

# RAPPORT ISR

---

2025



## OPCI Preim ISR

Investisseur responsable  
Rapport ISR 2025

---

**præmia**  
REIM FRANCE

# TABLE DES MATIÈRES

<b>ÉDITO</b>	<b>3</b>
<b>CHIFFRES-CLÉS</b>	<b>4</b>
<b>STRATÉGIE ESG</b>	<b>5</b>
<b>RÉSULTATS AU 31/12/2025</b>	<b>10</b>
<b>ÉTUDES DE CAS</b>	<b>12</b>



## LEXIQUE

**ESG : Environnement, Social et Gouvernance.** L'Environnemental désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'une entreprise sur l'environnement. Le Social désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'une entreprise sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...). La Gouvernance désigne les processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée, ainsi que les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise.

**LABEL ISR :** Label public français, créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances, le Label ISR vise à identifier les fonds d'investissement intégrant de manière systématique les enjeux ESG dans leurs décisions d'investissement et de gestion. Pour l'immobilier, le label repose notamment sur la mise en œuvre d'une démarche d'amélioration continue de la performance ESG des actifs et l'intégration de l'ESG dans les processus de gestion. Le respect de ces exigences fait l'objet d'un contrôle par un organisme tiers indépendant.

Sources : Gouv.fr, PwC.

# ÉDITO



Chers Associés,

L'année 2025 s'inscrit dans un contexte exigeant pour l'ensemble du secteur de l'immobilier tertiaire, marqué, entre autres, par l'évolution des conditions de marché et des usages. Dans cet environnement, l'OPCI PREIM ISR est entrée en liquidation amiable le 12 décembre 2025. La cession progressive des actifs a commencé et pourrait s'étendre sur plusieurs années.

Le suivi de la performance ESG des actifs reste néanmoins ancrée dans les processus de gestion du fonds et ce jusqu'à la liquidation définitive de l'ensemble des immeubles.

Marc BERTRAND,  
Président du Directoire de Praemia REIM France



Chers Associés,

Dans un contexte stratégique en évolution, la démarche ESG de PREIM ISR demeure pleinement intégrée à la gestion du fonds et s'inscrit dans les orientations plus larges portées par la stratégie ESG du groupe Praemia REIM, avec pour objectif une performance extra financière mesurable, robuste et durable.

Elsa COUTEAUD,  
Directrice RSE de Praemia REIM France

# CHIFFRES-CLÉS AU 31/12/2025



SURFACE UTILE TOTALE  
DES ACTIFS DE LA SCPI  
PREIM ISR  
**66 609 m<sup>2</sup>**



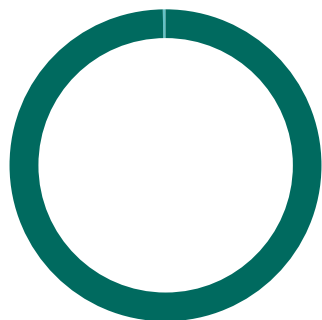
ACTIF NET GLOBAL  
**43 625 267 €**



NOMBRE D'ACTIFS EN  
PORTEFEUILLE  
**2<sup>1</sup>**

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

**99,9%** Bureaux  
**0,1%** Commerce



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

**66,5%** Région Parisienne  
**32,5%** Paris  
**1,1%** Régions



<sup>1</sup>Inventaire détaillé du patrimoine détenu disponible dans le rapport annuel du fonds

Crédit photo : Adobe Stock

# STRATÉGIE ESG

## L'ESG : UNE CONVICTION DURABLE

Depuis sa création, Praemia REIM a fait le choix de placer les enjeux ESG au cœur de sa stratégie et de son modèle de gestion. Cette démarche repose sur une conviction forte : l'immobilier de demain se construit dans une logique de long terme, en intégrant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance à chaque étape du cycle de vie des actifs, de l'investissement à la gestion, jusqu'à leur cession.

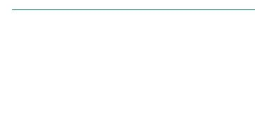
Avec plus de 33 milliards d'euros d'actifs sous gestion répartis dans 12 pays européens, Praemia REIM figure parmi les principaux gestionnaires européens d'actifs immobiliers. Cette envergure s'accompagne d'une responsabilité accrue : celle d'orienter durablement les capitaux vers des actifs qui créent de la valeur pour toutes les parties prenantes — investisseurs, locataires, occupants et territoires.

La stratégie ESG de Praemia REIM s'articule autour de trois piliers complémentaires, définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur :



### CLIMAT ET RÉSILIENCE

S'engager dans une **stratégie bas carbone** pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments.



### QUALITÉ ET CONFORT

Approcher la qualité de nos actifs via l'expérience utilisateur comme levier de performance.



### INVESTISSEUR RESPONSABLE

Adopter une **approche éthique et transparente** dans nos échanges avec nos parties prenantes — investisseurs, financeurs, locataires et collaborateurs — afin d'assurer une gouvernance exemplaire.



Depuis 2020, le fonds PREIM ISR est labellisé ISR, témoignant de la volonté de Praemia REIM de s'inscrire dans une démarche exigeante et reconnue de valorisation de ses engagements ESG et d'en assurer la lisibilité ainsi que la transparence auprès de ses investisseurs.

## LE LABEL ISR : UN CADRE DE RÉFÉRENCE AU SERVICE DE LA DURABILITÉ



Créé en 2016 par le ministère français de l'Économie et des Finances, le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) est la référence française en matière de finance durable. Il distingue les fonds dont la gestion intègre de manière rigoureuse et vérifiable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la sélection et le suivi des actifs.

Pour l'obtenir, un fonds doit satisfaire à un référentiel exigeant, audité par un organisme certificateur accrédité indépendant.

Pour Praemia REIM, le label ISR est un levier de structuration et de crédibilité. Le cadre exigeant du label discipline la démarche ESG, impose une traçabilité des données, renforce la transparence vis-à-vis des investisseurs et valide en toute indépendance la robustesse de la stratégie.

Il constitue ainsi un signal fort pour nos souscripteurs, un gage de confiance pour nos locataires et un accélérateur de notre trajectoire de durabilité à l'échelle du portefeuille.

**« Notre enjeu est de rendre tangibles et mesurables les actions menées sur le patrimoine. »**

Charles Ragons, Directeur général, pôle immobilier — Praemia REIM

### La dimension extra-financière du fonds implique, conformément au référentiel du label ISR :

- des objectifs extra-financiers définis au niveau du fonds ;
- un processus d'amélioration continue de la note ESG des actifs du portefeuille ;
- l'Intégration de l'ESG dans les processus.

La politique d'investissement et de gestion extra-financière du fonds est décrite dans la note d'information ainsi que dans le Code de transparence, tous deux consultables sur [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr).

## GOVERNANCE ET MOYENS HUMAINS

La démarche ESG du fonds est pilotée par la Direction de la RSE de Praemia REIM. Celle-ci s'articule autour de trois pôles complémentaires : énergie/carbone, transition environnementale et impact & reconnaissance extra-financière. Elle pilote la stratégie ESG globale de l'entreprise, coordonne la communication et le reporting extra-financier, et veille à la mise en œuvre d'une gouvernance interne adaptée aux enjeux ESG. Elle comprend une dizaine de collaborateurs.

Intégrant une dimension opérationnelle forte, la direction RSE accompagne et travaille au quotidien avec l'ensemble des métiers (asset et investment management, fund management et financement, conformité et juridique...) en leur apportant expertise et soutien sur les thématiques de durabilité.

Le comité du Label ISR semestriel, présidé par la Directrice RSE, réunit la Direction Générale, les équipes Investissement et Asset Management, le Secrétariat Général et l'équipe de Gestion de fonds et assure le suivi de la performance extra-financière du fonds.

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS DU FONDS

Les objectifs extra-financiers du fonds présentés ci-après complètent ses objectifs de performance financière :

- Placer les actifs sur une **trajectoire leur permettant de réduire de 40 %<sup>2</sup> leur consommation d'énergie finale** au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020.
- Placer le portefeuille des actifs 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.
- Mettre en place des plans d'actions permettant **l'amélioration de la qualité sanitaire** de nos immeubles.
- **Encadrer les marchés travaux significatifs** gérés par Praemia REIM signés dans l'année et supérieurs à 2 millions d'euros HT par une **charte chantier responsable** Praemia REIM (ou équivalent).
- **Évaluer et présenter les risques physiques futurs** liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants

## UN PROCESSUS D'AMÉLIORATION CONTINUE DE LA NOTE ESG

Le fonds respecte une approche dite selon le référentiel du Label ISR de "Best-in-Class". Cette dimension extra-financière implique, conformément au référentiel du label ISR :

- une politique d'exclusion. L'OPCI PREIM ISR a vocation à acquérir et maintenir la totalité des actifs immobiliers détenus au-dessus d'une note ESG fixée à 60/100. En référence à un échantillon représentatif du parc de bureaux, cette note-seuil de 60/100, déterminée à l'aide de la grille ESG de Primonial REIM, correspond au quintile des meilleurs actifs du marché ;
- des objectifs extra-financiers sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

<sup>2</sup> Sauf cas particuliers (consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière).

<sup>3</sup> Référentiel du label ISR version 2023

## GRILLE DE NOTATION ESG

La pierre angulaire de la démarche ISR de la SCPI Preim ISR est son outil de notation dédié.

Pour la typologie bureaux, la notation met l'accent sur le volet environnemental et tout particulièrement les enjeux liés à l'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre sans pour autant négliger les enjeux sociaux et de gouvernance. Cette grille se compose d'une cinquantaine d'indicateurs : 40 de tronc commun pesant pour 70 % de la note ESG quelle que soit la typologie de l'actif ainsi que des indicateurs dédiés à la typologie de l'actif pesant pour 30 % de la note ESG (13 indicateurs pour la typologie bureau). Ces 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 transports.

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 à l'**exploitation technique des immeubles et notamment aux consommations énergétiques** (électricité, réseau de chaleur ou de froid urbain, gaz, etc.) et aux émissions de gaz à effet de serre liés à ces consommations.

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 intervenants** (property managers, asset managers, investisseurs, 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. À 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.

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

**46,0 %**

ENVIRONNEMENT

**28,0 %**

SOCIAL

**26,0 %**

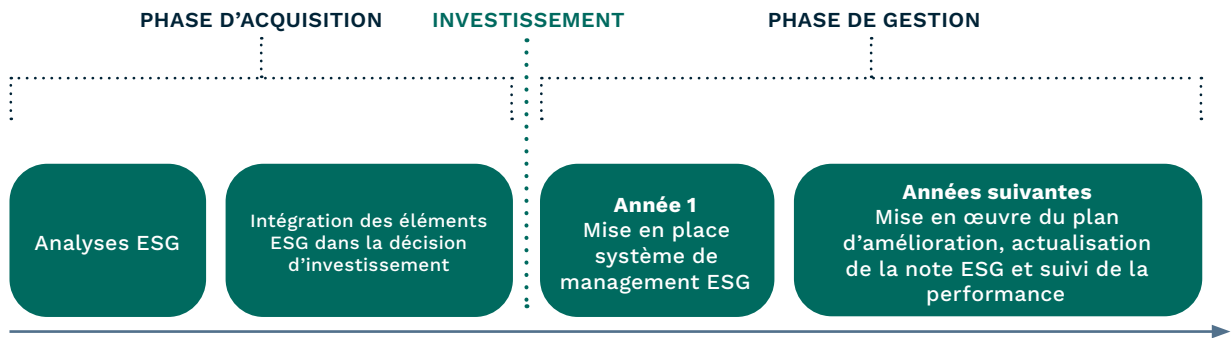
GOVERNANCE

## INTÉGRATION DE L'ESG DANS LES PROCESS

A l'acquisition, en complément des critères financiers, le comité d'investissement de Praemia REIM France intègre dans ses décisions d'investissements une analyse qui se base sur des critères ESG (quantitatifs et qualitatifs) relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Le fonds poursuivant une politique d'exclusion, les actifs doivent démontrer une note supérieure à 60/100 et une performance sur les critères de reporting obligatoires meilleure que le benchmark.

La poche des actifs financiers (35 % de l'actif brut en cible) de l'OPCI fait l'objet d'une délégation de gestion à La Financière de L'Échiquier. La poche financière de l'OPCI est constituée sous forme de mandat, au sein duquel La Financière de l'Échiquier sélectionne des fonds internes ou externes, toutes classes d'actifs confondues. L'univers d'investissement est restreint aux fonds labellisés ISR. Outre la restriction de l'univers d'investissement de la poche financière aux fonds labellisés ISR, La Financière de l'Échiquier applique sa propre due diligence ESG aux fonds. Elle permet de produire pour chaque valeur un Score de Maturité ISR.

La poche consacrée aux liquidités (5 % minimum de l'actif brut) ne fait pas l'objet d'un traitement ESG. La poche d'actifs financiers est dirigée à 100% sur des fonds labellisés ISR. Suite à l'acquisition de l'actif, le suivi de sa performance ESG est assuré par le travail conjoint des équipes de Property Management, d'Asset Management, la direction Direction Technique et la RSE.



# RÉSULTATS AU 31/12/2025






Afin de mesurer l'impact dans le temps de la gestion ISR de l'OPCI PREIM ISR, des indicateurs d'impact environnemental, social et de gouvernance sont définis et présentés à périmètre courant. Les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque cela est possible, à un benchmark.

**Note ESG actuelle du fonds : 63,65**


## INDICATEURS DE REPORTING

L'OPCI PREIM ISR est doté d'un système de management environnemental au niveau de son portefeuille. Les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark.

Afin de pouvoir mesurer l'impact, dans le temps, de la gestion ISR de l'OPCI PREIM ISR, nous suivons des indicateurs d'impact environnemental, social et de gouvernance. Nous distinguons les indicateurs de reporting et les indicateurs de performance. Ces derniers, selon le référentiel du Label ISR, doivent être systématiquement supérieur à un benchmark de marché.

	Indicateurs de reporting	2025	Benchmark	Taux de couverture en valeur vénale	2024	2023	Evolution depuis 2023
ENVIRONNEMENT	Energie  Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> /an)	43,2	144 <sup>5</sup>	100%	73,0	80,2	-46,1%
	Carbone  Emissions carbone (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	2,2	13 <sup>4</sup>	100%	7,1	6,7	-67,2%
	Eau Consommations d'eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	0,00	0,39 <sup>4</sup>	0,0%	0,28	0,45	-100%
	Certifications environnementales construction/rénovation  Part des actifs bénéficiant d'une certification environnementale en phase construction ou rénovation	100%	14,2% <sup>5</sup>	100%	100%	100%	0,0%
SOCIAL	Mobilité Score composite (Nombre de modalités de transports à proximité, infrastructures favorisant l'usage du vélo, infrastructures favorisant le recours aux véhicules électriques...)	8,6	4,2 <sup>5</sup>	100%	8,4	7,5	14,6%
	Services Score composite (Nombre d'offres externes de restauration dans un rayon d'1km, variété de l'offre interne de restauration, présence d'espaces extérieurs aménagés...)	6,8	6,2 <sup>5</sup>	100%	7,4	6,5	4,6%
	Santé et confort   Proportion d'immeubles bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants	0%	NA	100%	25%	24%	-100%
GOUVERNANCE	Résilience Part des actifs couverts par un outil d'évaluation des risques futurs liés au changement climatique susceptible d'impacter les parties prenantes	100%	84% <sup>8</sup>	100%	100%	100%	0%
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Part des travaux gérés par Praemia REIM supérieurs à 2 millions d'euros HT ayant fait l'objet d'une Charte Chantier Responsable	NA - Pas de chantier en 2025	NA	NA	NA - Pas de chantier sur les années précédentes		

 **Objectif** : Les Objectifs extra-financiers du fonds

 **Indicateurs de performance** : Le fonds n'est pas en mesure de démontrer une performance supérieure à celle du marché sur l'indicateur relatif aux certifications dédiées à la santé et à la sécurité des occupants. Cette situation s'explique principalement par le contexte de liquidation du fonds, qui se traduit par une diminution progressive du périmètre d'actifs et limite la capacité à engager de nouvelles démarches de certification sur le portefeuille restant.

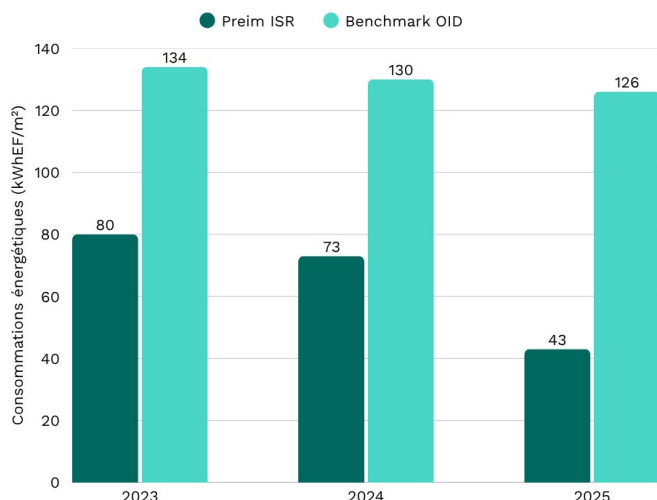
<sup>4</sup> Baromètre de la performance énergétique, Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), 2025 -

<sup>5</sup> Benchmark interne - <sup>6</sup> OID, 2024 - <sup>7</sup> Benchmark interne

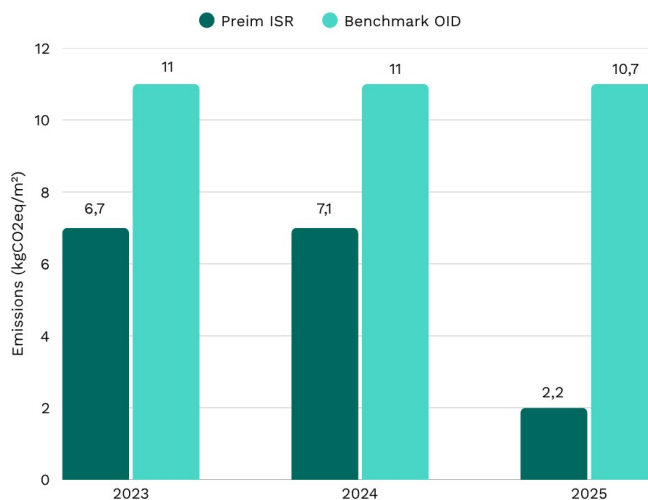
<sup>8</sup> Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers (2024), Observatoire de l'Immobilier Durable & ASPIM

## ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE ENTRE 2023 ET 2025 :

Évolution de l'intensité énergétique des actifs comparée au benchmark OID (2023-2025)



Évolution de l'intensité carbone des actifs comparée au benchmark OID (2023-2025)



Les indicateurs environnementaux 2025 sur les composantes énergie et carbone pour l'OPCI PREIM ISR sont sensiblement meilleurs que le benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

## INDICATEURS D'ENGAGEMENT :

Praemia REIM France déploie une politique d'engagement auprès de ses principales parties prenantes – locataires, property managers, prestataires et collaborateurs – afin de favoriser l'intégration des enjeux ESG tout au long du cycle de vie des actifs. Celle-ci est disponible sur le site de Praemia REIM France.

Les indicateurs d'engagement présentés ci-après permettent de mesurer les actions conduites.

Parties Prenantes	Indicateurs de Performance	2025	Taux de couverture en valeur vénale	2024	2023
Prestataires de travaux	Part des travaux gérés par Praemia REIM supérieurs à 2 millions d'euros HT ayant fait l'objet d'une Charte Chantier Responsable	NA – Pas de chantier en 2025	NA	NA	NA
Locataires	Part des locataires ayant signé une annexe ESG	100% <sup>9</sup>	Taux de couverture en nombre de baux	92%	90%
Parties prenantes	Part des property managers dont le mandat de gestion inclus contractuellement des objectifs ESG.	100%	Taux de couverture en nombre de property managers	100%	100%
Collaborateurs	Part des collaborateurs de l'UES <sup>10</sup> ayant été formés sur les sujets d'ESG au cours des 3 dernières années	60%	Taux de couverture en nombre de salariés	NA - consolidation sur 3 ans	NA - consolidation sur 3 ans

<sup>9</sup> Les 4 baux actifs sur les actifs du fonds ont une annexe ESG. Et l'unique Property Manager (SEFAL Property) a bien des objectifs ESG dans son mandat de gestion.

<sup>10</sup> Salariés de l'UES : PREIM France, Sefal et NPH2

# ÉTUDES DE CAS

## NOTES ESG DES ACTIFS PREIM ISR

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)
Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	<b>73,2</b>
NEXXT - Gambetta Village	Paris (20ème)	<b>54,1</b>

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Shift**



ADRESSE  
**34, rue Guynemer  
Issy-les-Moulineaux (92)**



DATE D'ACQUISITION  
PAR LA SCPI  
**2021**



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**47 200 m²**



### NOTATION ESG

**78,8**

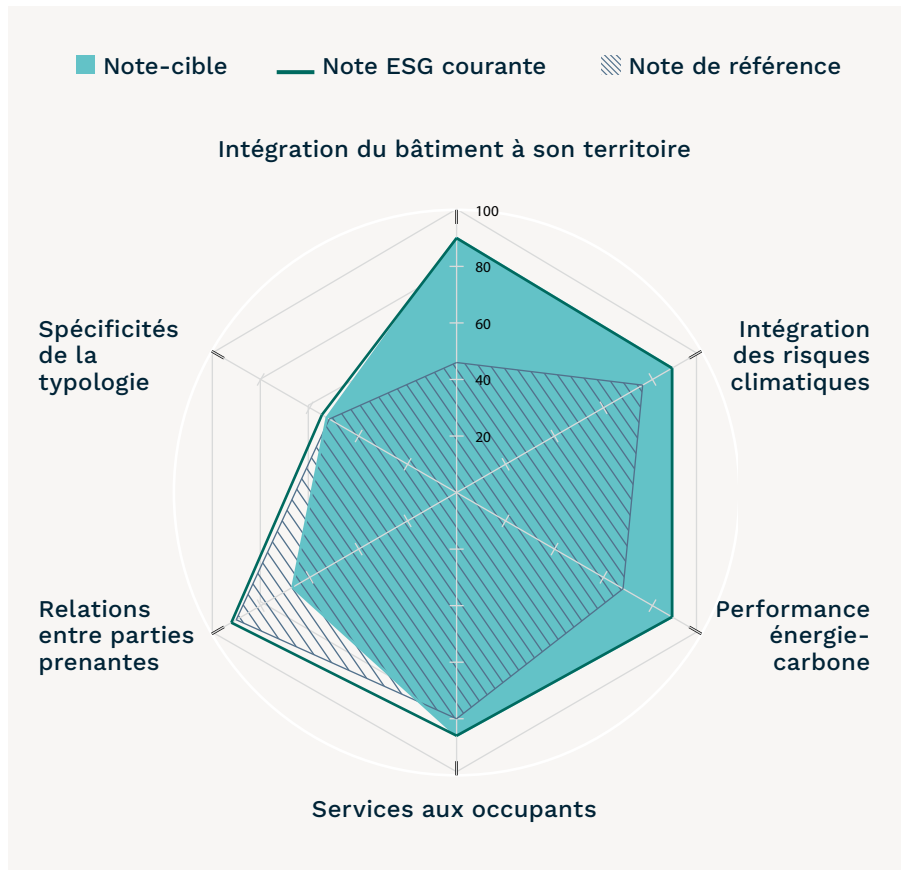
Note-cible 2027

**73,2**

Note ESG courante

**69,0**

Note de référence



Performance 2025	Shift	Benchmark OID - Bureaux Couronne	Moyenne OPCI
Consommations d'énergie	35,3 kWhEF/m <sup>2</sup>	126 kWhEF/m <sup>2</sup>	43 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	1,8 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	10,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	2,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau	Pas de données	0,39 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Bâtiments Tertiaires Construction – Exceptionnel
- BREEAM Refurbishment and Fit-out (Fully fitted) – Excellent

# NEXXT - GAMBETTA VILLAGE

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**NEXXT - Gambetta Village**



ADRESSE  
**94 avenue Gambetta - Paris (75020)**



DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI  
**2022**



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**19 954 m²**



### NOTATION ESG

**63,6**

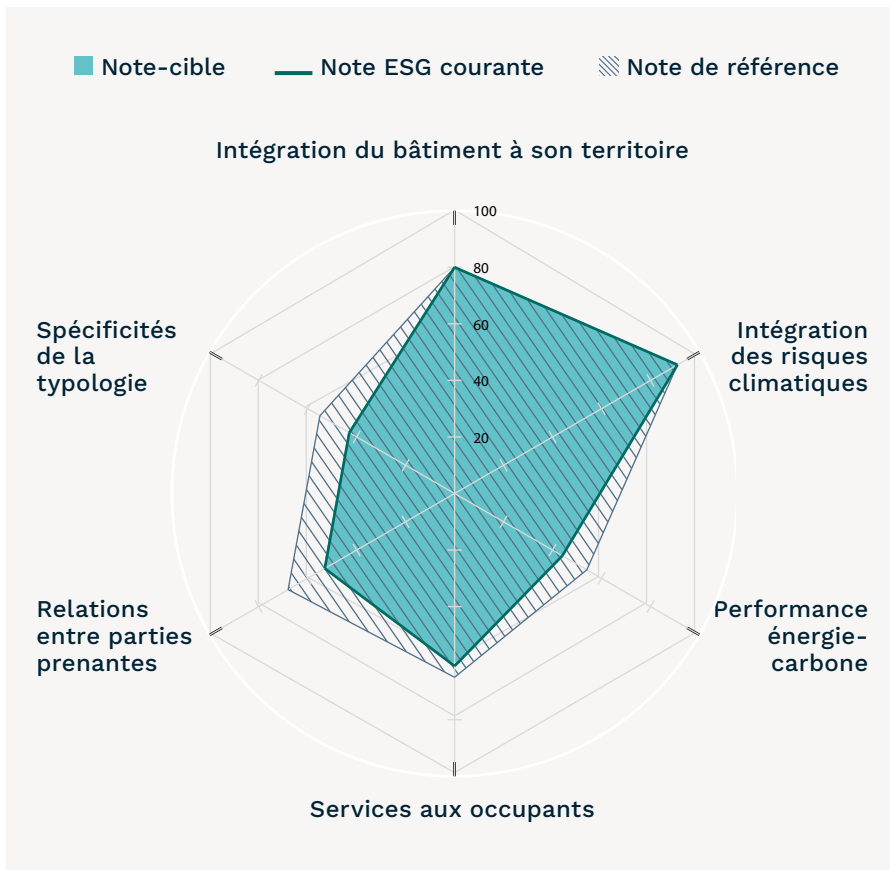
Note-cible 2027

**63,6**

Note ESG courante

**63,4**

Note de référence



### Performance 2025

	Gambetta Village	Benchmark OID - Bureaux Paris	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	61,7 kWhEF/m <sup>2</sup>	126 kWhEF/m <sup>2</sup>	43 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	3,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	10,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	2,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau	0,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,39 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

# praemia

REIM FRANCE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 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 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris

Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 72 35 04 00

Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)