

Politique ISR – Primonial REIM

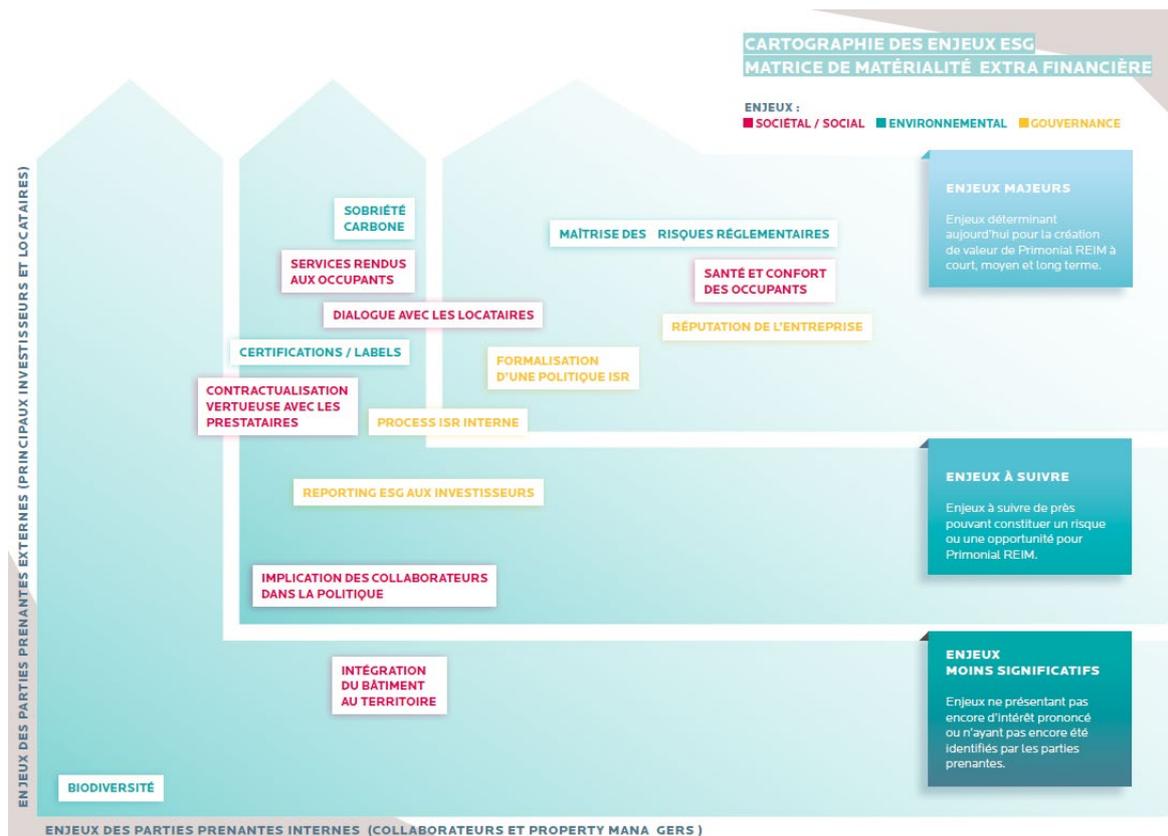
Décembre 2020

1 Objectifs

L'immobilier, par nature, est au carrefour des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Il représente 40% des consommations d'énergie finale en France. Il est le lieu de socialisation par excellence, que ce soit par le travail, le loisir, la consommation ou le logement familial. Les politiques immobilières sont au cœur de la « fabrique de la ville », avec les nombreux enjeux sociaux qui en découlent. L'indifférence des acteurs de l'immobilier face à leur écosystème n'est donc pas une option envisageable.

Primonial REIM, dès sa création, a manifesté sa volonté de contribuer à l'intérêt commun à travers le lancement, en 2012, de la première SCPI thématique « Santé-Education », Primovie, dont la capitalisation dépasse aujourd'hui 3 milliards d'euros (27 000 associés personnes physiques). Outre son rôle dans le financement d'une offre privée de soins et d'hébergement des seniors – notamment via des opérations d'externalisation des murs auprès d'opérateurs – Primovie est un fonds participant au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker.

Après avoir sondé ses parties prenantes, Primonial REIM a constitué sa matrice de matérialité fin 2018 et écrit sa première Charte ISR. Elle identifiait et hiérarchisait les enjeux ESG pour notre métier de gestion d'actifs immobiliers.



La politique ISR de Primonial REIM vise à inscrire dans la gestion immobilière quotidienne la prise en compte des enjeux ESG. Cela implique :

- **Un travail de mesure.** C'est l'objet de la démarche d'Energie Management, qui se propose de relever, au niveau de l'actif ou du locataire, les principaux indicateurs de consommation d'énergie finale, de production d'équivalent CO², de consommation d'eau, etc.
- **Un travail de notation des actifs immobiliers.** C'est l'objet de la grille de notation développée par Primonial REIM. Elle représente nos priorités en matière ESG, déclinée par typologie immobilière : bureau, commerce, résidentiel, hôtellerie, EHPAD, résidence gérée, clinique, école/crèche.
- **L'inscription de la notation ESG dans nos processus d'acquisition.** Cette notation peut être utilisée simplement aux fins de documenter les enjeux ESG à l'acquisition et détecter les éventuelles controverses, ou alors dans une logique exclusive de type « best-in-class », en fonction de la politique d'investissement de nos fonds.
- **L'amélioration de la note ESG par une gestion active.** C'est le cas pour les fonds qui prétendent à un label ISR, lequel suppose un pilotage de la notation au niveau du fonds, une mesure d'impact et une amélioration volontariste des actifs.
- **L'engagement des parties prenantes.** Outre ses locataires qui sont ses partenaires directs, Primonial REIM travaille avec un grand nombre de prestataires : auditeurs techniques sollicités lors des *due diligences* à l'acquisition, property managers en charge de la gestion de proximité, prestataires de travaux. Nous contractualisons avec ces parties prenantes afin d'inscrire notre démarche ISR dans leur prestation. Notre démarche ISR nourrit notre relation aux locataires de nos immeubles, élargissant la relation bailleur/locataire aux enjeux liés aux usages et aux économies d'énergie.
- **Le reporting aux investisseurs.** Ce sont les associés des fonds gérés par Primonial REIM qui sont, en dernier ressort, les sponsors de notre démarche ISR. Il est donc important de pouvoir montrer l'ensemble des actions déployées et leur impact, de façon factuelle et fréquente.

Les objectifs déterminés sur le périmètre des fonds labellisés ISR sont les suivants.

E1 / Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% la consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier. Taux de couverture cible d'ici 2023 : 100% des actifs.

E2 / Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. Taux de couverture cible d'ici 2023 : 100% des actifs.

S1/ Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats¹, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023. Taux de couverture cible d'ici 2023 : 50% des actifs.

¹Fréquence supérieure à 2 fois par an du changement des filtres de centrale de traitement d'air, installation d'une sonde CO² pour les salles de réunions, installation d'une sonde NOX pour les locaux à risque, installation d'IoT ayant vocation à améliorer la qualité de l'air, installation de systèmes de purification de l'air.

G1/ Encadrer 100% des travaux significatifs (> 2 millions € en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG. Taux de couverture cible : 100% des travaux significatifs à partir de 2020.

G2/ Ajouter à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux une annexe environnementale signée. Taux de couverture cible : 100% des baux signés depuis le 01/08/2020.

2 Energie Management

La démarche d'Energie Management engagée par Primonial REIM depuis 2018 vise à suivre et piloter (afin de les réduire) les consommations d'énergie et de fluides de nos actifs immobiliers. A cet effet, Primonial REIM a mis en place un système de supervision énergétique. Les consommations sont suivies par les asset managers de Primonial REIM au moyen d'une plate-forme. Celle-ci permet de produire des reportings utilisables auprès des locataires.

Cette mesure sert de base aux actions d'amélioration énergétiques de notre patrimoine. A ce jour, pour l'année 2019 :

- Les données énergétiques sont recueillies sur 38 actifs de bureaux, couvrant 860 677 m² et représentant une valeur de 6,3 milliards d'euros. Sur la base de ce patrimoine, la consommation d'énergie finale sur l'année 2019 s'élève à **165,26 kWhEF/m² SUBL/an, soit 8% de moins que le benchmark de l'OID² qui s'élève à 179 kWhEF/m² SUBL/an.**
- Les données carbone (Scope 1 et 2) sont recueillies sur 38 actifs de bureaux, couvrant 860 677 m² et représentant une valeur de 6,3 milliards d'euros. Sur la base de ce patrimoine, l'empreinte carbone sur l'année 2019 s'élève à **11,06 kgeqCO₂/m² SUBL/an, soit 31 % de moins que le benchmark de l'OID³ qui s'élève à 16 kgeqCO₂/m².SUBL.Tot.an.**
- La consommation d'eau est recueillie sur 39 actifs de bureaux, couvrant 971 750 m² et représentant une valeur de 6,6 milliards d'euros. Sur la base de ce patrimoine, la consommation d'eau sur l'année 2019 s'élève à **0,44 m³/m² SUBL/an.**

La démarche d'Energie management s'inscrit dans l'objectif de conformité au Décret Tertiaire⁴ qui donne une base légale à l'obligation de performance énergétique du parc non-résidentiel, pour les bâtiments de plus de 1 000 m². Il fixe l'objectif d'une **baisse de 40% des consommations énergétiques d'ici 2020.**

Dans le cadre de cette démarche, le périmètre assujetti couvre 2 931 525 m² localisés en France dont 202 actifs de bureaux, 146 actifs immobilier de santé (EHPAD et cliniques notamment) et 92 actifs de commerce. Ils ont vocation, ainsi que les actifs qui seront acquis ultérieurement, à rentrer dans le périmètre des actifs faisant l'objet d'une mesure énergétique.

² Observatoire de l'Immobilier Durable, Baromètre 2019 de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments

³ Observatoire de l'Immobilier Durable, Baromètre 2019 de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments

⁴ Décret 2019-771 du 23 juillet 2019, issu de la loi ELAN.

3 Notation ESG des actifs immobiliers

Primonial REIM a développé une grille de notation ESG de ses actifs. Cette grille compte 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques :

- **Intégration du bâtiment à son territoire.** Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.
- **Intégration des risques environnementaux.** Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22 etc.).
- **Qualités propres au bâtiment.** Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.
- **Gestion technique du bâtiment.** Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM, etc), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.
- **Services aux occupants.** Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.
- **Flexibilité des espaces et du bâtiments.** Elle renvoie au potentiel de l'actif en termes d'usage : son efficacité (ratio d'occupation, etc.), sa divisibilité, voire sa réversibilité, par exemple d'un usage de bureau vers un usage résidentiel.
- **Relations entre parties prenantes.** Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

Les thématiques et les indicateurs font l'objet d'une pondération qui traduit les priorités affichées par Primonial REIM :

Environnement : 38% / Social : 41% / Gouvernance : 21%

Nous veillons à la prééminence de l'humain dans nos politiques ESG. En cohérence avec notre vocation initiale dans l'immobilier de santé, nous pondérons fortement la variable Sociale par rapport à l'Environnement et à la Gouvernance. Cette variable Sociale inclut les aspects complémentaires du Service et du Sanitaire, au cœur de toutes les préoccupations immobilières aujourd'hui.

La grille de notation a été adaptée à l'ensemble des classes d'actifs immobilières opérées par Primonial REIM :

- Bureau
- Commerce
- Résidentiel
- Hôtellerie
- EHPAD
- Résidence Gérée (seniors, étudiants)
- Clinique (MCO, PSY, SSR)
- Education (crèche, école, campus).

La grille de notation est utilisée par les équipes de Primonial REIM :

- Dans le cadre de fonds à thématique ISR pour évaluer/suivre la performance extra-financière des actifs, tout au long de leur détention, et adapter le pilotage du fonds aux prérequis du label ISR.

Politique ISR – Primonial REIM	
Date de la dernière version : Décembre 2020	Page 5 sur 15

- Depuis le 1^{er} janvier 2020, pour évaluer la performance extra-financière de l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM. Chaque nouvelle acquisition fait l'objet d'une note ESG documentée et présentée en Comité.

4 Procédure à l'acquisition

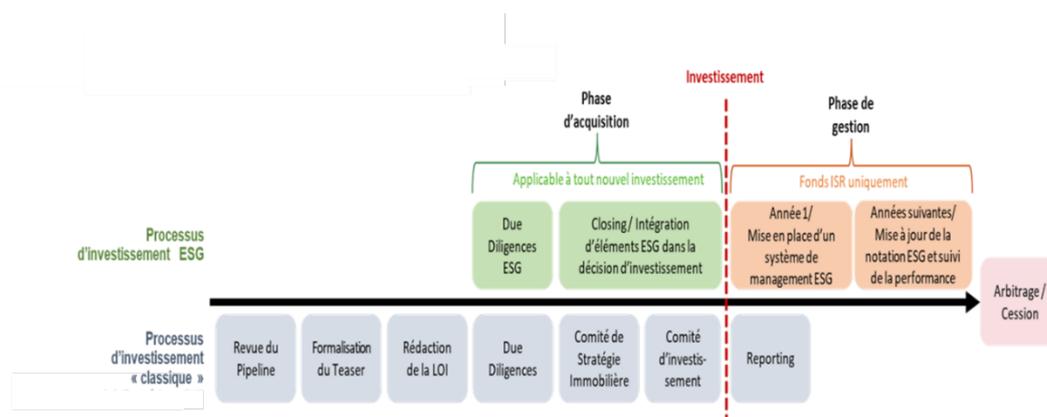
Périmètre : 100% des actifs acquis depuis le 1^{er} janvier 2020.

Cette procédure s'applique, depuis le 1^{er} janvier 2020, à l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM.

En complément des critères financiers, le comité d'investissement intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Le processus d'analyse ESG de Primonial REIM est constitué de quatre étapes se superposant aux étapes usuelles du processus d'investissement :

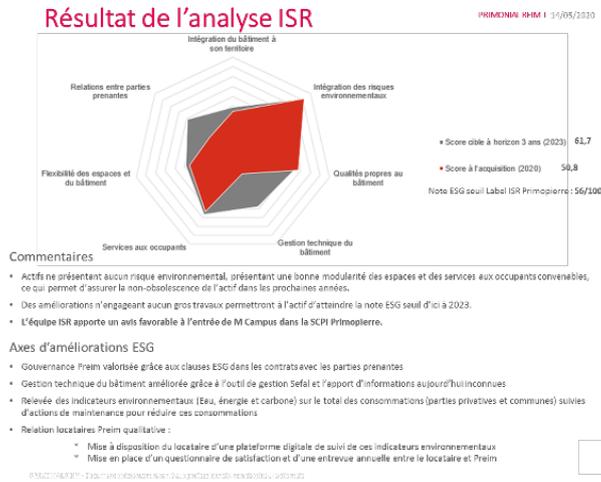
- Etape 1 : Analyse ESG approfondie de la cible d'investissement dans le cadre de la conduite des Due Diligences, complétude de la grille ESG Acquisition et, pour les actifs potentiellement destinés à un fonds labellisé ISR et dans le cas où l'actif obtient une note inférieure au seuil minimal établi par Primonial REIM, établissement d'un plan d'amélioration.
- Etape 2 : Présentation de l'analyse au Comité de Stratégie Immobilière (CSI)
- Etape 3 : Présentation de l'analyse au Comité d'Investissement (CI)



Pour chaque investissement, le dossier présenté par l'équipe d'investissement comporte ainsi des sujets ESG, à présenter sous forme d'analyse graphique :

- Description de la localisation de l'actif et des risques environnementaux qui y sont associés
- Résumé de ses caractéristiques techniques, de la gestion technique du bâtiment et de son caractère flexible
- Gestion du bien-être de ses occupants et des différentes parties prenantes concernées.

Exemple de présentation de l'évaluation ESG incluse dans une note de Comité.



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

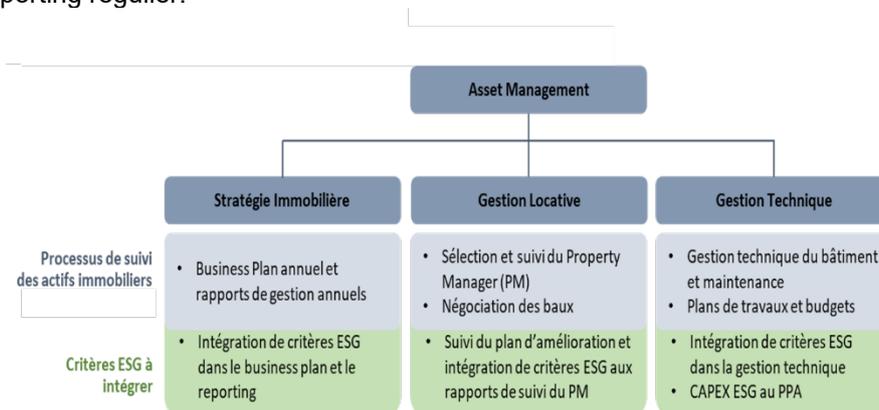
- Validée sans conditions (pour les fonds non éligibles au label ISR)
- Validée sous condition de maintien de la note initiale si elle est supérieure à la note-seuil du fonds (pour les fonds éligibles au label ISR, approche « best-in-class »)
- Validée sous condition d'atteinte de la note-seuil dans les 3 prochaines années (pour les fonds éligibles au label ISR, approche « best-in-progress »)
- Exclue (pour les fonds éligibles au label ISR, approche « best-in-class »).

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de Primonial REIM veille à la bonne application de la procédure, qui est comprise dans le registre des procédures formalisées par la Société de Gestion.

5 Procédure à la gestion et à l'arbitrage

Périmètre : 100% des actifs détenus, même minoritairement, par un fonds éligible au label ISR.

Suite à l'acquisition de l'actif, PREIM dispose d'une équipe d'Asset Managers dont le rôle est d'assurer un suivi optimal des biens immobiliers. Dans le cadre de fonds éligibles au label ISR une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée et nécessite un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier.

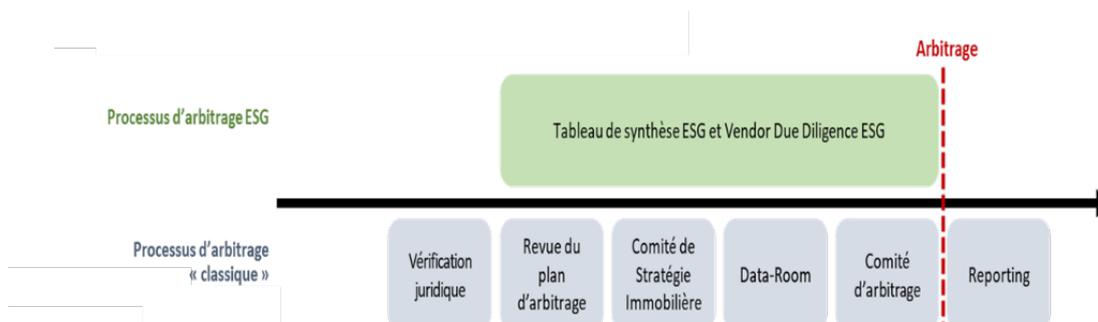


Pour les actifs détenus par des fonds éligibles ISR, dès la signature de l'acte authentique, le processus classique de prise en gestion inclut :

- Le contrôle par les asset managers de Primonial REIM de la notation ESG : note actuelle et score cible à 3 ans.
- Actualisation de la note ESG par l'inclusion des nouvelles règles de gouvernance de l'actif : obligations ESG découlant du mandat de property management, nouveaux contrats multitechniques.
- Intégration dans le plan pluriannuel de travaux des actions nécessaires à l'atteinte de la note-cible.

L'équipe ISR de Primonial REIM est en charge du suivi de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds. Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de Primonial REIM veille à la bonne application de la procédure, qui est comprise dans le registre des procédures formalisées par la Société de Gestion.

Au moment de l'arbitrage des actifs, un bilan des progrès ESG des actifs est intégré au processus d'arbitrage.



6 Politique d'engagement des parties prenantes

Primonial REIM a souhaité se donner les moyens d'associer à sa démarche ses parties prenantes « de rang 1 », c'est-à-dire :

- **Les locataires.** Au travers du principal Property Manager de Primonial REIM et des asset managers qui sont en contact direct avec les locataires des actifs sous gestion, un point sur les consommations d'énergie et les enjeux ESG de l'actif est annuellement réalisé avec chaque locataire. Les démarches RSE des locataires et les éventuelles complémentarités sont abordées. A cet effet, un Guide d'Entretien a été réalisé par Primonial REIM pour ses property managers. Lors des renouvellements de baux ou des relocations les locataires signent une « **Annexe ESG** » au bail, qui contractualise ces engagements.
- **Les prestataires de travaux.** Lors de la sélection de prestataires de travaux, l'asset manager les interroge sur les démarches ESG en place et intègre ce critère dans le processus de sélection. L'Asset Manager signe systématiquement avec ses prestataires de travaux une « **Charte Chantier Responsable** » intégrant des éléments relatifs à la protection de l'environnement, au traitement des déchets, au sujet de dépollution, d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail clandestin, pour les travaux dont le coût est supérieur à 2 millions d'euros HT. L'Asset Manager rencontre annuellement ses principaux prestataires de travaux afin d'aborder avec eux les sujets liés à la performance ESG.
- **Les Property Managers.** Le mandat signé entre Primonial REIM et son principal Property Manager (SEFAL) a été revu afin d'intégrer les éléments de la démarche ISR. Le Property Manager est ainsi chargé du suivi des critères ESG intégrés au plan d'amélioration ESG et intègre des éléments de reporting ESG dans le suivi du reporting global effectué ordinairement. L'Asset Manager de Primonial REIM sollicite un reporting pour chaque actif, a minima tous les ans moyennant une tolérance de 3 mois, comprenant une revue des entretiens auprès de locataires, durant lesquels sont abordés la mise en place des plans d'amélioration ESG, le suivi de l'amélioration des indicateurs environnementaux (eau, carbone, énergie), ainsi que le suivi des actions RSE mises en place par le locataire auprès de ses collaborateurs à l'échelle de l'actif. Le mandat PREIM / SEFAL prévoit également que SEFAL intégrera des clauses ESG dans ses contrats (Cahier des Clauses Techniques Particulières) avec ses prestataires.
 - Ces évolutions ont vocation à s'étendre aux autres Property Managers partenaires de Primonial REIM.

7 Reporting aux investisseurs et au grand public

A partir de 2021, pour ses fonds éligibles au label ISR, Primonial REIM produira un reporting ISR dans le cadre des rapports annuels de ces fonds. Il s'adresse aux clients investisseurs et sera accessible sur le site www.primonialreim.com.

Ce reporting sera constitué notamment :

- De 8 indicateurs ESG
- D'une présentation d'études de cas emblématiques : les 5 actifs les mieux notés, les 5 actifs les moins bien notés, et les 5 actifs les plus importants en valeur dans le portefeuille

Il décrira en outre la méthode d'évaluation ESG des actifs.

Les 8 indicateurs du reporting choisis par Primonial REIM sont les suivants.

Environnement	Social	Gouvernance
Performance énergétique <i>en kWh ep/m²</i>	Mobilité <i>Proximité nœud de transport</i>	Chaîne d'approvisionnement <i>Part des travaux couverts par une charte chantier PREIM</i>
Emissions de GES <i>en kgCO₂eq/m²</i>	Santé	Engagement des locataires <i>en % d'actifs ayant signé une annexe environnementale « ESG »</i>
Consommation d'eau <i>en m³/m²</i>	Offre de services internes et externes	



Indicateurs composites: composés de plusieurs questions de la grille de notation ESG...

Pour le critère Environnement, 3 indicateurs annuels ont été choisis :

- La consommation annuelle d'énergie finale, exprimée en kWhEF/m² et rapportée au benchmark publié par l'observatoire du développement durable
- Les émissions de Gaz à Effet de Serre, exprimés en kgCO₂eq/m² et rapportée au benchmark publié par l'observatoire du développement durable
- La consommation d'eau, exprimée en litres/jour/occupant.

Pour le critère Social, nous avons choisis d'utiliser des indicateurs composites, c'est-à-dire issus d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG, sur 3 thèmes :

- **Mobilité.** Il s'agit d'une note sur 10 résultant de la réponse aux questions portant sur :
 - Local vélo/ bornes recharges sur l'immeuble
 - Distance des infrastructures de mobilité partagées
 - Temps à pied des transports en commun
 - Nombres de lignes de transport en commun à proximité directe
- **Santé.** Il s'agit d'une note sur 10 résultant de la réponse aux questions portant sur :
 - La qualité de l'air : (Filtres traitement de l'air, Qualité de l'air...)
 - L'acoustique (audit, traitement des parties communes ou privées, pollution sonore...)
 - La lumière (pourcentage de surfaces en 1^{er} jour)
 - Le confort thermique
 - Les espaces extérieurs
 - L'exposition aux produits toxiques

Politique ISR – Primonial REIM	
Date de la dernière version : Décembre 2020	Page 11 sur 15

- Services. Il s'agit d'une note sur 10 résultant de la réponse aux questions portant sur :
 - La restauration (externe et interne)
 - Les commerces (externe et interne)
 - La sécurité, y compris la cybersécurité
 - La connectivité
 - Les services annexes (fitness, douche...)

Pour le critère Gouvernance, 2 indicateurs annuels ont été choisis :

- La part des travaux (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par la « charte chantier » Primonial REIM, qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site etc.
- La part des locataires ayant signé une Annexe ESG.

Le reporting est transmis annuellement aux investisseurs et accessible sur le site internet www.primonialreim.com .

8 Gouvernance ISR et Conformité

La démarche ISR de Primonial REIM s'inscrit en cohérence avec la stratégie RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) de Primonial REIM, qui donnera lieu en 2021 au premier rapport annuel de responsabilité sociale de Primonial REIM.

Un Comité ISR se tient à fréquence trimestrielle et associe l'équipe ISR, la Direction Générale, la Direction de la Conformité, la Direction de l'Asset Management et le Property Manager. Il a pour fonction de présenter les indicateurs de suivi du Système de Management Environnemental :

- Etat de la mesure des consommations énergétiques et de la production de GES
- Suivi de la notation des fonds éligibles au label ISR
- Identification d'éventuels retards/manquements dans l'exécution des process de notation à l'acquisition et à la gestion
- Suivi de la mise en place, pour les nouveaux baux, de l'annexe ESG
- Suivi de la bonne mise en œuvre des procédures à l'acquisition et à la gestion.

L'ISR fait l'objet d'une « Procédure d'Investissement Socialement Responsable » inscrite dans le registre des procédures de la société de gestion.

Points de contrôle en phase d'acquisition

Le contrôle de 1^{er} niveau est à la charge :

- Des équipes du Transaction Management :
 - vérifient à chaque comité d'investissement que pour chaque actif, une note à l'acquisition et si applicable une note cible à 3 ans aient été établies,
 - contrôlent a priori de l'adéquation du plan d'amélioration ESG avec la politique d'investissement et le montant des capitaux à investir des fonds,
- De l'Assistant des Directions des Acquisitions qui :
 - contrôle de la formalisation et de la signature des PV des différents Comités

Le contrôle de 2^e niveau est à la charge :

- Du RCCI :
 - contrôle chaque année la qualité des notes établies pour un échantillon d'actifs en acquisition, en se basant sur :
 - une revue documentaire des informations remplies par les auditeurs techniques et les PM dans la grille de notation afin de vérifier de la pertinence de la notation fournie,
 - la vérification que l'actif ait été alloué à la bonne poche correspondante à la note qu'il a reçu et,
 - si l'actif se trouve en deçà de la note-seuil, qu'un plan d'amélioration ait été établi et des CAPEX ESG correspondant aient été intégrés au BP.

Points de contrôle en phase de gestion

Le contrôle de 1^{er} niveau est à la charge :

- De l'équipe ISR :

Politique ISR – Primonial REIM	
Date de la dernière version : Décembre 2020	Page 13 sur 15

- contrôlent le suivi du maintien des scores au-dessus de la note ESG seuil sur 3 ans pour les actifs initialement notés au-dessus de la note-seuil,
- vérifient que le ratio vis-à-vis de la part d'actifs en deçà de la note-seuil ESG reste supérieure à 20% du total des actifs du fonds (en valeur) tel qu'exigé par le label.
- Le cas échéant, l'équipe ISR pourra, conformément aux attendus du label ISR, réévaluer la note ESG seuil de tel sorte que 20% du total des actifs du fonds (en valeur) soient en deçà de la note seuil ESG.
- Des équipes de l'Asset Management qui :
 - vérifient que lors de chaque mise à jour de PPA, des CAPEX ESG soient proposés par le PM et traduits dans la grille ESG de l'actif. Ils sont en charge d'en faire une revue critique opérationnelle,
 - contrôlent que la clause ESG est bien incluse dans le bail avec le PM lors de sa validation,
 - contrôlent que l'annexe ESG est bien incluse dans le bail lorsqu'il le transmet pour validation,
 - vérifient qu'une charte chantier est bien annexée aux contrats de travaux présentant un montant supérieur à 2 millions d'€ HT (lorsque ceux-ci sont de leur ressort).
- Des membres du Comité ISR qui :
 - sont en charge du pilotage du reporting annuel du fonds labellisé,
 - vérifient que les éléments du système de management ISR sont maintenus à jour et revus de manière annuelle.
- De l'Assistant des Directions de l'Asset Management qui :
 - contrôle de la formalisation et de la signature des PV des différents Comités.

Le contrôle de 2^e niveau est à la charge :

- Du RCCI :
 - contrôle chaque année la qualité des notes établies pour un échantillon d'actifs en portefeuille, en se basant sur :
 - une revue documentaire des informations remplies par les auditeurs techniques et les PM dans la grille de notation afin de vérifier de la pertinence de la notation fournie,
 - la vérification que l'actif ait été alloué à la bonne poche correspondante à la note qu'il a reçu et,
 - si l'actif se trouve dans la poche en deçà de la note-seuil qu'un plan d'amélioration ait été établi et des CAPEX ESG correspondant aient été intégrés au BP.
 - contrôle chaque année la qualité des PPA établies pour un échantillon d'actifs en portefeuille et vérifiera la concordance entre les CAPEX ESG du PPA, les actions inscrites dans le plan d'amélioration des actifs correspondants (cf. grille de notation), leurs niveaux d'avancement, la cohérence du plan pour l'atteinte du score cible et la mise à jour annuelle de la notation de l'actif,
 - contrôle à fréquence biannuelle, et dans le cadre de contrôles inopinés de PM, la présence de la clause ESG au sein des baux des PM,
 - contrôle à fréquence annuelle, et dans le cadre de contrôles inopinés de PM, la présence de la clause ESG au sein des contrats de PM passés avec leurs prestataires travaux et maintenance.
 - contrôle la présence d'une annexe ESG signée au sein des baux des locataires pour un échantillon d'actifs en portefeuille

Politique ISR – Primonial REIM	
Date de la dernière version : Décembre 2020	Page 14 sur 15

- contrôle chaque année, à l'occasion de la rédaction du rapport annuel du fonds labellisé ISR, la présence des informations suivantes dans le rapport :
 - données consolidées issues des notations des actifs du fonds labellisé afin de présenter les résultats des huit indicateurs de reporting prédéfinis,
 - résultats des actifs les plus représentatifs (5 plus performants, 5 moins performants et 5 les plus importants en valeur),
 - résultats de la mise en œuvre de la politique d'engagement.
- contrôle chaque année la présence des PV établis par le Comité ISR, attestant de la revue et mise à jour annuelle des éléments suivants :
 - la politique ISR du fonds labellisé ;
 - la méthodologie de notation ISR des actifs ;
 - la politique d'engagement auprès des parties prenantes clés ;
 - la Charte ISR de PREIM ; et
 - la procédure ISR.