoire 1,5°C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne de chacun de ces fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kgeqCO₂/m².

OPPCI PREIM CARE

Un objectif de décarbonation a également été fixé pour PRAEMIA Healthcare, unique investissement de l'OPPCI PREIM CARE. Ce portefeuille de 160 actifs est composé d'établissements sanitaires et médico-sociaux de court, moyen et long séjour (anciennement détenues par la foncière Icade Santé). Praemia HEALTHCARE a fait de la réduction des émissions de carbone la priorité de sa stratégie ESG. En 2021, Praemia HEALTHCARE a défini une trajectoire carbone en prenant en compte les spécificités des établissements de santé de son parc. Elle a ainsi défini un objectif de réduction de l'intensité carbone de ses actifs français de -37 % entre 2019 et 2030. L'intensité carbone du portefeuille a ainsi diminué de 15% en 2023 par rapport à 2019. Plus d'information sur les engagements de PRAEMIA Healthcare sont disponibles dans le rapport annuel 2024 de l'entreprise.

6.b Mesurer pour maîtriser

Dans le cadre du Décret Tertiaire, Praemia REIM France effectue la collecte des données de consommations des locataires dès 2020 sur les actifs tertiaires de plus de 1 000 m², localisés en France. Afin de participer à l'effort collectif de contenir l'augmentation des températures à 1,5°C d'ici à 2050, Praemia REIM France a étendu le cadre de cette collecte de données sur l'énergie et les émissions de carbone à tout actif tertiaire sous gestion de plus de 1 000 m² localisé en France, en Allemagne, en Italie et en Espagne.

Méthodologie de collecte des données

Le suivi des incidences négatives en matière de durabilité dépend de la collecte et de la fiabilisation des données environnementales. Praemia REIM France a entrepris la collecte des consommations énergétiques réelles mais aussi l'estimation ou extrapolation tant que la donnée réelle n'est pas encore disponible. Cela permet d'obtenir des données sur 100% du portefeuille et ainsi d'alimenter des prises de décisions stratégiques afin de réduire les émissions carbone des actifs.

Praemia REIM France connaît trois niveaux de données aujourd'hui dans son patrimoine :

- La donnée réelle :
 - o Donnée collectée automatiquement par la connexion à de nombreuses bases de données de fournisseurs et portails clients (à condition d'obtenir la signature d'une lettre de mandat par le locataire),
 - o Donnée collectée manuellement grâce à l'analyse de factures d'énergie au format natif
- La donnée extrapolée : donnée réelle partiellement collectée sur un bâtiment et estimation des données manquantes : sur un actif de bureau par exemple, les consommations des parties communes peuvent être accessibles ainsi que celles d'une ou deux parties privatives mais tous les locataires n'ont pas nécessairement donné l'autorisation d'accéder à leurs consommations. En partant du principe que les consommations d'un plateau à l'autre sont relativement similaires, il est possible d'estimer la donnée manquante sur la base des données réelles accessibles. Praemia REIM France extrapole la donnée dès lors que la donnée propriétaire est collectée et qu'au moins 30% des surfaces privatives sont couvertes par la collecte de données réelles.
- La donnée estimée : lorsqu'aucune donnée réelle n'est disponible, une estimation est réalisée sur la base du comparatif des immeubles similaires répertoriés dans l'outil de gestion ESG.

L'explication méthodologique et technique sur la collecte de données réelles, l'extrapolation et l'estimation de la donnée peut être retrouvée dans le document « Méthodologies techniques », disponible sur demande.

La donnée collectée et dont il est rendu compte par Praemia REIM France est communiquée en énergie finale.

Ainsi, en 2024 pour Praemia REIM France, les niveaux de collecte de données sont les suivants :

Périmètre de gestion de la donnée énergétique (en % des actifs) ⁹	Taux de donnée réelle parmi les données collectées (en % des actifs)	Taux de donnée estimée parmi les données collectées (en % des actifs)
75%	64%	36%

6.c Agir sur le patrimoine

La stratégie de décarbonation définie communément au niveau de la holding a été validée par les directeurs des filiales (France, Luxembourg, Allemagne et Italie) en décembre 2021.

Au-delà des trajectoires, l'objectif est de constituer un patrimoine où les opportunités comme les coûts liés au carbone ont clairement été identifiés. De l'acquisition à la cession en passant par la gestion, des lignes directrices sont intégrées à la stratégie.

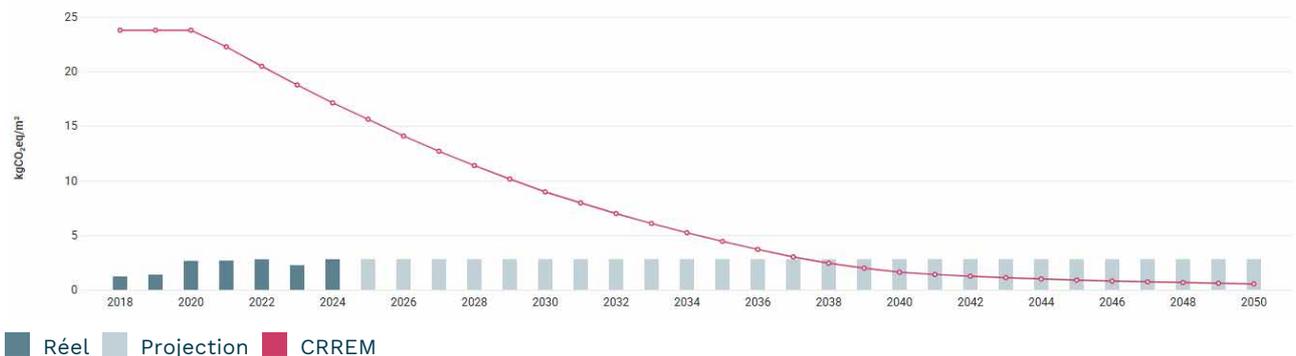
Praemia REIM France s'est engagé à aligner son patrimoine sur une trajectoire 1,5°C en 2050, aligné aux Accords de Paris et donc de réduire les émissions de carbone sur lesquelles elle peut agir (Scopes 1 et 2) et de suivre les émissions du Scope 3 (tel que ces « Scopes » sont définis ci-après). Selon la définition du GHG Protocol¹⁰, les émissions de Praemia REIM France se définissent comme telles :

- Scope 1 : Emissions directes du bâtiment (gaz, gaz réfrigérants, fuel, fuites frigorigènes)
- Scope 2 : Emissions indirectes du bâtiment (électricité, chaud et froid urbain)
- Scope 3 : Emissions dues à la manufacture et au transport des matières premières en phase de construction et de rénovation (hors VEFA).

Sur la base des projections du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), les actifs sont placés sur une trajectoire 1,5°C selon la typologie d'actif et le pays. La projection de chaque actif est ensuite suivie sur la plateforme Deepki Ready. Celui-ci permet d'identifier le point de bascule pour chaque actif : l'année où il n'est plus aligné avec les objectifs des accords de Paris. On parle alors de « *stranded asset* » (ou « actif échoué ») selon la terminologie du CRREM.

PROJECTION CARBONE VIA L'OUTIL CRREM SUR L'OUTIL DE SUIVI DES ÉMISSIONS

TRAJECTOIRE CARBONE



⁹La stratégie de décarbonation de PREIM se concentre sur tous les actifs tertiaires d'une surface supérieure à 1 000 m² localisés en France, Allemagne, Italie et Espagne

¹⁰Greenhouse Gas Protocol, <https://ghgprotocol.org/>

Afin d'orienter son portefeuille vers la sobriété carbone, Praemia REIM France se dote de 4 leviers d'actions principaux :

1. **Le déploiement de la plateforme de pilotage extra-financier** : les fonctions développées sur la plateforme permettent de l'utiliser comme aide à la prise de décision ESG de l'acquisition à la cession.
2. **Le déploiement des audits énergétiques des actifs échoués**. Praemia REIM France déploie les audits énergétiques sur tous les actifs en gestion reconnus « *stranded* » avant 2030. Ces audits permettront d'identifier et chiffrer les travaux à mener afin de repousser l'année d'échouage à 2040. Les différents plans d'action peuvent alors être intégrés aux business plans des actifs.
3. Dans le cas où les données de consommations réelles ne sont pas disponibles au niveau d'un actif, un plan d'action est défini grâce à la qualification du bâtiment. Les éléments suivants sont pris en compte : date de construction ; date de la dernière rénovation ; isolation ; équipements CVC et âge des équipements ; faisabilité d'installer des panneaux photovoltaïques. L'analyse de ces éléments permet de prioriser les audits énergétiques ou remplacements à prévoir.
4. La promotion de bonnes pratiques via les « guidelines ESG » à l'usage des Transaction Managers, Asset Managers et Property Managers, qui listent les recommandations et bonnes pratiques clés mais fixent également des interdits comme par exemple ne jamais remplacer une chaudière à gaz par une autre chaudière à gaz.

Enfin, en ce qui concerne les cessions, des plans d'actions chiffrés issus des audits énergétiques sont intégrés dans les dossiers de cession : l'enjeu pour Praemia REIM France est de contribuer globalement à améliorer les performances du secteur : si les plans d'actions n'ont pas nécessairement été déployés sous la gestion d'une entité du groupe Praemia REIM, l'entreprise s'engage à ce que le coût de la transition environnementale soit clairement présenté à l'acheteur. Celui-ci est alors pleinement en mesure d'entreprendre les actions de décarbonation nécessaires sur l'actif.

6.d Indicateurs

Praemia REIM France

Indicateur	Résultats 2024
Taux de donnée réelle en m ² (parmi les 90% de surfaces du patrimoine suivi)	75%
Intensité carbone (kgeqCO ₂ /m ²) (dont donnée estimée)	29,7 kgeqCO ₂ /m ²
Emissions carbone du Scope 1 et 2 (teqCO ₂) (dont donnée estimée)	165 688,622 TeqCO ₂
Nombre d'audits énergétiques effectués	30

Primopierre

Indicateur	Résultats 2024
Taux de donnée réelle en valeur sous gestion	74%
Intensité carbone (kgeqCO ₂ /m ²)	12,5 kgeqCO ₂ /m ²
Emissions carbone du Scope 1 et 2 (TeqCO ₂)	16 798 TeqCO ₂
Nombre d'audits énergétiques effectués	9

Primovie

Indicateur	Résultats 2024
Taux de donnée réelle en valeur sous gestion	64%
Intensité carbone (kgeqCO ₂ /m ²)	32 kgeqCO ₂ /m ²
Emissions carbone du Scope 1 et 2 (TeqCO ₂)	62 793 teqCO ₂
Nombre d'audits énergétiques effectués	20



STRATÉGIE D'ALIGNEMENT
AVEC LES OBJECTIFS DE
LONG TERME LIÉS À LA
BIODIVERSITÉ

Périmètre : les actifs détenus par les fonds Praemia REIM France localisés en France.

La Convention sur la Diversité Biologique, première convention internationale concernant la biodiversité, reconnaît, pour la première fois, la conservation de la biodiversité comme étant une « préoccupation commune à l'humanité ».

Praemia REIM France s'engage à respecter les trois objectifs majeurs figurant dans la Convention sur la Diversité Biologique que sont la conservation de la biodiversité, l'utilisation durable des espèces et des milieux naturels, et le partage juste et équitable des bénéfices issus de l'utilisation des ressources naturelles.

7.a Praemia REIM France et la préservation de la biodiversité

Praemia REIM France reconnaît l'impact de son activité sur la biodiversité et son rôle à jouer en tant qu'acteur immobilier. La société de gestion considère la prise en compte des espaces verts ainsi que la biodiversité urbaine comme un levier de performance environnementale du bâtiment. L'enjeu est d'améliorer l'impact positif du bâtiment sur son environnement naturel et humain.

Différents leviers d'actions sont mis en place pour intégrer la protection de la biodiversité dans les investissements de Praemia REIM France. Afin de répondre aux enjeux liés aux objectifs de la Convention sur la Diversité Biologique, Praemia REIM France s'engage à contribuer à la réduction des pressions sur les écosystèmes en :

- Mesurant la part artificialisée de son patrimoine via un indicateur de coefficient de biotope surfacique simplifié.
- Limitant l'artificialisation des sols via la sélection de projets de VEFA développés sur un terrain déjà artificialisé.
- Déployant une politique de gestion durable des espaces verts (label BiodiverCity ; entretien des espaces verts ; études d'écologues...)

D'ici à 2030, Praemia REIM France se fixe l'objectif de généraliser la mesure de l'indicateur Biotope simplifié présenté ci-après sur son patrimoine afin de conduire des études d'écologues qui permettront d'améliorer la performance environnementale des actifs.

7.b Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions sur la biodiversité

La stratégie d'investissement de Praemia REIM France ainsi que la politique de gestion des actifs prennent en compte la biodiversité sous plusieurs formes. D'abord à l'investissement, une analyse sur la biodiversité est systématiquement intégrée lors de l'acquisition d'un actif via des questions spécifiques dans la notation ESG qui est présentée en comité d'investissement. Ensuite, pour toute acquisition de projet en développement, Praemia REIM France s'engage à limiter l'artificialisation des sols en sélectionnant, autant que possible, des projets construits sur un terrain déjà artificialisé.

Ensuite, en phase de gestion, Praemia REIM France a recours à plusieurs leviers d'action pour améliorer la valeur écologique des actifs. Une doctrine sur la gestion écologique des espaces verts a été partagée avec le Property Manager bureaux, Sefal, reprenant les bonnes pratiques et directives à suivre. Elle comprend entre autres des indications sur l'entretien écologique des actifs (non recours aux produits phytosanitaires ; recommandations de végétaux ; irrigation...) à intégrer dans les contrats de maintenance des espaces verts ; des indications sur les aménagements des espaces ainsi que le développement de la biophilie au sein des bâtiments. Aussi, le label BiodiverCity est de plus en plus visé pour les projets de développement ou redéveloppement (obtenu pour l'actif dit « 179 CDG » à Neuilly-sur-Seine, visé pour le projet Odyssey à Courbevoie, visé pour le projet résidentiel Atlantis à Massy-Palaiseau...) qui valorise les bâtiments qui prennent bien en compte la diversité des écosystèmes ;

De plus, sur les projets de restructuration/construction, la société de gestion quantifie l'artificialisation ou la désartificialisation des sols à partir des situations avant/après projets.

7.c Mesures de l'impact sur la biodiversité

En 2022, Praemia REIM France a souhaité structurer sa politique sur la biodiversité afin d'être en mesure de piloter et prioriser les actions à mener. Ainsi, un outil a été développé pour identifier grâce à l'intelligence artificielle la part artificialisée du patrimoine par rapport à la part non-artificialisée. Cela permet de connaître et donc prioriser les actifs potentiels sur lesquels conduire des études d'écologues.

Afin de déployer progressivement les ambitions sur la biodiversité, Praemia REIM a d'abord priorisé les actifs dans le secteur de la santé. En effet, accueillant un public fragile et bénéficiant souvent d'espaces verts, ils apparaissent comme étant les plus pertinents sur lesquels initialement déployer la mesure de l'impact sur la biodiversité. Le périmètre a été étendu en 2023 aux bureaux en France.

L'indicateur développé pour Praemia REIM France produit une approximation du coefficient de biotope surfacique via des données ouvertes. Le coefficient de biotope par surface (CBS), est un indicateur reconnu dont l'objectif est précisément de mesurer « la proportion de surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle ». Le CBS se calcule comme suit :

- $CBS = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$
- La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle : $\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

L'outil de Praemia REIM France s'appuie sur la méthodologie développée par l'Institut Géographique National (IGN). Ainsi dans la même logique que celle du CBS, un coefficient de 0 à 1 est attribué à chaque type de surface :

- Bâtiment (y compris les toitures) : entre 0 et 0,05
- Herbacés/culture ; broussaille ; vigne : entre 0,5 et 0,7
- Feuillus ; conifères ; coupe : entre 0,9 et 1

L'analyse a été menée en 2024 sur les actifs détenus par les fonds Primovie et Primopierre, le score moyen est de 25%. Cela représente 20,1% des encours de la société de gestion. L'objectif est de généraliser l'usage de cet outil à l'ensemble des acquisitions menées par PREIM France.



DÉMARCHES DE
PRISE EN COMPTE
DES CRITÈRES ESG
DANS LA GESTION DES RISQUES

8.a Contexte, objectifs et définitions

Contexte et objectifs

Praemia REIM France publie 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 cette politique est de décrire la manière dont Praemia REIM France intègre les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans leurs activités d'investissement et gestion d'actifs.

Cette politique s'applique à tous les fonds gérés par Praemia REIM¹¹, ainsi qu'aux activités de conseil en investissement et gestion des mandats civils immobiliers.

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 : Impact des investissements réalisés sur l'environnement.

La notion de double matérialité met en lumière le lien direct et réciproque entre l'actif (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 climatiques, qui s'il survient peut causer des dommages matériels ou humains venant impacter le rendement de l'actif. Le dérèglement climatique fait croître ce risque d'année en année.

Un risque de transition est un événement 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 Taxinomie¹²), en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement.

Un risque de responsabilité est un événement 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.

¹¹Soit, à la date de rédaction de cette politique, les fonds gérés par Praemia REIM France et Praemia REIM Luxembourg, sociétés de gestion de portefeuille appartenant à la business unit/ ligne métier Praemia REIM.

¹²Atténuation 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



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.

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

8.b Identification des risques en matière de durabilité

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 France. Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme.

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

Praemia REIM France revoit son analyse d'exposition aux risques en matière de durabilité tous les ans.

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Statut	Origine	Probabilité (occurrence, intensité, durée)
E	Risque physique	Vague de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> • Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle 	Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque physique	Sécheresse		Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque physique	Précipitation		Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque physique	Glissement de terrains		Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque physique	Inondation		Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque physique	Feux de forêts		Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque physique	Élévation niveau de la mer		Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque physique	Séisme		Actuel	Exogène	faible
E	Risque physique	Gonflement/ retrait des argiles		Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque physique	Perte de biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> • Artificialisation des sols 	Actuel	Endogène
E	Risque de transition	Législatif	<ul style="list-style-type: none"> • 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.) • 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 surcout des dépenses travaux" 	Actuel	Exogène	Modérée
E	Risque de transition	Technologique	<ul style="list-style-type: none"> • Stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système chauffage et climatisation etc.) • Augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques" 	Émergent	Exogène	Faible
E	Risque de transition	Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • Prix des carburants en hausse • Mauvaise implantation des actifs dans le maillage de transports en commun • Zones de stationnements non-adaptées aux nouveaux modes de transports (voiture électrique, locaux vélos) 	Émergent	Endogène / Exogène	Elevée
E	Risque de transition	Marché	<ul style="list-style-type: none"> • Dépréciation de la valeur des actifs suite à l'intégration des externalités négatives (carbone principalement) • Conditions d'investissements par les investisseurs institutionnels corrélés à la performance extra-financière des fonds et actifs • Marché de la rénovation énergétique non mature : nombre d'entreprises insuffisant, nombre ETP qualifiés... 	Émergent	Exogène	Faible

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Statut	Origine	Probabilité (occurrence, intensité, durée)
E	Risque de transition	Dépenses opérationnelles	• Augmentation des dépenses d'investissement et charges d'exploitation, y compris pression sur le prix de l'énergie	Émergent	Exogène	Modérée
E	Risque de transition	Financement	• Corrélation de l'accord de financements ou refinancements bancaires à l'amélioration d'indicateurs ESG. Mécanisme de malus en cas de non-atteinte des objectifs fixés au moment de la signature • Refus de financement bancaires dû à une absence de suivi ESG ou d'engagement sur des indicateurs ESG."	Actuel	Exogène	Modérée
E	Risque de responsabilité	Réputationnel	• Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liés à son activité	Émergent	Endogène	Faible
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	• Site industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Actuel	Exogène	Faible
S	Risque social	Sécurité de l'immeuble	• Insécurité du quartier	Actuel	Exogène	Faible
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	• Malveillance des prestataires utilisant des données privées Praemia REIM • Piratage des infrastructures Praemia REIM ou de ses prestataires	Actuel	Exogène	Modérée
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	• Perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé	Actuel	Exogène	Faible
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	• Changement de destination intermédiaire ou sociale du logement	Actuel	Exogène	Faible
G	Risque de gouvernance	Controverse	• Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique	Actuel	Exogène	Faible
G	Risque de responsabilité	Ethique des affaires	• Pratique de fraude, corruption, blanchiment des capitaux, par l'un des employés de Praemia REIM	Actuel	Endogène	Faible
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"	Actuel	Endogène	Modérée
G	Risque de gouvernance	Conformité	• Non-atteinte des objectifs/engagements pris dans le cadre des Labels obtenus sur les fonds (ISR ou Luxflag) • Perte du label dû à une mauvaise gestion d'une non-conformité majeure. • Alignement complexe au futur référentiel du Label ISR "	Émergent	Endogène	Faible

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 pourront être ajoutés à la cartographie lors de son processus de révision.

8.c Réduction de l'exposition aux risques de durabilité

En fonction de la politique d'investissement et de gestion des fonds gérés par les sociétés de gestion du groupe Praemia REIM, des plans d'actions permettant de réduire la vulnérabilité des actifs aux risques sont mis en place.

Définition 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 de leurs actifs dans leurs business plans et ainsi réduire leur exposition à ces risques.

Au travers de la documentation réglementaire (la note d'information, le document d'information des investisseurs, le prospectus, le règlement, les statuts), chaque portefeuille géré/conseillé présente ses objectifs généraux en terme financiers et extra-financiers.

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 que l'intensité et la durée des événements météorologiques extrêmes.

Une fois l'analyse d'exposition aux risques physiques obtenue sur le patrimoine, 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 sont prises sur chacun des actifs présentant un risque physique avéré, ce qui permet de rendre le bâtiment plus 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.

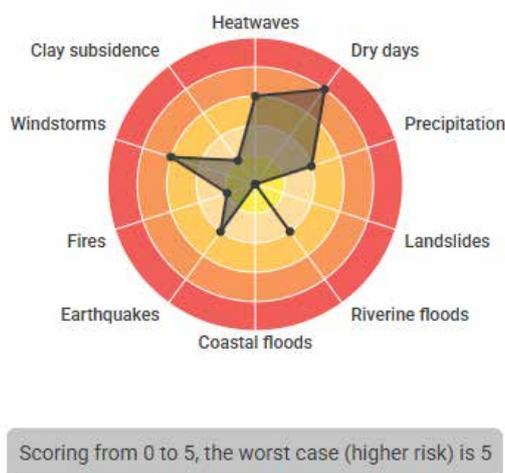
Moyens techniques dédiés à l'ESG et aux risques de durabilité

Praemia REIM France utilise des modèles climatiques issus du (Coupled Model Intercomparison Project Phase 6) 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 France choisi le scénario projeté jusqu'à 2100 du GIEC : SSP 2-4.5.¹⁷

La cartographie des risques physiques s'appuyant sur les cartes et scénario 4.5 décrite ci-dessus est développée sur plateforme Deepki Ready sur tout le patrimoine partout en Europe (actifs tertiaires d'une surface supérieure à 1 000 m²). Toute information technique relative à cet outil est à retrouver dans le code de transparence de Praemia REIM « Méthodologies techniques Deepki Ready », disponible sur demande.

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 (la 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.

¹⁷SSP 2.5 : Un nouvel ensemble de scénarios climatiques a été développé dans le cadre du sixième rapport du GIEC (IPCC AR6), les "Shared Socioeconomic Pathways" (SSP Trajectoires Socio-économiques communes). Par rapport aux RCP utilisés précédemment, les nouveaux scénarios SSP illustrent différents développements socio-économiques en lien avec les différentes trajectoires des concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. En tant que mise à jour du scénario RCP4.5, le SSP245, avec un forçage radiatif supplémentaire de 4,5 W/m² d'ici 2100, représente la trajectoire moyenne des émissions futures de gaz à effet de serre. Ce scénario suppose que des mesures de protection du climat sont prises

- C. Des études de résilience sont produites à l'acquisition et en phase de 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 un risque avéré. Le cas échéant, des mesures correctives sont adoptées sur chaque bâtiment exposé à un risque avéré.
- D. A l'acquisition, Praemia REIM France 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 la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne et des Risques.
- F. L'analyse et les plans d'actions permettant de gérer voire réduire les risques de durabilité E, S et G que porte un fonds sont communiqués aux investisseurs via le reporting extra-financier annuel (à compter du 1er janvier 2023) ou réunion ad hoc pour les fonds classés article 8 et 9 au sens du Règlement SFDR.

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

Praemia REIM France revoit son analyse d'exposition aux risques en matière de durabilité tous les ans.

Spécifiquement, les risques physiques présentent un risque d'altération de la qualité du bâti ainsi qu'une perte de confort voire une mise en danger des usagers des immeubles.

En 2022, Praemia REIM France a pris la mesure des principaux risques avérés identifiés sur son

patrimoine. Il a été identifié qu'une partie de son patrimoine est exposé au risque de vague de chaleur et fortes précipitations.

Etudier la résilience des actifs face à un risque avéré requiert de définir des questionnaires de résilience par risque, de collecter les résultats auprès des équipes de property management qui visitent les actifs au minimum une fois par an. Les résultats de ces questionnaires sont ensuite analysés et donnent lieu à l'établissement d'un plan d'action dans le but de réduire la vulnérabilité de l'actif face aux risques physiques avérés qui le concernent.

Praemia REIM France est cours de réalisation du processus précité et n'est donc pas en mesure d'apporter des résultats chiffrés dans le présent rapport. Praemia REIM France n'utilise pas d'outils de modélisation de l'impact financier des principaux risques de durabilité sur la valorisation des actifs sous gestion. Ces modèles semblent actuellement peu pertinents pour le secteur immobilier.

praemia

REIM FRANCE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002.

Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris –

Téléphone : 01 72 35 04 00

Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris -

www.praemiareim.com