CHARTE PRIMONIAL REIM

janvier 2019

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

PRIMONIAL
REIM

ÉDITO

En tant qu'acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de ses responsabilités vis-à-vis de ses parties prenantes dans la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance ainsi que dans la conduite de ses activités.

C'est pourquoi, dès la création de la société en 2011, nous avons souhaité inscrire notre métier de gérant immobilier dans une perspective plus large, en rapport avec les valeurs de transparence, d'exemplarité et de durabilité que nous entendons promouvoir.

Aujourd'hui, en formalisant nos engagements dans cette charte, nous réaffirmons notre engagement en faveur de l'Investissement Socialement Responsable, en intégrant complètement la démarche à notre politique de gestion dans une optique d'amélioration continue.

GRÉGORY FRAPET,
PRÉSIDENT PRIMONIAL REIM

LA DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE PRIMONIAL REIM SE VEUT GLOBALE, PRAGMATIQUE ET AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL.

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

Primonial REIM vise la sécurisation de ses risques patrimoniaux pour servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients, développant une cohérence entre ses convictions et ses investissements.

Ainsi, les objectifs de notre politique ISR sont les suivants :
- Favoriser une performance pérenne pour nos investisseurs ;
- Développer une relation de proximité et devenir un propriétaire de choix pour nos locataires ;
- Valoriser et fidéliser nos talents ;
- Donner du sens à nos investissements.

La présente charte vise à mieux encadrer notre démarche dont les deux principaux axes d'engagement sont l'exemplarité de notre société de gestion et l'intégration de critères ESG pour la sélection et la gestion de l'ensemble de nos investissements.

axe 1

AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ 6

1. UNE INFORMATION TRANSPARENTE SUR LA PERFORMANCE ESG DES FONDS 7

2. UN EMPLOYEUR RESPONSABLE 7

3. UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ENGAGÉE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ 9

MATRICE DE MATÉRIALITÉ EXTRA - FINANCIÈRE PAR PRIMONIAL REIM 14

axe 2

ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE & INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS 10

1. UN PILIER SOCIAL 11

2. UN PILIER ENVIRONNEMENTAL 12

3. UN PILIER GOUVERNANCE 13

AXE ENGAGEMENT 1

AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ.

Chez Primonial REIM, nous avons à cœur d'agir de manière exemplaire vis-à-vis de nos parties prenantes et de promouvoir au quotidien certaines valeurs collectives qui nous sont chères. Nous sommes un acteur indépendant et engagé.

Nous avons la conviction que notre métier doit servir avant tout l'intérêt de nos clients mais aussi faire sens pour nos collaborateurs. Il s'inscrit ainsi dans une démarche plus large, au service de la communauté.

Nous visons à mettre en œuvre une politique de gestion exemplaire à différents niveaux.

1.1 UNE INFORMATION TRANSPARENTE SUR LA PERFORMANCE ESG DES FONDS

Nous souhaitons permettre à l'ensemble de nos clients investisseurs, institutionnels et particuliers, de mieux comprendre les politiques et pratiques ESG mises en œuvre dans nos fonds. Pour ceci, nous diffusons des informations actualisées dans un langage clair et compréhensible, en adéquation avec les exigences réglementaires d'une part et des besoins spécifiques d'autre part. Ainsi, nos prochains reportings intégreront un volet extra-financier dédié aux performances ESG annuelles qui les concernent.

1.2 UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Notre maison mère, le groupe Primonial, est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Les principaux axes de la démarche « Diversité » portent sur l'Égalité Professionnelle Hommes et Femmes, notamment avec une politique parentalité affirmée, ainsi que sur la diversité des profils recrutés (en termes de diplômes, de parcours et d'expériences).
Cette charte s'applique pour l'ensemble des entités du Groupe.

Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT).

Nous sommes fiers d'avoir obtenu pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « Happy at work » en 2018.

50%
de femmes

50%
d'hommes

Chez Primonial REIM, les collaborateurs sont au centre de notre attention, nous avons à cœur d'entretenir un environnement de travail stimulant et dynamique.

Aussi, notre nouveau siège social est un lieu où les collaborateurs se sentent bien ; les aménagements ont été pensés pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée.

Espaces collaboratifs variés

Après avoir accompagné la démarche de certification « BREEAM In Use - Asset performance » de notre propriétaire, nous visons les certifications « BREEAM In Use - Building Management » et « BREEAM In Use - Occupier Management » pour valoriser le système de management de l'exploitation mis en place, ainsi que l'implication directe des collaborateurs occupant les lieux.
Nos efforts réalisés en faveur de la connectivité des espaces ont été valorisés et récompensés par le label WiredScore, niveau Silver.

Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des talks inspirants par des intervenants externes.

AXE ENGAGEMENT 1 / AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ.

1.3 UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ENGAGÉE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

MÉCÉNAT

Nous menons une politique active de mécénat, les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de nos investissements immobiliers.

Nous promouvons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme.

Nous soutenons 3 associations :

Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

SOUTIEN DE LA GRANDE CAUSE DES AÎNÉS

En 2018, nous avons souhaité amplifier notre impact en devenant Partenaire Fondateur de la Grande Cause « Comment mieux prendre soin de nos aînés ? », grande consultation citoyenne lancée par le ministère des Solidarités et de la Santé et Make.org. L'objectif est de bâtir, aux côtés d'une quarantaine d'acteurs de la société civile, le premier grand Plan d'actions en faveur des Aînés en France d'ici 2021. Inscrites dans la durée, ces mesures contribueront à faciliter le quotidien des seniors et alimenteront la loi sur le financement de la dépendance, prévue fin 2019.

AXE ENGAGEMENT 2

ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE & INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS

Chez Primonial REIM, nous croyons qu'il est possible de réunir l'objectif d'un rendement attractif et les intérêts du développement durable dans une même stratégie patrimoniale.

Nous gérons pour le compte d'investisseurs privés et institutionnels des solutions de placement immobilier de long terme.

L'immobilier assure la satisfaction d'un besoin humain essentiel, celui de bénéficier d'une manière durable, d'un lieu pouvant abriter une activité personnelle ou professionnelle. Il se situe donc par nature au cœur des enjeux liés à l'ISR.

Primonial REIM préserve la cohérence de sa politique d'investissement par le respect d'un certain nombre de valeurs collectives qui lui sont propres. Nous nous efforçons d'intégrer des pratiques durables dans nos processus d'investissement et de gestion de portefeuille immobilier, grâce à une approche spécialisée et une forte culture d'innovation.

Au quotidien, nous œuvrons pour une conformité avec les besoins de nos parties prenantes tout en servant l'intérêt général.

L'application des principes ISR sur nos investissements se décline au travers de trois piliers.

2.1 UN PILIER SOCIAL

L'une de nos spécificités est l'affichage, dans nos politiques d'investissement, de convictions immobilières en faveur de l'immobilier du quotidien, en particulier des actifs de santé, d'éducation et de logement.

Les évolutions démographiques françaises et européennes (dynamisme de la natalité, vieillissement de la population…) et les différents modèles familiaux (famille nucléaire, monoparentale…) appellent en effet une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers.

Nous investissons dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors…) et d'éducation (crèches, écoles, universités…), dans des logements intermédiaires, des résidences étudiants ou jeunes actifs. Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs.

EN OFFRANT À NOS CLIENTS LA POSSIBILITÉ D'INVESTIR DANS DES BÂTIMENTS SOCIALEMENT UTILES, NOUS DONNONS DU SENS À LEUR ÉPARGNE

NOUS SOMMES UN DES PRINCIPAUX GÉRANTS EUROPÉENS EN IMMOBILIER DE SANTÉ

AINSI, NOS FONDS GÉRÉS DÉTIENNENT AUJOURD'HUI PRÈS DE …

200

établissements en France, en Allemagne, en Italie, en Espagne et en Irlande

POUR UNE VALEUR SUPÉRIEURE À

4,4 €

MILLIARDS

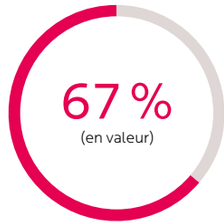
2.2 UN PILIER ENVIRONNEMENTAL

Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments.

SÉLECTIONNER DES IMMEUBLES PERFORMANTS RÉPONDANT AUX ATTENTES DES LOCATAIRES

Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficience des espaces, de confort d'utilisation.

SUR NOTRE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) PRIMOPIERRE, 67 % DE NOS IMMEUBLES DE BUREAUX BÉNÉFICIENT D'AU MOINS UNE CERTIFICATION OU LABEL ENVIRONNEMENTAUX, QUE NOUS NOUS EFFORÇONS DE CONSERVER VOIRE D'AMÉLIORER DANS LE TEMPS



L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités.

AMÉLIORER LES PERFORMANCES DU PARC IMMOBILIER EXISTANT

Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »).

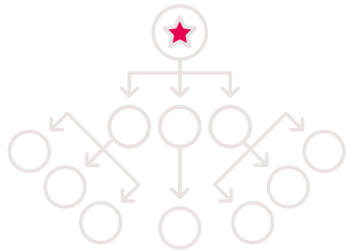
Dans une logique de transparence et d'amélioration, nous nous avons lancé une cartographie environnementale de notre patrimoine, avec une attention toute particulière sur la classe d'actifs bureaux. Nous étudions les obligations réglementaires (PPRI, pollution des sols, etc.) mais aussi l'amélioration continue des consommations énergétiques.

Sur le portefeuille existant, cette démarche repose également sur une gestion active fondée sur une relation de proximité avec les entreprises locataires.

À l'acquisition, nos due diligences s'attachent systématiquement à définir les budgets nécessaires aux éventuelles mises à niveau des actifs visés.

AXE ENGAGEMENT 2 / ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE & INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS

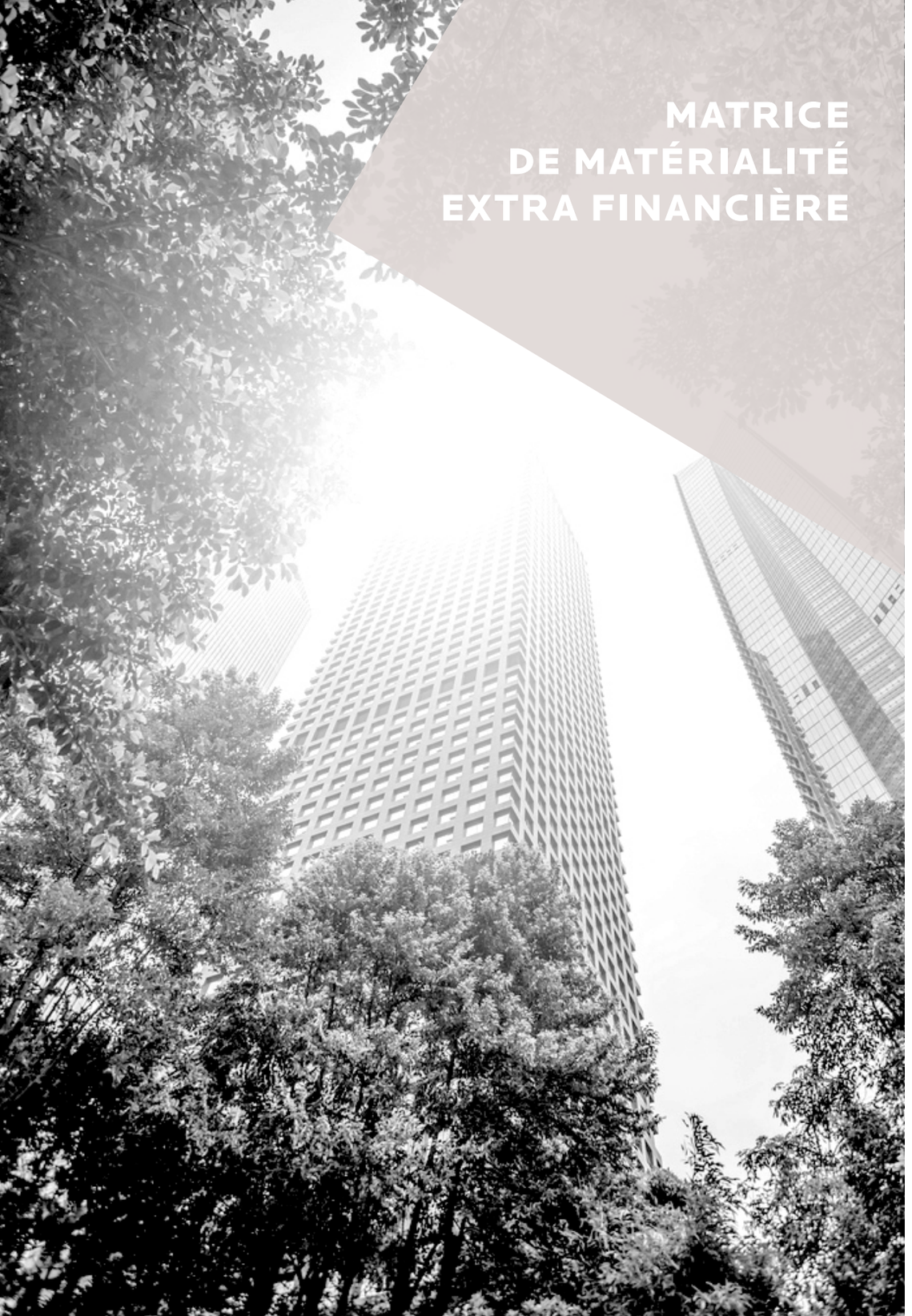
2.3 UN PILIER GOUVERNANCE



Nous mettons en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la conformité, du contrôle interne, de la prévention du blanchiment d'argent et de la gestion des données personnelles (RGPD).

L'immobilier requiert un asset management spécialisé et de proximité pour :
- Accompagner les mutations du secteur
- Piloter les travaux au plus près de l'exploitation
- Exercer une veille réglementaire dans chaque pays d'intervention.

Primonial REIM est une société de gestion qui dispose dans ce domaine d'une grande qualité d'exécution des transactions, y compris complexes, et d'une infrastructure d'asset management et de property management à l'échelle européenne permettant de répondre à ces exigences.



MATRICE DE MATÉRIALITÉ EXTRA FINANCIÈRE

LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ ESG PAR PRIMONIAL REIM

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) consiste à intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à la gestion financière.

Dans le cadre de la structuration de sa politique ISR, Primonial REIM a évalué les impacts économiques, sociaux et environnementaux susceptibles d'influencer les évaluations et les décisions des parties prenantes à son activité.

Ce principe, dit de matérialité, consiste à prioriser les actions mises en œuvre dans le cadre d'une politique ISR en fonction de leur importance pour l'ensemble de nos parties prenantes.

Les positionnements des enjeux clés de Primonial REIM sont donc présentés sous la forme d'une matrice de matérialité.

NOTRE MÉTHODOLOGIE

Pour élaborer cette matrice, un questionnaire a été envoyé en 2018 aux parties prenantes de Primonial REIM afin d'évaluer leur sensibilité à certaines thématiques identifiées dans l'activité de leur société de gestion.

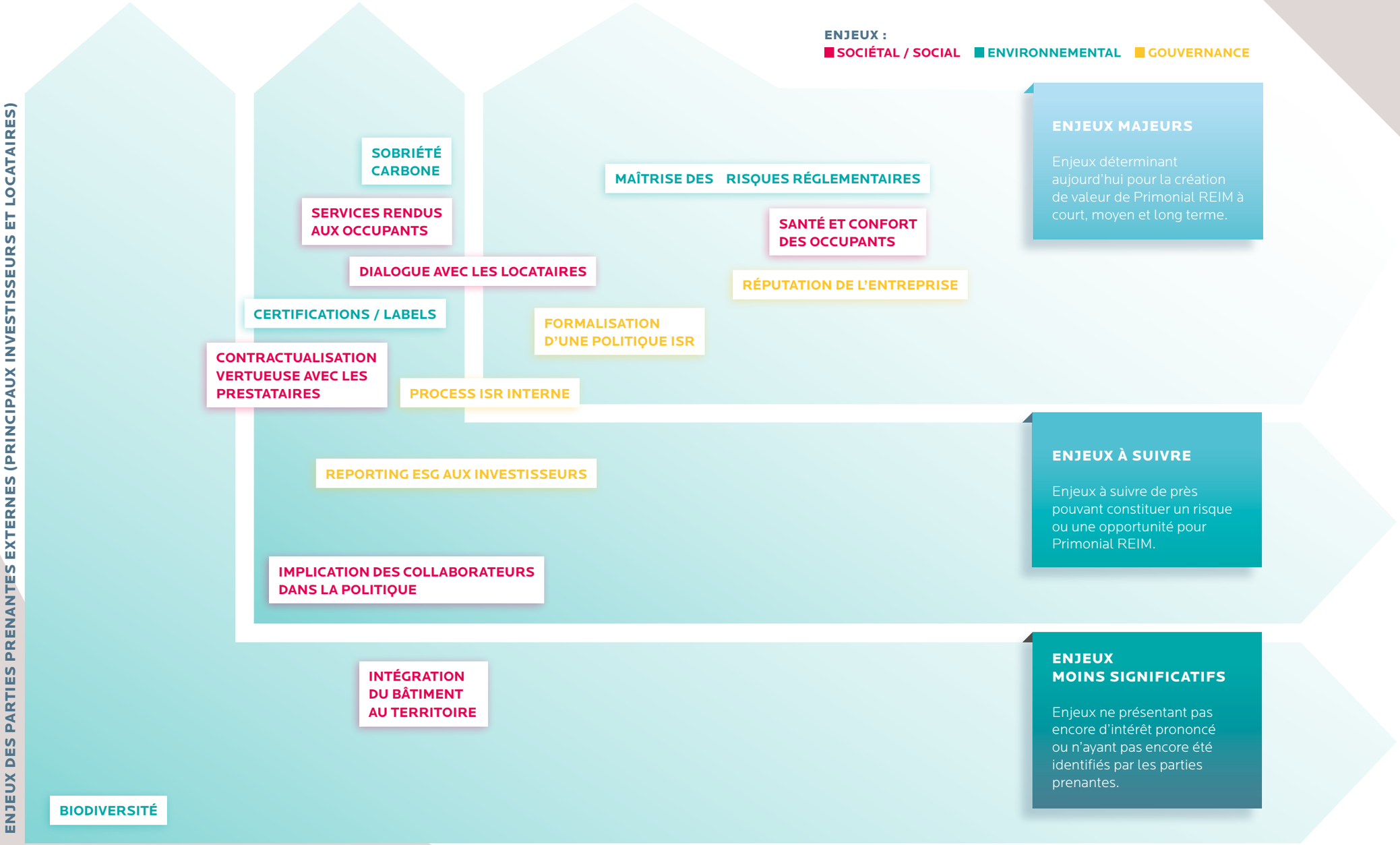
Le questionnaire était divisé en trois parties (environnement, social et gouvernance) et comportait une cinquantaine de critères.
Chaque critère a été évalué par les répondants sur une échelle de 1 à 10 (10 = indispensable, 1 = non pertinent).

Au total près d'une centaine de personnes ont été sélectionnées et interrogées en fonction de leur expertise et de leur degré de relation avec l'entreprise.
Nous avons retenu 4 catégories de parties prenantes :
. salariés,
. property managers,
. principaux clients investisseurs institutionnels,
. principaux locataires bureaux.

En complément de cette consultation quantitative, des entretiens en face à face ont également été menés afin d'approfondir certaines thématiques.

LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ ESG PAR PRIMONIAL REIM

CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ESG
MATRICE DE MATÉRIALITÉ EXTRA FINANCIÈRE



GLOSSAIRE

Par ordre d'apparition dans le texte de la présente charte

ISR L'Investissement Socialement Responsable consiste à intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à la gestion financière.

ESG Sigle international généralement utilisé par la communauté financière pour désigner les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance constituant généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière.

EHPAD Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes sont des structures médico-sociales (maisons de retraite médicalisées) conventionnées accueillant des personnes de 60 ans et plus, en perte d'autonomie physique et/ou psychique, et qui ne peuvent plus être maintenues à domicile. Les EHPAD peuvent être de statut public, privé à but lucratif ou privé associatif.

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE Autrement appelé logement locatif intermédiaire, il s'agit de logements le plus souvent neufs (répondant ainsi aux dernières normes actuelles en termes de performance énergétique et d'isolation acoustique), faisant ou non partie du parc locatif social, offrant des loyers plafonnés (entre le marché social et la valeur du marché libre) et dont l'accès est conditionné à des plafonds de ressources (couvrant plus de 80 % de la population).
On parle généralement de logement intermédiaire par opposition au logement social et au logement du marché privé libre.

BREEAM L'une des principales méthodes d'évaluation (certification mise en place par l'organisme anglo-saxon BRE) de la durabilité de projets immobiliers (projets d'urbanisme, d'infrastructures, de bâtiments). Elle apprécie et reflète la qualité environnementale des actifs tout au long de leur cycle de vie, de la construction neuve à l'exploitation en passant par les actes de restructuration.

WIREDSCORE Label assurant la qualité de la connectivité des immeubles de bureaux.

HSE Sigle correspondant à une méthode de traitement des enjeux d'Hygiène, de Sécurité et d'Environnement, utilisée et issue du monde de l'industrie.

CLINIQUES SSR Établissements de Soins de Suite et de Réadaptation ayant pour objet de prévenir ou réduire les conséquences fonctionnelles, physiques, cognitives, psychologiques ou sociales des déficiences et des limitations de capacité des patients et de promouvoir leur réadaptation et leur réinsertion. Ces structures médico-sociales sont soumises à autorisation.

CLINIQUES MCO Établissements pratiquant les activités de Médecine, Chirurgie, Obstétrique et Odontologie correspondant à des séjours hospitaliers en soins de courte durée (avec ou sans hébergement) pour le traitement d'affections graves pendant leur phase aiguë. Ces structures médicalisées, également soumises à autorisation, ne comprennent donc pas les activités liées à la santé mentale ni celles de soins de suite et de réadaptation.

CORE/CORE+ Caractérise communément les stratégies immobilières menées dans une optique de long terme et témoignant de la recherche d'un rendement « hyper sécurisé à sécurisé ».
En hypercentre, les investissements Core visent des immeubles situés dans les meilleures localisations (là où il existe une rareté foncière), occupés par des locataires de qualité via des baux longs et dans lesquels il n'y a pas de travaux significatifs à prévoir. En périphérie, ils peuvent viser des actifs certifiés, restructurés associés à des baux encore plus longs.
Dans une optique Core+, les investisseurs acceptent un rendement un peu moins sécurisé en échange d'une hausse potentielle future de la valeur de l'immeuble. Bien situés et de bonne qualité, les actifs concernés peuvent faire l'objet de petits travaux.
On parle généralement de Core/Core+ par opposition aux stratégies Value Added voire Opportunistes pour lesquelles une création de valeur plus ou moins importante est envisageable moyennant une gestion dynamique (travaux lourds notamment) et une certaine prise de risque.

PPRI Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations est un document réglementaire établi et approuvé par les services de l'Etat en concertation avec les communes et les habitants, après enquête publique. Ayant pour objectif de caractériser le risque inondation et de préconiser des mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, le PPRI vaut servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique et privée, pour toute autorisation d'urbanisme située en zone à risque.

RGPD Le Règlement Général sur la Protection des Données, applicable depuis le 25 mai 2018, est une réglementation européenne apportant des changements fondamentaux quant aux pratiques de collecte de données et de sécurité informatique notamment en matière de protection desdites données par toutes les entreprises traitant des informations personnelles de citoyens de l'UE.

PRIMONIAL REIM
36 rue de Naples, 75008 Paris
T. +33 01 44 21 70 00
F. +33 01 44 21 71 11

www.primonialreim.com

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 le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.