



## SCPI Primopierre

Investisseur responsable  
Rapport ESG 2023

# TABLE DES MATIÈRES

• ÉDITORIAL	3
• CHIFFRES-CLÉS 2022	4
<b>1. STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS</b>	
• PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE	7
• MOYENS MIS EN ŒUVRE	9
• STRATÉGIE ISR DE LA SCPI PRIMOPIERRE	11
<b>2. RÉSULTATS AU 31/12/2022</b>	
• INVENTAIRE	14
• INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS	16
• OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS	20
• ÉTUDES DE CAS	22
• POLITIQUE D'ENGAGEMENT	38

## LEXIQUE

**ISR : Investissement Socialement Responsable.** L'ISR est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable.

**ESG : Environnement, Social et Gouvernance.** L'Environnemental désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement. Le Social désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur 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.

Sources : AFG, PwC.

## ÉDITORIAL



Chers Associés,

L'année 2022 a vu le mouvement de fond de l'Investissement Socialement Responsable s'amplifier encore dans le monde de l'immobilier. Les avancées réglementaires, qu'elles soient européennes (SFDR, Taxonomie) ou nationales (Dispositif Eco-Energie Tertiaire), continuent de façonner le marché immobilier de demain, ainsi que de nombreuses normes spécifiques (Loi d'orientation des mobilités, fin des tubes fluorescents pour 2023, Loi sur l'accélération des énergies renouvelables...). C'est une dynamique générale d'élévation

des standards immobiliers qui est à l'œuvre.

Ce contexte renforce notre conviction. La SCPI Primopierre a reçu sa certification ISR en décembre 2020, délivrée par un auditeur indépendant. Au 31 décembre 2022, 92 fonds immobiliers ont obtenu le label ISR, dont 38 SCPI.

En 2022, Primonial REIM France a acquis deux actifs pour le compte de la SCPI Primopierre : le Nexxt situé à Paris XXe et le Bloom situé à Paris XIIIe. Ces deux investissements s'inscrivent en cohérence avec la politique ISR de Primopierre, dont les diligences à l'acquisition ont été renforcées en 2022 pour mieux prendre en compte les risques climatiques et le positionnement des actifs sur la trajectoire 1,5oC. En 2022, 6 actifs ont été arbitrés, là encore dans une logique d'amélioration de la qualité environnemental et sociale du portefeuille de la SCPI.

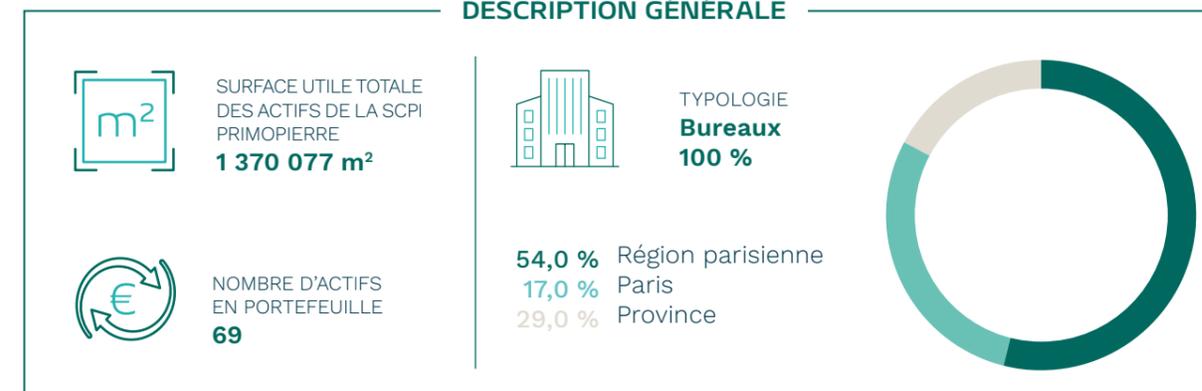
La SCPI Primopierre se déclare Article 9 (non-aligné à la taxinomie) au sens de la Directive SFDR (Sustainable Finance Disclosure Régulation) La définition d'un « investissement durable » propre à Primonial REIM est la suivante : *Un investissement est durable dès lorsqu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1.5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.*

Au niveau de Primonial REIM, l'année 2022 a été une nouvelle année de progrès dans sa démarche de développement durable. Le Label ISR s'est étendu à plus de 4 milliards d'euros d'encours supplémentaires. Un tiers de l'actif sous gestion de Primonial REIM France est déclaré Article 8 ou Article 9 au sens de SFDR. Primonial REIM place l'investissement socialement responsable au cœur de sa stratégie.

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale, Primonial REIM France

# CHIFFRES-CLÉS 2022

## DESCRIPTION GÉNÉRALE



### CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE<sup>1</sup> Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface couverte par les données énergétiques collectées	1 243 293 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion (consommations fiables)	90,0%
Consommations totales d'énergie 2022 (kWhEF/an)	194 108 858
Consommation moyenne d'énergie 2022 (kWhEF/m <sup>2</sup> /an)	150,2
Benchmark Baromètre OID 2022 (kWhEF/m <sup>2</sup> /an)	146,0



### EMPREINTE CARBONE<sup>2</sup> Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface couverte par l'empreinte carbone scope 1&2* collectée	1 243 293 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion (à partir des consommations fiables)	90,0%
Emissions carbone totales, Scope 1 & 2 (kgeqCO <sub>2</sub> /an)	13 638 926
Emissions carbone moyenne 2022, Scope 1 & 2 (kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	11,3
Baromètre OID 2022 (kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	12



### CONSOMMATION D'EAU<sup>3</sup> Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface couverte par les données de consommation gestion d'eau	1 007 889 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion (consommations fiables)	74,1%
Consommations d'eau totales 2022 (m <sup>3</sup> /an)	281 317
Consommation d'eau moyenne 2022 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> / an)	0,31
Baromètre OID 2022 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	0,35

**% DES ACTIFS DE PRIMOPIERRE FAISANT L'OBJET D'UNE NOTE ESG** **100 %**

# CHIFFRES-CLÉS

<sup>1&3</sup> Moyenne des consommations moyennes fiables des actifs, pondérées par le poids en Valeur Vénale Hors Droits des actifs au sein du fonds.

<sup>2</sup> Moyenne des émissions moyennes fiables des actifs, pondérées par le poids en Valeur Vénale Hors Droits des actifs au sein du fonds



## STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS

# PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche ISR. Les étapes historiques en sont les suivantes :

### 2018

- Interrogation des parties prenantes externes (investisseurs particuliers, investisseurs institutionnels et locataires) et internes (property managers et collaborateurs). Ce travail a débouché sur la première matrice de matérialité de Primonial REIM France, qui a permis de cartographier des enjeux ISR dans l'écosystème de Primonial REIM France.
- Début du déploiement de l'« énergie management », avec captation des données énergétiques sur les parties communes des plus grands immeubles de bureaux et remontée des données sur une plate-forme informatique à la disposition de Primonial REIM.

### 2019

- Publication de la première Charte ISR de Primonial REIM France. Elle reprend les enseignements de la matrice de matérialité et pose les premiers axes de la démarche ISR.
- Production collective de l'outil de notation ESG dédié à Primonial REIM. Il est décliné par la suite en 8 grandes typologies immobilières : bureau, commerce, résidentiel, hôtellerie, EHPAD, résidence gérée, clinique, éducation et maison de santé.

### 2020

- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM France font l'objet d'une due diligence ESG intégrant une notation ESG documentée lors du Comité d'Investissement.
- Accélération de la démarche initiale de l'« énergie management » sur les parties communes, vers un projet global de collecte des données environnementales (énergie, eau, carbone) sur tous les actifs tertiaires (parties communes et parties privatives) supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> localisés en France, conformément au Décret Tertiaire.
- Formation de l'ensemble des asset managers et property managers (circa. 100 personnes) à l'ISR et à l'utilisation des procédures ESG définies.
- Publication de la politique d'engagement de Primonial REIM.
- Publication du 1<sup>er</sup> rapport ISR de la SCPI Primopierre.
- Obtention du Label ISR par la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR

### 2021

- Lancement de l'intégration de la nouvelle réglementation européenne relative à l'ESG (Sustainable Finance Disclosure Regulation) dans la gamme de fonds et les procédures de Primonial REIM
- Développement de la plate-forme extra-financière de Primonial REIM, permettant un pilotage global des données environnementales et ESG.

- Extension de la démarche ESG au patrimoine européen (hors France), en commençant par la collecte des données environnementales sur tout immeuble supérieur à 1000 m<sup>2</sup> localisé en Europe.
- Développement d'un outil dynamique permettant de cartographier les risques physiques associés aux immeubles

2022

- Obtention du Label ISR par la SCPI Primovie
- Enrichissement de la due diligence ESG à l'acquisition (prise en compte des risques de durabilité et positionnement systématique sur la trajectoire CRREM 1,5°C.
- Parution des premiers rapports périodiques SFDR.
- Mise en place de la mesure d'impact sur la biodiversité.

Les principes d'investissement responsable de Primonial REIM France s'appuient sur des convictions ancrées sur le rôle de l'immobilier dans la collectivité :



### PROGRÈS

Compte tenu du poids de l'existant par rapport au neuf sur le marché de l'immobilier (de l'ordre de 98% versus 2%) c'est d'abord sur l'amélioration des actifs que doit porter l'effort. L'objectif de la démarche ISR de Primonial REIM France est d'augmenter, sur le long terme, l'impact environnemental et social de sa gestion sur son patrimoine détenu, tout en positionnant son patrimoine sur une trajectoire cohérente avec l'objectif fixé par les Accords de Paris en 2015. Ce résultat doit être obtenu par un effort, progressif mais systématique, à toutes les étapes de la chaîne immobilière.



### ENGAGEMENT

L'amélioration des performances extra-financières des fonds ne peut être obtenue par la seule action de la société de gestion : il y faut la participation des parties prenantes des immeubles et au premier chef des locataires, dont les usages conditionnent en grande partie le niveau des consommations d'énergie. C'est pourquoi Primonial REIM France a souhaité aller au-delà des exigences réglementaires dans sa politique d'engagement, avec notamment un point annuel systématique et documenté sur les sujets ESG avec chaque locataire. Les property managers et les prestataires de travaux sont également associés à la démarche ISR de Primonial REIM France de façon contractuelle.



### IMPACT SOCIAL

En cohérence avec notre rang de premier investisseur en Europe dans le domaine de l'immobilier de santé et notre investissement dans le logement social et intermédiaire, nous prêtons une attention particulière à la variable Sociale, en plus des variables traditionnelles d'Environnement et de Gouvernance. Elle renvoie aussi aux actions dites de RSE (Responsabilité Sociétale et Environnementale) entreprises au niveau de la société de gestion (Label Happy At Work, signature de la Charte de la Diversité...), et à des actions caritatives telles que la participation au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker via la SCPI Primovie.

## MOYENS MIS EN ŒUVRE

### MOYENS HUMAINS

La démarche ISR de Primonial REIM est pilotée par :

- Le Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable de Primonial REIM Holding, également membre du Comité de Direction de Primonial REIM France. Il préside le Comité ESG semestriel. Avec son équipe de 2 personnes, ils définissent la stratégie ISR globale au niveau de Primonial REIM Holding, y compris le déploiement dans les filiales Primonial REIM France, Primonial REIM Germany, Primonial REIM Italy, Primonial REIM Luxembourg.
- Le Responsable de l'Asset Management Technique et ISR de Primonial REIM France et ses équipes, dont 2 personnes dédiées pour l'une à l'ISR et pour l'autre à la mise en œuvre du Décret Tertiaire. Ils pilotent la mise en œuvre opérationnelle des stratégies au niveau des actifs.
- En outre un Directeur de l'ESG de Primonial REIM Germany est sous la responsabilité du Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable, du déploiement de la stratégie ISR sur le patrimoine localisé en Allemagne ou géré par Primonial REIM Germany.

Les personnes impliquées dans la démarche sont :

- L'ensemble des Transaction Managers de Primonial REIM France (14 personnes). Ils participent à la complétude de l'outil de notation dès l'acquisition.
- L'ensemble des Asset Managers de Primonial REIM France (34 personnes).
- Les Property Managers, qui exécutent les business plans des actifs sous la responsabilité des Asset Managers.

En outre, le Département Conformité et Contrôle interne est garant du respect des procédures ISR. Une procédure ISR transversale a été produite.

La totalité des Asset Managers et Transaction Managers, ainsi que les équipes commerciales, juridiques, et les principaux Property Managers de Primonial REIM France ont bénéficié d'une formation complète à l'ISR et aux outils de notation, soit près de 250 personnes. Plusieurs webinaires consacrés à l'explication de la stratégie ISR ont été réalisés en 2022.

### MOYENS TECHNIQUES

La pierre angulaire de la démarche ISR de la SCPI Primopierre est **son outil de notation dédié**. Une des fonctionnalités de cet outil repose sur un questionnaire par actif, mis à jour tous les ans pour l'ensemble des actifs de ce fonds, impliquant Property Managers et Asset Managers.

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

3



#### 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.

**4**  **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.

**5**  **Services aux occupants**  
Elle renvoie au **confort des locataires** de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.

**6**  **Flexibilité des espaces et du bâtiment**  
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.

**7**  **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.

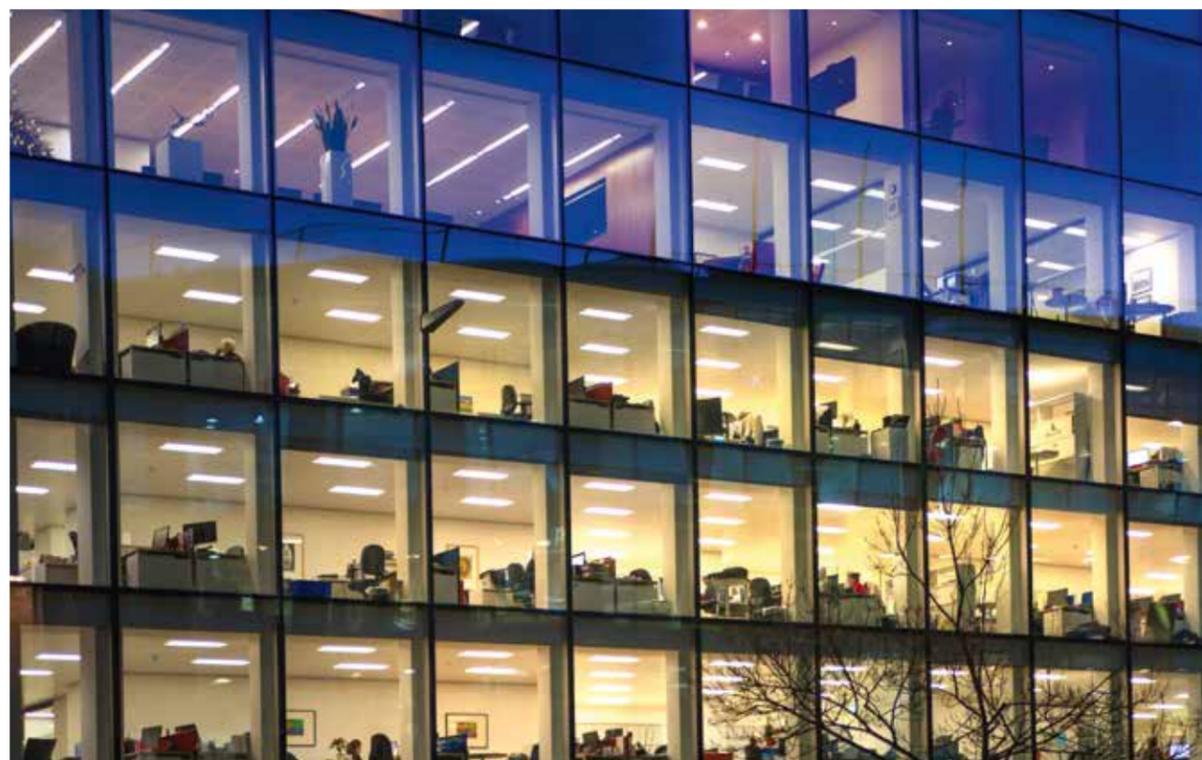
Les thématiques et les indicateurs font l'objet d'une **pondération** qui traduit les priorités affichées par Primonial REIM :

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

**41,0 %**  
SOCIAL

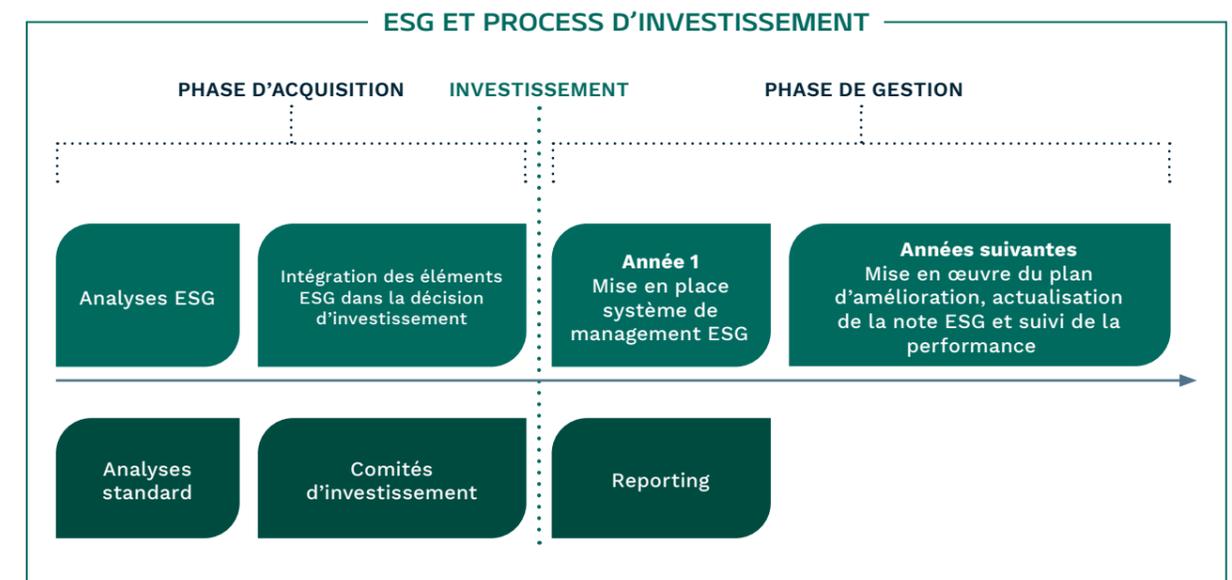
**38,0 %**  
ENVIRONNEMENT

**21,0 %**  
GOUVERNANCE



À l'**acquisition** de nouveaux actifs pour la SCPI Primopierre, en complément des critères financiers, le comité d'investissement de Primonial REIM France 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 Primonial REIM France afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Lors du processus usuel d'investissement, une analyse ESG approfondie de l'actif ciblé dans le cadre de la conduite des études préalables à l'investissement, complétée de la grille ESG et, pour les actifs destinés à la SCPI Primopierre dont la note est inférieure à la note-seuil de 56/100, les équipes d'asset management proposent un plan d'amélioration qui permettra d'atteindre ce seuil à 3 ans.



Suite à l'acquisition de l'actif, Primonial REIM France 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, au sein d'un **Comité ESG trimestriel**.

## STRATÉGIE ISR DE LA SCPI PRIMOPIERRE

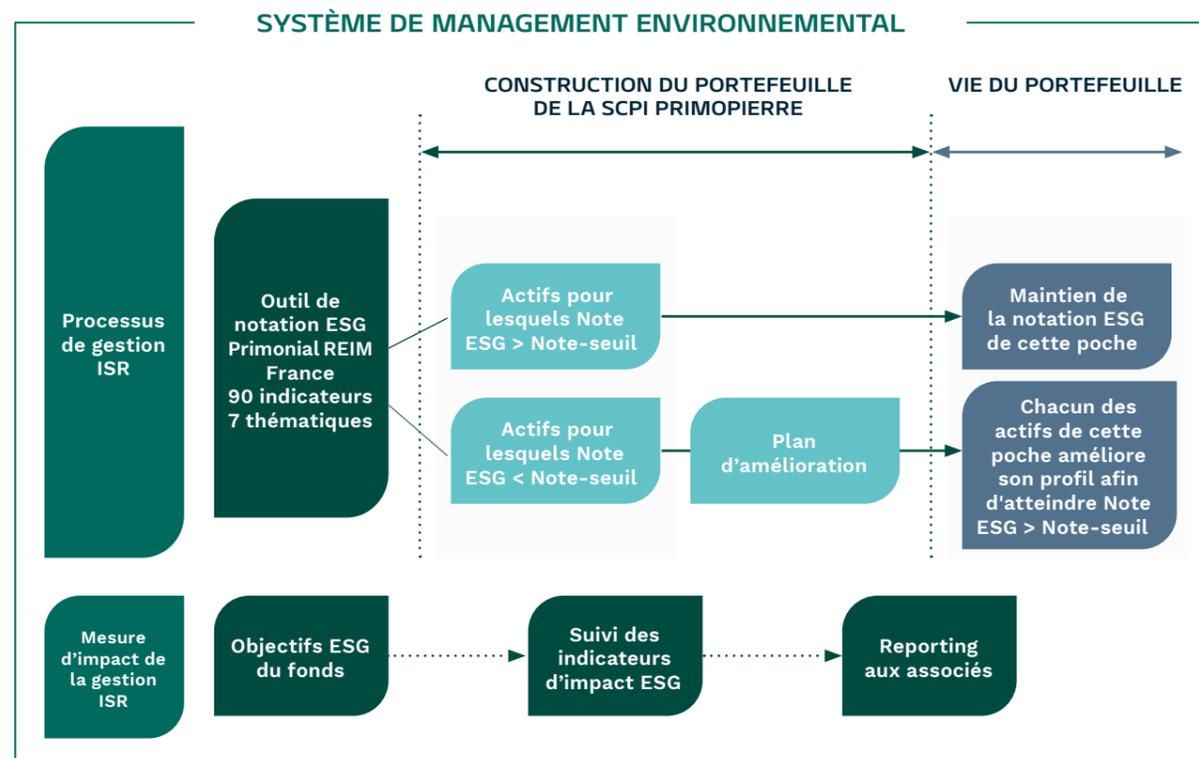
La politique d'investissement et de gestion extra-financière de la SCPI Primopierre est décrite dans la note d'information du fonds ainsi que dans le Code de transparence de la SCPI Primopierre, tous deux consultables sur [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

Cette dimension extra-financière implique, conformément au référentiel du label ISR :

- Un process continu d'amélioration de la note ESG des actifs du portefeuille
- Des objectifs extra-financiers sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

### UN PROCESS D'AMÉLIORATION CONTINUE

Les équipes de Primonial REIM s'appuient sur un **outil de notation ESG dédié**. Il comprend 90 indicateurs qui recouvrent l'ensemble des thématiques de l'Investissement Socialement Responsable Immobilier. Il est utilisé pour l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM et la totalité du portefeuille immobilier de la SCPI Primopierre.



**Le principe en est le suivant : l'équipe ISR de Primonial REIM France a défini pour Primopierre une note-seuil de 56/100. Environ un tiers du portefeuille obtient une note inférieure.** L'objectif de la démarche ISR pour la SCPI Primopierre sera alors :

- pour les actifs dont la note est inférieure à 56/100, à définir **un plan d'amélioration** tel que leur note atteindra au moins 56/100 dans les 3 ans ;
- pour les actifs dont la note est supérieure à 56/100, à maintenir, a minima, leur notation d'origine.

La note-seuil pourra évoluer à la hausse dans le temps, à mesure qu'une proportion croissante d'actifs l'auront atteinte. Ainsi, **Primopierre s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille au niveau de ses indicateurs ESG.**

## CINQ OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

Primovie s'est doté de **5 objectifs extra-financiers**, qui complètent ses objectifs de performance financière :

- Réduire de 40% la consommation d'énergie finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du décret tertiaire
- Placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone
- Réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds,
- Encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG
- Associer les locataires dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.



**RÉSULTATS  
AU 31/12/2022**

# INVENTAIRE

Actifs détenus par la SCPI Primopierre, en direct u via un véhicule d'investissement, classés par ordre croissant de note ESG 2023. Les actifs en gras sont ceux dont la note ESG se situe en dessous de la note-seuil définie par Primonial REIM.

Actif	Note ESG 2023 (/100)
<b>GUYANCOURT - L'EQUERRE - 3-9 rue Hélène Boucher</b>	44,4
<b>PARIS - BERGERE - 31bis rue Bergère</b>	44,6
<b>BOULOGNE-BILLANCOURT - FRESH - 49-59 avenue Morizet</b>	46,5
<b>PARIS - 3 Rue de Metz</b>	50,9
<b>PORTET-SUR-GARONNE - 1 avenue de la Gare</b>	53,8
<b>SCHILTIGHEIM - LE BEVERLY - 13 Rue de Copenhague</b>	54,6
<b>PUTEAUX - TOUR ATLANTIQUE - 1 place de la Pyramide</b>	55,0
<b>MONTREUIL - ATLAS - 118 Rue de Lagny</b>	55,6
FONTENAY-SOUS-BOIS - TECHNIPOLE - 6 Avenue Pablo Picasso	56,0
FONTENAY-SOUS-BOIS - CHARTREUSE - 44-58 rue Roger Salengro	56,1
BOULOGNE-BILLANCOURT - ALPHA - 4 Rue des Peupliers	57,3
PARIS - 11 rue de la Rochefoucauld	58,0
ECULLY - 21 chemin de la sauvegarde	58,8
PARIS - 24 Boulevard de l'Hôpital	58,9
LEVALLOIS-PERRET - 121-125 rue Jules Guesde	59,1
MONTREUIL - CAP2 - 66-72 rue Marceau	59,3
PANTIN - Rue Courtois & Rue Jean Nicot Pantin	59,3
TOULOUSE - GOLF PARK E - 1 rond point du Général Eisenhower	59,3
CALUIRE ET CUIRE - CITE PARK - 23 avenue de Poumeyrol	59,7
ORLEANS - ORLEANS PLAZA - 3 rue Pierre Gilles de Gennes	60,4
SAINT-DENIS - DIONYS - 4 rue Francis de Pressensé	60,8
BORDEAUX - MILLENIUM - 12 Quai des Queyries	60,9
BALMA - GRAMONT - 10 rue Vidailhan	61,2
MASSY - ODYSSEE - 2-12 rue du Chemin des Femmes	61,6
SAINT-OUEN - CINETIKA - 27-29 rue Desportes	61,9
VILLEURBANNE - LE PREMIUM - 131 boulevard de la Bataille de Stalingrad	61,9
LYON - 8 avenue Tony Garnier	62,5
PARIS - 158-162 rue du Faubourg Saint-Martin	62,9
LYON - UNIVERSAONE - 18 Rue Félix Mangini	63,2
POISSY - 2 Boulevard de l'Europe	63,3
LYON - MURANO - 37 rue Sergent Berthet	63,6
LEZENNES - HELIOS - 78 Rue Nicolas Appert	63,9
PARIS - M CAMPUS - 2 Rue de la Verrerie	64,1

Actif	Note ESG 2023 (/100)
LYON - 19 quai Perrache	65,2
SAINT-OUEN - INFLUENCE - 2 Rue Simone Veil	65,8
LYON - TIME SQUARE - 8/10 cours Charlemagne	65,9
MALAKOFF - GARAMOND - 11 rue Paul Bert	66,0
PARIS - LE VALMY - 6-8-18 avenue Léon Gaumont	66,0
COURBEVOIE - BETWEEN MIROIRS C - 16 Avenue d'Alsace	66,1
LYON - PANORAMIC - 83 boulevard Marius Vivier Merle	66,5
SAINT-OUEN - OVALIE - 1 Rue Fructidor	66,8
PUTEAUX - WINDOW - Place du Dôme Puteaux	66,8
ISSY-LES-MOULINEAUX - NOUVEL AIR - 34 Rue Guynemer	67,0
NANTERRE - EUREKA - 17-19 rue Ernest Renan	67,5
BAGNEUX - 150-160 avenue Aristide Briand	67,7
LYON - 288 Rue Duguesclin	68,5
NANTERRE - IMMEUBLE W - 23-27 AVENUE DES CHAMPS PIERREUX	69,3
TOULOUSE - GOLF PARK A/ B/ C/ D - 1 rond point du Général Eisenhower	69,4
CLICHY - 24 Rue Villeneuve	69,4
BOULOGNE-BILLANCOURT - IN & OUT - 44-45-47 quai Alphonse Le Gallo	69,5
ISSY-LES-MOULINEAUX - GALEO DUEO TRIEO - 3-11 Boulevard Gallieni	69,8
GENNEVILLIERS - LE CLEVER - 34-40 rue Henri Barbusse	70,2
FONTENAY-SOUS-BOIS - SAKURA - 80 Avenue du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny	70,7
NEUILLY-SUR-SEINE - NEWTIME - 40/52 BOULEVARD DU PARC	71,4
SAINT-OUEN - Sigma - 6 Rue de la Clef des champs	71,7
ALFORTVILLE - ATOME - 5 Rue Charles de Gaulle	72,9
TOULOUSE - GOLF PARK F - 1 rond point du Général Eisenhower	74,1
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - LE CARRE - 2 rue Georges Stephenson	74,3
PARIS - Bloom - 61 Rue de Bercy	74,4
LYON - TERRALTA - 77 boulevard Marius Vivier Merle	74,4
PARIS - QUADRANS - 2-32 rue Lucien Bossoutrot	74,9
PARIS - Gambetta Village - 94 Avenue Gambetta	75,1
PARIS - Bercy Lumière - 40 Avenue des Terroirs	75,4
ISSY-LES-MOULINEAUX - NODA - 9 Chemin de Bretagne	76,2
BOULOGNE-BILLANCOURT - ARDEKO - 58 avenue Emile Zola	77,8
COURBEVOIE- Cœur Défense - 100-110 Esplanade du Général De Gaulle	79,1
PARIS - LE JOUR - 200-216 rue Raymond Losserand	80,2
COLOMBES - WEST PLAZA - 9 Rue du Débarcadère	80,3
ISSY-LES-MOULINEAUX - SHIFT - 34 Rue Guynemer	81,8

# INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

La SCPI Primopierre est dotée d'un système de management environnemental au niveau de son portefeuille. Les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark<sup>4</sup>.

Afin de pouvoir mesurer l'impact, dans le temps, de la gestion ISR de la SCPI Primopierre, 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

Environnement	Social	Gouvernance
Consommations d'énergie en kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Mobilité (indicateur composite, note/10)	Part des travaux couverts par une charte chantier En %
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	Santé (indicateur composite, note/10)	Part des locataires ayant signé une annexe ESG En %
Consommation d'eau en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	Services (indicateur composite, note/10)	

## LES INDICATEURS CHOISIS SONT LES SUIVANTS :



**POUR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENT, nous avons choisi 3 indicateurs annuels :**

- **la consommation annuelle d'énergie finale**, exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup> et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable;
- **les émissions de Gaz à Effet de Serre** (ou « empreinte carbone) exprimés en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable;
- **la consommation d'eau**, exprimée en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an.

Indicateurs Environnementaux	Résultats 2022	Commentaires couverture	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
<b>Consommation d'énergie finale (en kWhEF/m<sup>2</sup>/an)*</b>	<b>150,2</b>	La couverture exclue les données fiables mais non pertinentes (immeubles vacants en amont ou en cours de redéveloppement)	90,0 %
Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2022	146,0		
<b>Emissions de gaz à effet de serre (en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)*</b>	<b>11,3</b>	La couverture exclue les données fiables mais non pertinentes (immeubles vacants en amont ou en cours de redéveloppement)	90,0 %
Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2022	12,0		
<b>Consommation d'eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)*</b>	<b>0,31</b>	La couverture exclue les données fiables mais non pertinentes (immeubles vacants en amont ou en cours de redéveloppement)	74,2 %
Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2022	0,35		

\*Moyenne pondérée par la valeur vénale des actifs

**Les indicateurs environnementaux 2022 pour la SCPI Primopierre sont meilleurs que le benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable concernant les indicateurs émissions de GES et d'eau.<sup>5</sup>**

<sup>4</sup> En l'occurrence la valeur moyenne de l'indicateur pour la même année pour le patrimoine des adhérents de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (<https://o-immobilierdurable.fr>), qui fait référence au niveau français.

<sup>5</sup> NB : A partir de 2021, nous utilisons les facteurs d'émission (facteur de conversion entre consommation d'énergie et émissions de GES en fonction de la source énergétique) issus de l'International Energy Agency et du CRREM, pour une meilleure applicabilité à l'international.



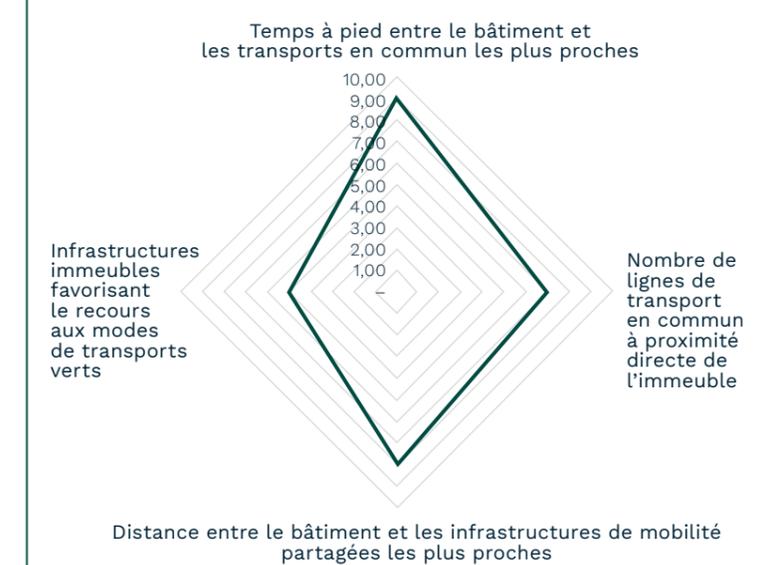
**POUR LE CRITÈRE SOCIAL, nous avons choisis d'utiliser des indicateurs composites, c'est-à-dire issus d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG, sur 3 thèmes :**

### 1. 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...

### INDICATEURS MOBILITÉ – SCPI PRIMOPIERRE



La notation 2022 fait apparaître de très bonnes performance en termes de proximité des actifs avec les infrastructures de transport. En revanche, le développement des infrastructures favorisant les mobilités douces au sein des actifs apparaît comme une piste de travail. **Taux de couverture : 100 %**

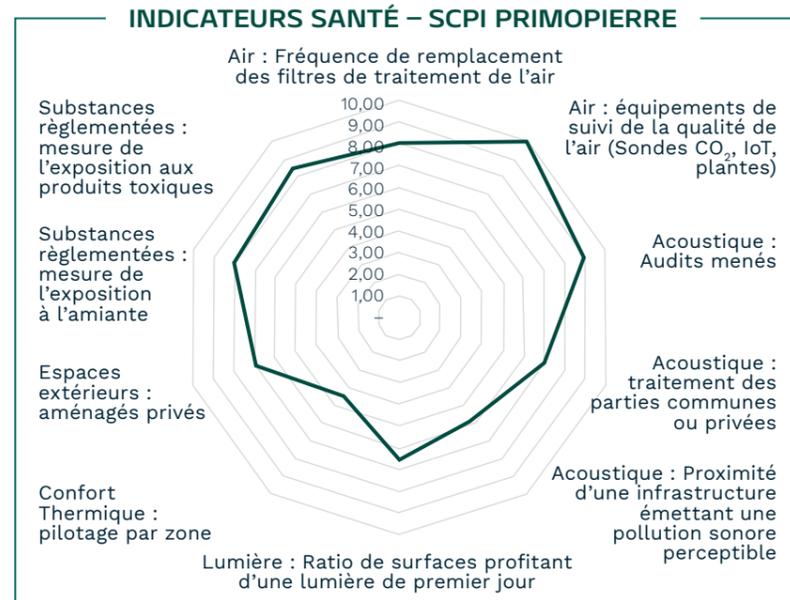
Score composite "mobilité" obtenu au niveau de la SCPI Primopierre : 7,3/10

Valeur de benchmark interne score composite "mobilité" obtenu sur 332 actifs détenus par des fonds labélisés ISR : 5,7/10

## 2. 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<sup>er</sup> jour);
- le confort thermique;
- Les espaces extérieurs;
- l'exposition aux produits toxiques.



Le portefeuille de la SCPI Primopierre en 2022 montre de très bonnes performances en matière de traitement des substances réglementées et de confort thermique. Les axes de progrès se situent sur la partie du traitement acoustique, ou encore des équipements de suivi de la qualité de l'air, qui sont un des cinq objectifs extra-financiers de la SCPI Primopierre.

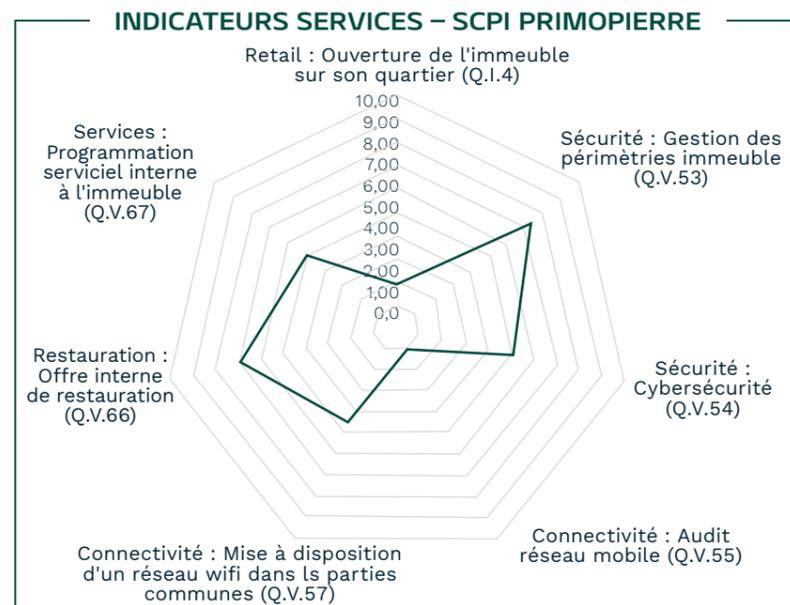
**Taux de couverture : 100 %**

Score composite "santé" obtenu au niveau de la SCPI Primopierre : 7,3/10

## 3. SERVICES

Il s'agit d'une note sur 10 résultant de la réponse aux questions portant sur :

- la restauration (externe/interne);
- les commerces (externe/interne);
- la sécurité, y compris la cybersécurité;
- la connectivité;
- les services annexes (fitness, douche...).



Le portefeuille de la SCPI Primopierre en 2022 démontre de bons indicateurs en matière de services de sécurité et de restauration, avec des progrès à prévoir sur la connectivité (Wi-Fi dans les parties communes) et la programmation servicielle, qui fait l'objet d'une demande croissante de la part des utilisateurs.

**Taux de couverture : 100 %**

Score composite "services" obtenu au niveau de la SCPI Primopierre : 4,6/10



**POUR LE CRITÈRE GOUVERNANCE, nous avons choisi 2 indicateurs annuels dans le cadre de notre politique d'engagement :**

- **La part des travaux gérés par Primonial REIM (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier »,** 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.
  - Deux marchés travaux signés en 2022 sont concernés, tous deux bénéficient d'une charte chantier responsable.
- **La part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
  - A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 166 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 361, soit 46% du portefeuille. Sur les 48 baux signés ou renouvelés en 2022, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

Pour les indicateurs de performance nous avons choisi :

- **La part d'actifs certifiés.** Il est mesuré par le ratio des actifs certifiés (par des labels reconnus tels que HQE/ BREEAM/LEED) par rapport à l'ensemble des actifs du portefeuille, rapporté au benchmark annuel de l'OID.
  - Au 31/12/2022, la part des actifs<sup>6</sup> de Primopierre bénéficiant d'une certification environnementale en conception/construction/rénovation est de 57,5%, versus un benchmark à 15% (source : OID, 2022). Pour rappel cet indicateur était de 64% sur l'exercice à fin 2021 et était de 50% sur l'exercice à fin 2020.
- **Le niveau d'engagement des locataires.** Il est mesuré par le ratio des baux nouveaux ou renouvelés intégrant l'Annexe ESG de Primonial REIM<sup>7</sup>, rapporté au nombre de baux totaux en cours.
  - A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 166 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 361, soit 46% du portefeuille. Sur les 48 baux signés ou renouvelés en 2022, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG. Ces indicateurs s'élevaient à 14% du stock de baux et 100% des nouveaux baux ou baux renouvelés en 2021. En 2020 16 Annexes ESG ont été mises en place représentant 4% des locataires de l'exercice au 31/12/2020.

## INDICATEURS D'ENGAGEMENTS

Pour les indicateurs correspondant à notre politique d'engagement nous avons choisi :

- **La part des travaux gérés par Primonial REIM (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier »,** 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.
  - Deux marchés travaux signés en 2022 sont concernés, tous deux bénéficient d'une charte chantier responsable.
- **La part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
  - A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 166 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 361, soit 46% du portefeuille. Sur les 48 baux signés ou renouvelés en 2022, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.
- **La part de nos property managers dont le mandat de gestion inclut contractuellement des aspects ESG.** Nous demandons à nos gestionnaires d'immeubles de s'inscrire dans notre politique ESG et nous intégrons une clause ESG dans nos nouveaux contrats de manière à nous assurer notamment que nos gestionnaires d'immeubles connaissent et appliquent nos engagements envers les locataires
  - Sur l'exercice achevé au 31/12/2022, notre unique gestionnaire sur le portefeuille intègre des clauses ESG spécifiques à son contrat de gestion.

<sup>6</sup> En valeur vénale des actifs au sein du portefeuille

<sup>7</sup> L'annexe ESG Primonial REIM précise nombre de thématiques qui excèdent les obligations de l'annexe environnementale réglementaire : pratiques ESG à appliquer pour les travaux, engagements RSE déployés par les locataires, autorisation de collecte des données environnementales, etc.

# OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

Primopierre s'est doté de **5 objectifs extra-financiers**, qui complètent ses objectifs de performance financière :



1

## OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL (ÉNERGIE)

- Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou toute autre année postérieure permettant d'en justifier. L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup>/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - Au 31/12/2022, les consommations d'énergie sont mesurées sur 100% du patrimoine, fiables sur 95,3% du portefeuille (y compris actifs en redéveloppement/vacants pour travaux) et pertinentes sur 90,0% du portefeuille de la SCPI Primopierre. Des mesures de réduction des consommations d'énergie sont mises en place au cas par cas dans le cadre de la politique d'amélioration de note ESG. En 2022, Primonial REIM a effectué sa première déclaration des consommations d'énergie sur la plate-forme Operat dédiée au Décret Tertiaire.



2

## OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL (ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE)

- 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. L'unité de mesure de cet objectif est l'empreinte carbone exprimée en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - Au 31/12/2022, les émissions de GES sont mesurées sur 100% du patrimoine, fiables sur 95,3% du portefeuille (y compris actifs en redéveloppement/vacants pour travaux) et pertinentes sur 90,0% du portefeuille de la SCPI Primopierre.. Des mesures de réduction de l'empreinte carbone sont mises en place au cas par cas dans le cadre de la politique d'amélioration de note ESG.



3

## OBJECTIF SOCIAL (SANTÉ/CONFORT DES OCCUPANTS)

- Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air intérieur par tous les moyens adéquats<sup>8</sup>, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023. L'unité de mesure de cet objectif est le nombre d'actions rapporté au nombre d'actifs et le taux de couverture cible d'ici 2023 porte sur 50% des actifs.
  - En 2022, Primonial REIM France a mis en œuvre des actions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur sur 55,3% de son patrimoine. Ces actions ont consisté en : changement des filtres de Centrale de Traitement d'Air 2 fois/an, mise en place de sondes CO<sub>2</sub> pour les salles de réunion ou bien mise en œuvre d'un référentiel interne sur la qualité sanitaire des espaces y compris Qualité de l'Air Intérieur ou bien le Well Health Safety Rating.

<sup>8</sup> Nommément : fréquence supérieure à 2 fois par an du changement des filtres de centrale de traitement d'air, installation d'une sonde CO<sub>2</sub> 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.



4

## OBJECTIF GOUVERNANCE (GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT)

- Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...). L'unité de mesure de cet objectif est un ratio de travaux encadrés par une charte sur le nombre de travaux significatifs, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - Deux marchés travaux signés en 2022 sont concernés, tous deux bénéficient d'une charte chantier responsable.



5

## OBJECTIF GOUVERNANCE (ENGAGEMENT DES LOCATAIRES)

- Ajouter l'annexe ESG Primonial REIM à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés. L'unité de mesure de cet objectif est un ratio du nombre de baux comprenant les annexes ESG Primonial REIM signées rapporté au nombre de nouveaux baux ou de renouvellement de baux, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 166 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 361, soit 46% du portefeuille. Sur les 48 baux signés ou renouvelés en 2022, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.





# ÉTUDES DE CAS

## ÉTUDES DE CAS

Les études de cas présentées annuellement dans ce rapport comprennent :

- les 5 actifs les plus importants en valeur dans Primopierre ;
- les 5 actifs ayant la pire note ESG du portefeuille ;
- les 5 actifs ayant la meilleure note ESG du portefeuille.

### LES 5 LIGNES LES PLUS IMPORTANTES EN VALEUR DANS LE PORTEFEUILLE PRIMOPIERRE

Adresse	Typologie
PUTEAUX - WINDOW - Place du Dôme Puteaux	Bureau
PARIS - LE JOUR - 200-216 rue Raymond Losserand	Bureau
PARIS - Bercy Lumière - 40 Avenue des Terroirs	Bureau
PARIS - Gambetta Village - 94 Avenue Gambetta	Bureau
PARIS - LE VALMY - 6-8-18 avenue Léon Gaumont	Bureau

### LES 5 LIGNES DU PORTEFEUILLE DE PRIMOPIERRE AYANT LA NOTE ESG LA PLUS FAIBLE<sup>9</sup>

Adresse	Typologie
BOULOGNE-BILLANCOURT - FRESH - 49-59 avenue Morizet	Bureau
PARIS - 3 Rue de Metz	Bureau
SCHILTIGHEIM - LE BEVERLY - 13 Rue de Copenhague	Bureau
PUTEAUX - TOUR ATLANTIQUE - 1 place de la Pyramide	Bureau
MONTREUIL - ATLAS - 118 Rue de Lagny	Bureau

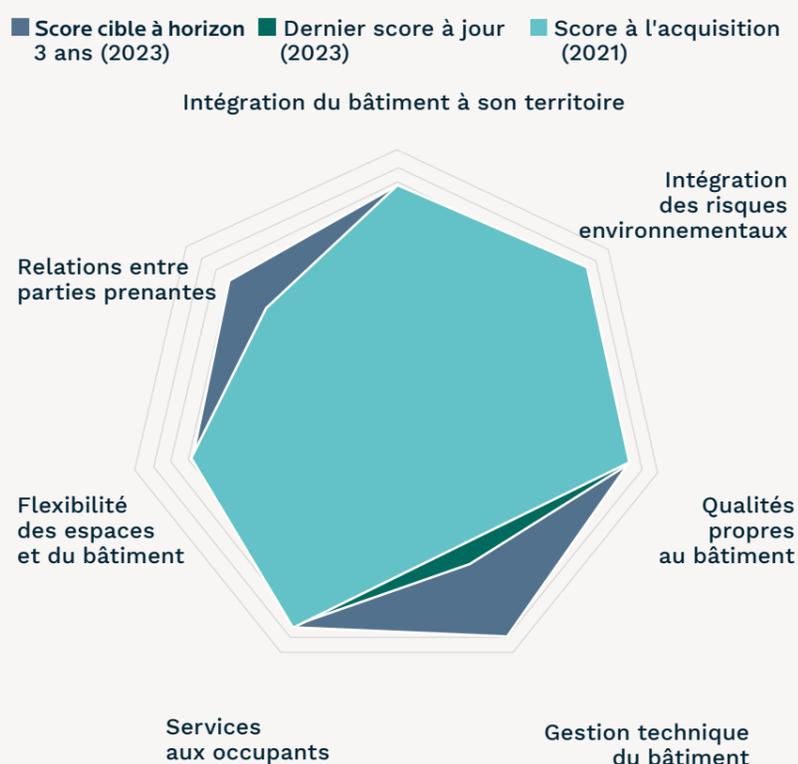
### LES 5 LIGNES DU PORTEFEUILLE DE PRIMOPIERRE AYANT LA NOTE ESG LA PLUS ÉLEVÉE

Adresse	Typologie
ISSY-LES-MOULINEAUX - Le Shift - 34 rue Guynemer	Bureau
COLOMBES - West Plaza - 9/11 rue Du Débarcadère	Bureau
PARIS - LE JOUR - 200-216 rue Raymond Losserand	Bureau
COURBEVOIE - Cœur Défense - 100-110 Esplanade du Général De Gaulle	Bureau
BOULOGNE-BILLANCOURT - Ardeko - 58 avenue Emile Zola	Bureau

<sup>9</sup> Et conservés en gestion, i.e. non inscrits au plan d'arbitrage

# WINDOW

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
<b>NOM DE L'ACTIF</b> Window	<b>ADRESSE</b> Place du Dôme Puteaux (92)	<b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2021
<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 45 000 m²	<b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 513 000 000 €



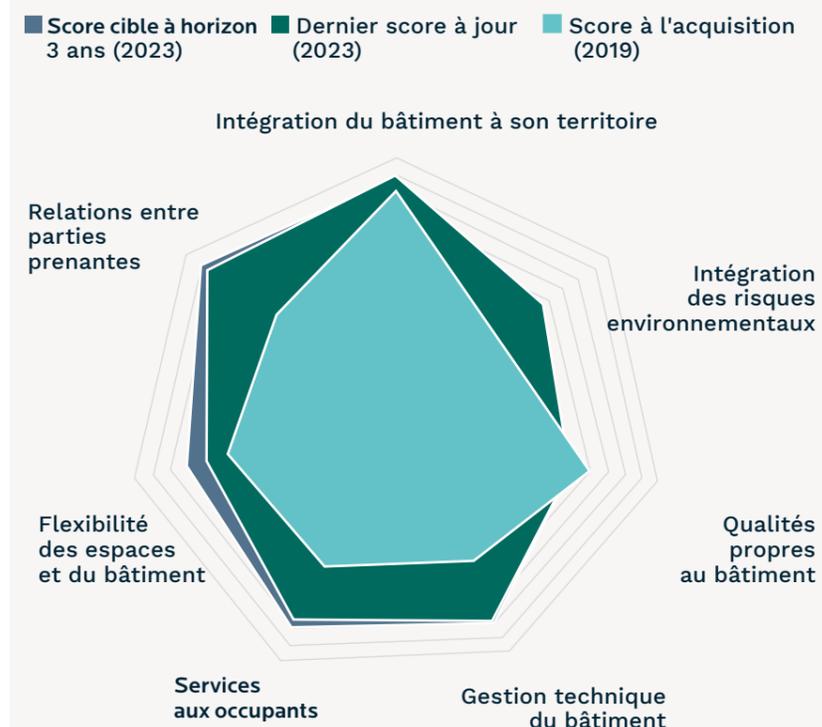
NOTATION ESG
<b>73,9</b> Note-cible 2023
<b>66,8</b> Note ESG courante
<b>65,9</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Window	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	161 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	150 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	14,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,29 m³/m²	0,35 m³/m²	0,31 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BREEAM/New Construction Fully fitted   Excellent</li> <li>• HQE Rénovation Bâtiment Durable Excellent</li> <li>• BBC-Effinergie rénovation</li> </ul>

# LUMIÈRE

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
<b>NOM DE L'ACTIF</b> Lumière	<b>ADRESSE</b> 40, avenue des Terroirs Paris (75012)	<b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2019
<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 136 946 m²	<b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 1 065 000 000 €



NOTATION ESG
<b>77,1</b> Note-cible 2023
<b>75,4</b> Note ESG courante
<b>59,8</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Lumière	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	188 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	150 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	15,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,38 m³/m²	0,35 m³/m²	0,31 m³/m²

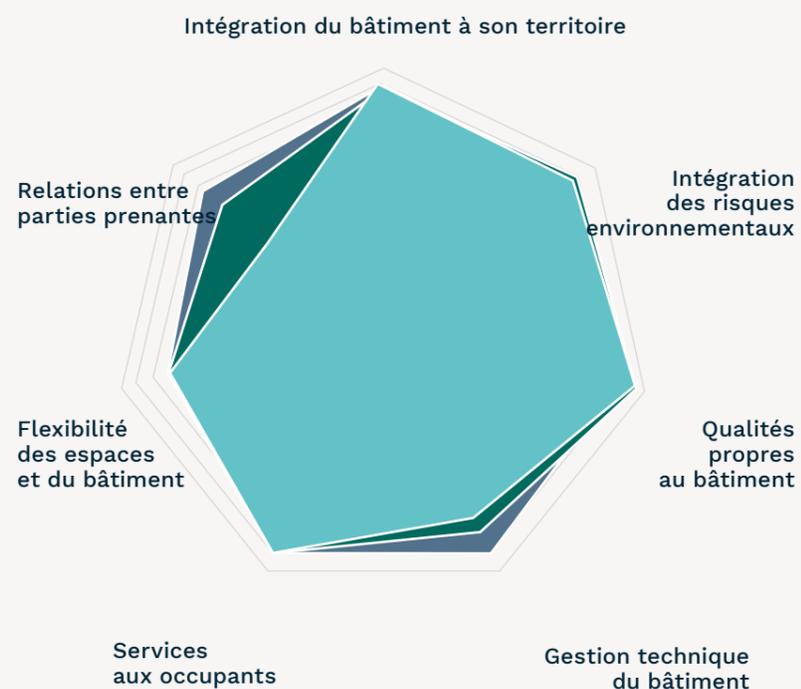
LABELS ET CERTIFICATIONS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HQE Exploitation Bâtiment Durable Excellent</li> <li>• HQE Exploitation Gestion Durable Excellent</li> <li>• WELL - Health-Safety Rating</li> </ul>

# GAMBETTA VILLAGE

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
<b>NOM DE L'ACTIF</b> Gambetta Village	<b>ADRESSE</b> 94 avenue Gambetta - Paris (75020)	<b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2022
<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 19 954 m²	<b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 219 000 000 €



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2022)



## NOTATION ESG

**78,5**

Note-cible 2023

**75,1**

Note ESG courante

**72,0**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Gambetta Village	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	84 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	150 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	4,9 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,25 m³/m²	0,35 m³/m²	0,31 m³/m²

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Rénovation Bâtiment Durable Excellent
- BBC-Effinergie rénovation
- BREEAM/New Construction | Very Good
- WiredScore Construction | Silver

### Plan d'actions pour atteindre la note seuil :

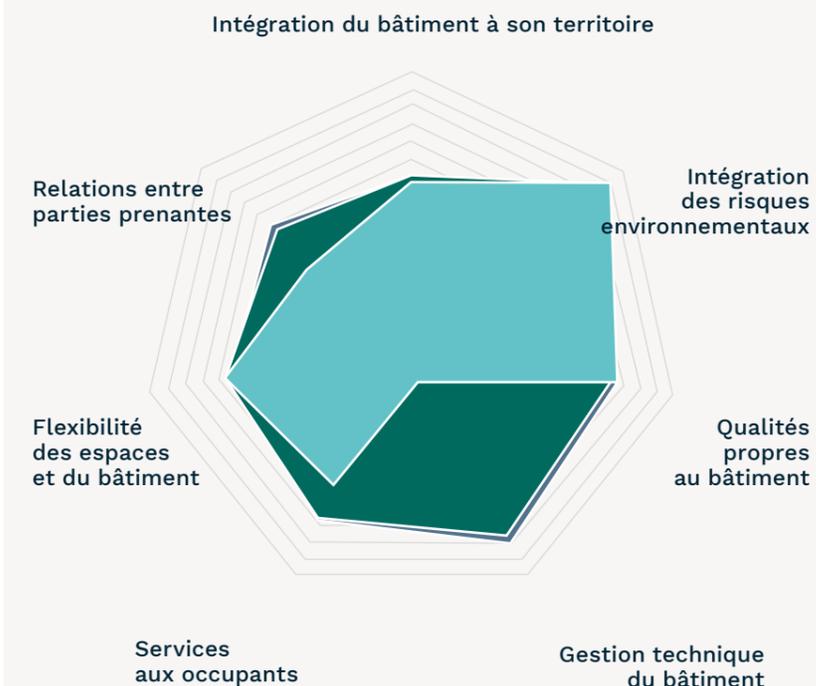
- Etude en prévision de la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Réalisation d'un audit de couverture réseaux mobile
- Etude pour la mise en place de compteurs intelligents permettant une remontée plus automatique des consommations d'eau
- Etude pour la mise en place d'un outil de gestion permettant de gérer la relation et la performance du facility manager
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

# LE VALMY

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
<b>NOM DE L'ACTIF</b> Le Valmy	<b>ADRESSE</b> 6-8-18, avenue Léon Gaumont - Paris (75020)	<b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2020
<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 29 449 m²	<b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 215 500 000 €



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2020)



## NOTATION ESG

**67,6**

Note-cible 2023

**66,0**

Note ESG courante

**50,9**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Le Valmy	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	135 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	150 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	7,9 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,39 m³/m²	0,35 m³/m²	0,31 m³/m²

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- NF HQE/Bâtiments Tertiaires en Exploitation Gestion Durable — EXCELLENT
- NF HQE/Bâtiments Tertiaires en Exploitation Bâtiment Durable — Bon

# PRAXAGORA FRESH

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **Praxagora Fresh**

ADRESSE: **49-59 avenue Morizet Boulogne Billancourt (92)**

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI: **2011**

TYPLOGIE: **Bureaux**

SURFACE: **5 551 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **24 200 000 €**

# 3/5 METZ

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **3/5 Metz**

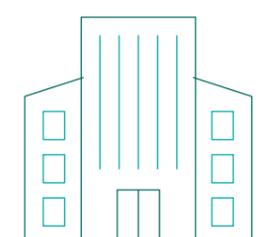
ADRESSE: **3 Rue de Metz - Paris (75010)**

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI: **2020**

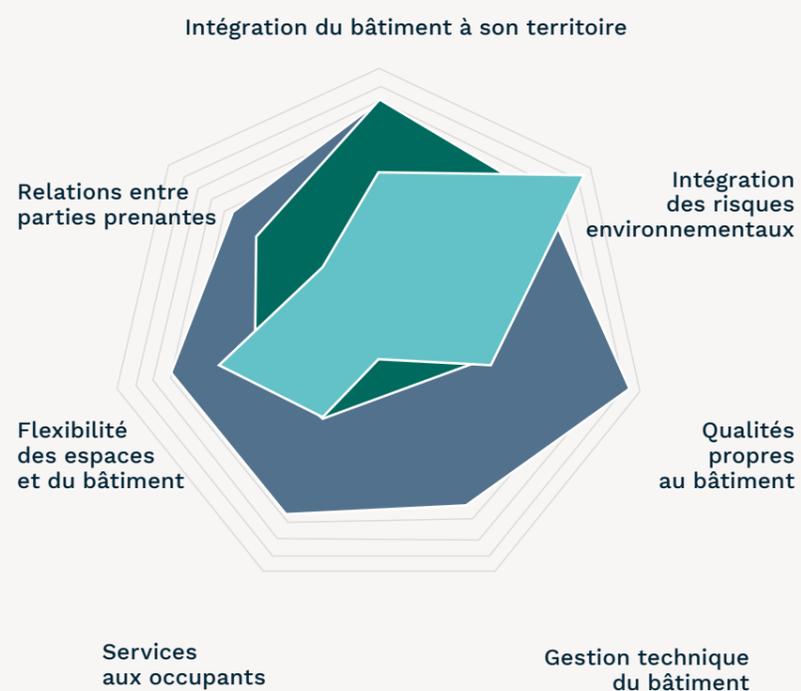
TYPLOGIE: **Bureaux**

SURFACE: **3 509 m<sup>2</sup>**

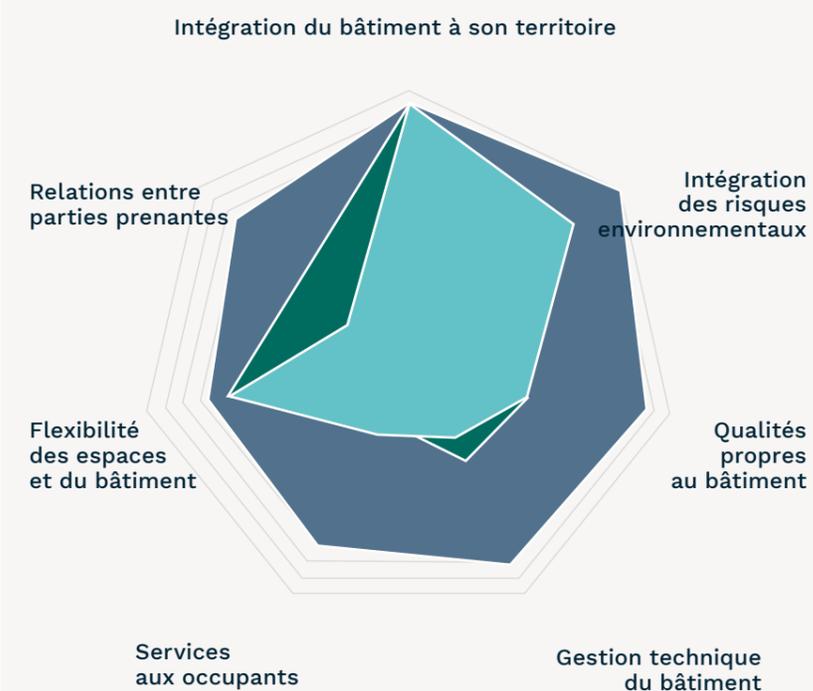
VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **37 163 421 €**



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2011)



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2020)



## NOTATION ESG

**80,3\***

Note-cible 2023

**46,5**

Note ESG courante

**40,6**

Note à l'acquisition

## NOTATION ESG

**81,8\***

Note-cible 2023

**50,9**

Note ESG courante

**46,0**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Praxagora Fresh	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	ND	146 kWhEF/m <sup>2</sup>	150 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2022)	ND	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2022)	NA	0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Indicateurs environnementaux	3/5 Metz	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	NC	168 kWhEF/m <sup>2</sup>	142,58 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2022)	NC	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2022)	NC	NA	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

## LABELS ET CERTIFICATIONS



• N/A



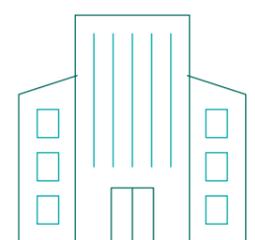
• N/A

\* état projeté post travaux rénovation

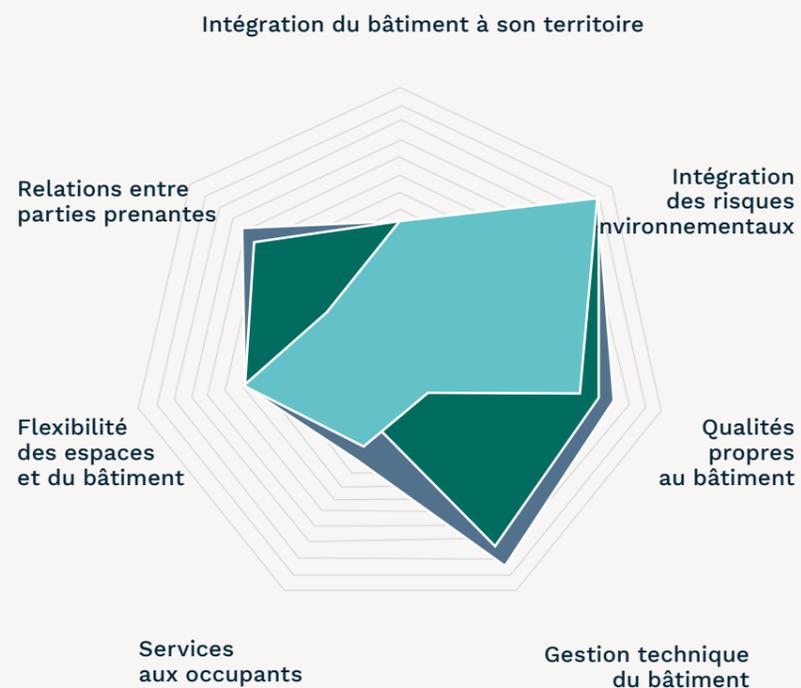
\* état projeté post travaux rénovation

# SCHILTIGHEIM LE BEVERLY

 NOM DE L'ACTIF <b>Schiltigheim Le Beverly</b>	 ADRESSE <b>13 rue de Copenhague - Schiltigheim (67)</b>	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI <b>2015</b>
 TYPOLOGIE <b>Bureaux</b>	 SURFACE <b>7 190 m²</b>	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION <b>17 750 100 €</b>



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2015)



## NOTATION ESG

**61,4**

Note-cible 2023

**54,6**

Note ESG courante

**40,8**

Note à l'acquisition

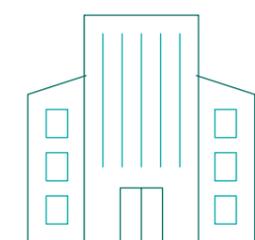
Indicateurs environnementaux	Schiltigheim Le Beverly	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	105 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	150 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	6,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2022)	NA	0,35 m³/m²	0,31 m³/m²

### Plan d'actions pour atteindre la note seuil :

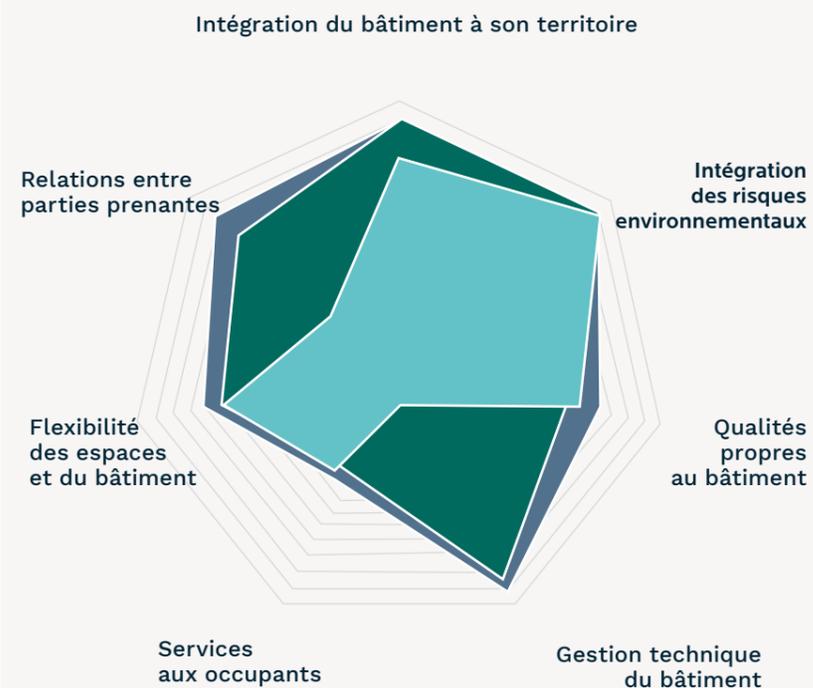
- Installation d'une GTB en système ouvert
- Mise en place du tri des déchets
- Réalisation d'une étude écologique
- Mise en place du référentiel technico-sanitaire Primonial REIM
- Réalisation d'analyses sur la qualité de l'air intérieur

# TOUR ATLANTIQUE

 NOM DE L'ACTIF <b>Tour Atlantique</b>	 ADRESSE <b>1 place de la Pyramide Puteaux (92)</b>	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI <b>2016</b>
 TYPOLOGIE <b>Bureaux</b>	 SURFACE <b>1 779 m²</b>	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION <b>10 884 000 €</b>



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2016)



## NOTATION ESG

**60,6**

Note-cible 2023

**55,0**

Note ESG courante

**40,0**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Tour Atlantique	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	328 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	150 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	26 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2022)	NA	0,35 m³/m²	0,31 m³/m²

### Plan d'actions pour atteindre la note seuil :

- Amélioration de la connaissance et du suivi des informations de maintenance
- Réouverture de l'espace restauration
- Travaux d'amélioration sur le chauffage, la ventilation et la climatisation

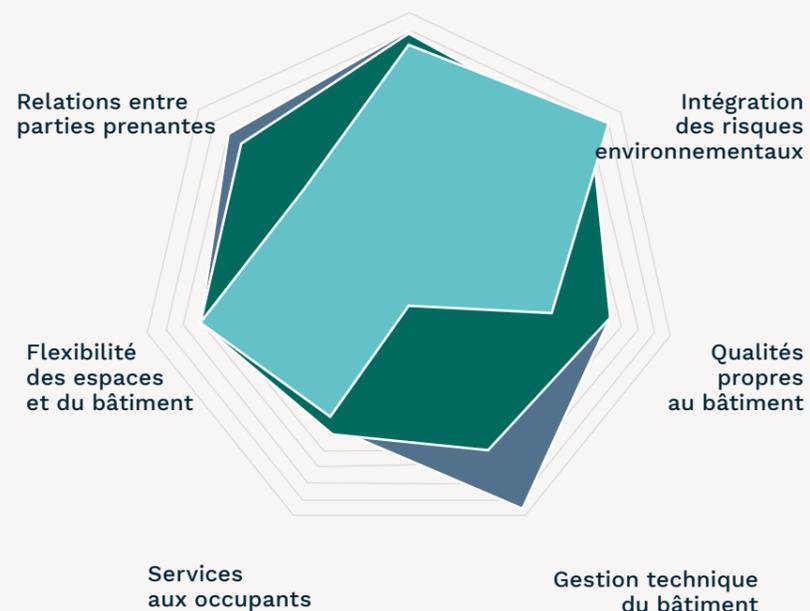
# MONTREUIL ATLAS

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
NOM DE L'ACTIF <b>Montreuil Atlas</b>	ADRESSE <b>118 Rue de Lagny Montreuil (93)</b>	DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI <b>2012</b>
TYPOLOGIE <b>Bureaux</b>	SURFACE <b>8 467 m<sup>2</sup></b>	VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION <b>24 600 000 €</b>



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2012)

Intégration du bâtiment à son territoire



## NOTATION ESG

**59,9**

Note-cible 2023

**55,6**

Note ESG courante

**40,5**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Montreuil Atlas	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	145 kWhEF/m <sup>2</sup>	146 kWhEF/m <sup>2</sup>	150 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2022)	8,6 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2022)	0,19 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### Plan d'actions pour atteindre la note seuil :

- Amélioration des informations ayant trait à la maintenance (outil de Facility management utilisé, préventif Vs.curatif, délais d'intervention, résolution des pannes)
- Amélioration du suivi des consommations d'énergie des parties privatives

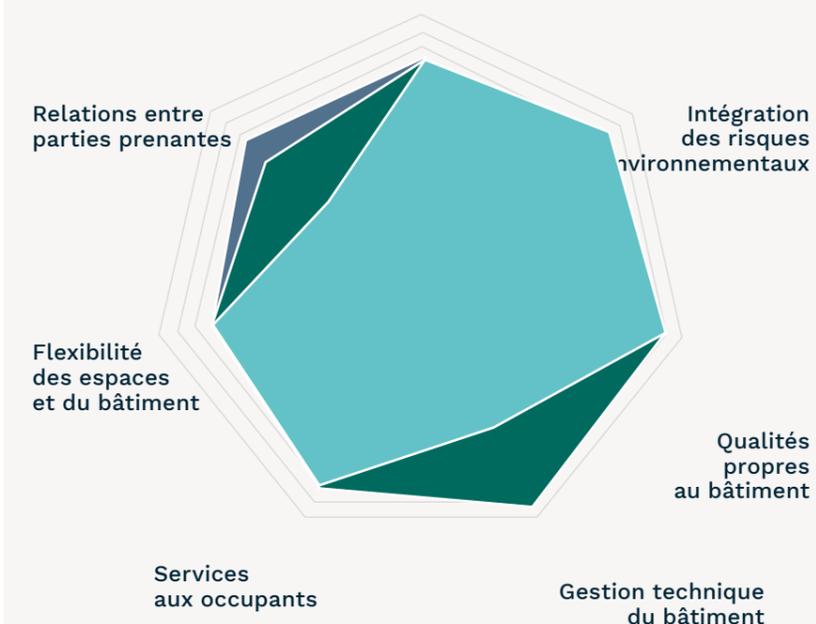
# SHIFT

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
NOM DE L'ACTIF <b>Shift</b>	ADRESSE <b>34 rue Guynemer Issy-Les-Moulineaux (92)</b>	DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI <b>2021</b>
TYPOLOGIE <b>Bureaux</b>	SURFACE <b>47 200 m<sup>2</sup></b>	VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION <b>620 000 000 €</b>



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2021)

Intégration du bâtiment à son territoire



## NOTATION ESG

**83,3**

Note-cible 2023

**81,8**

Note ESG courante

**72,1**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Shift	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)*	47 kWhEF/m <sup>2</sup>	146 kWhEF/m <sup>2</sup>	150 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2020)*	2,8 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2020)	0,62 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- BREEAM International Refurbishment and Fitout 2015: Office | Excellent
- HQE Bâtiments Tertiaires Réalisation | Exceptionnel

# WEST PLAZA

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **West Plaza**

ADRESSE: **9-11, rue du Débarcadère Colombes (92)**

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI: **2017**

TYPOLOGIE: **Bureaux**

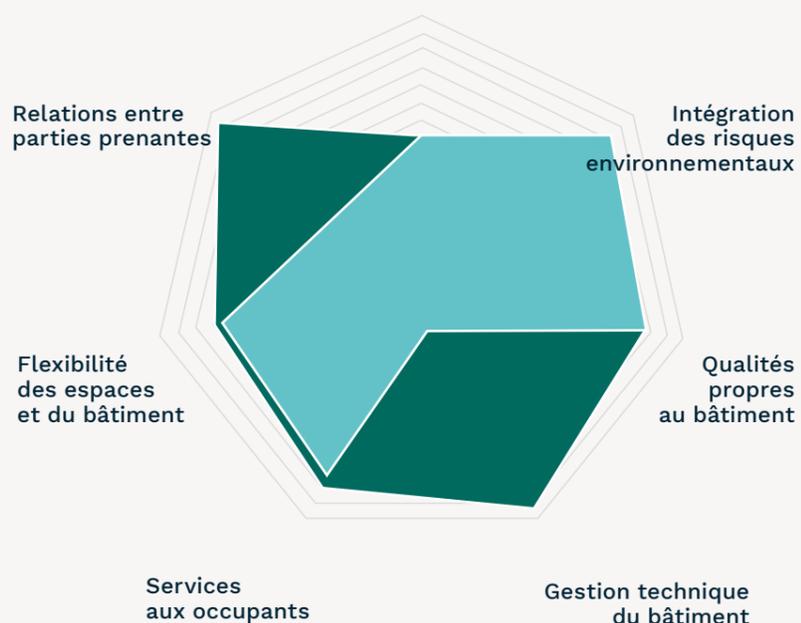
SURFACE: **29 419 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **190 614 500 €**



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2022) ■ Score à l'acquisition (2017)

Intégration du bâtiment à son territoire



## NOTATION ESG

**80,3**

Note-cible 2023

**80,3**

Note ESG courante

**59,0**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	West Plaza	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	134 kWhEF/m <sup>2</sup>	146 kWhEF/m <sup>2</sup>	150 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2020)	7,9 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2020)	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- BREEAM/New Construction Fully fitted | Excellent
- BREEAM-In-Use Asset Performance | Excellent
- HQE Exploitation Gestion Durable | Exceptionnel
- HQE Exploitation Batiment Durable | Excellent

# CŒUR DÉFENSE

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **Cœur Défense**

ADRESSE: **100-110 Esplanade du Général De Gaulle - Courbevoie (92)**

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI: **2017**

TYPOLOGIE: **Bureaux**

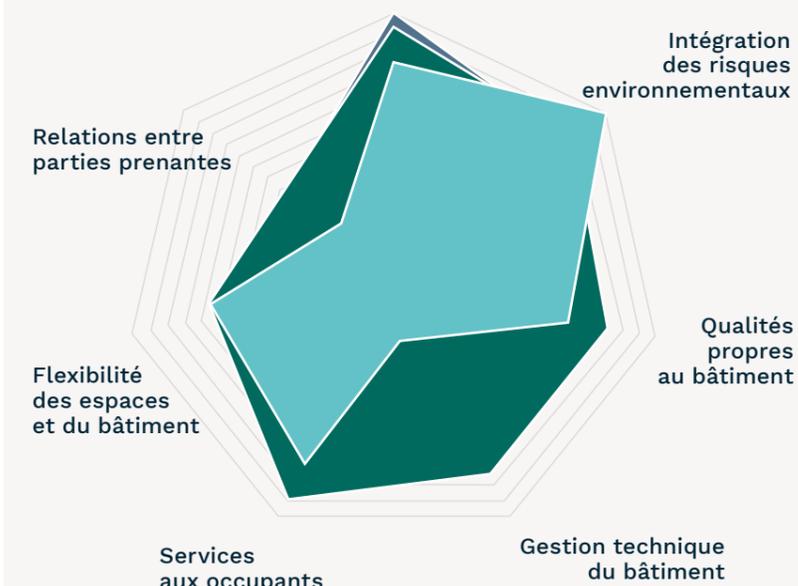
SURFACE: **148 198 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **1 686 000 000 €**



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2017)

Intégration du bâtiment à son territoire



## NOTATION ESG

**79,1**

Note-cible 2023

**79,1**

Note ESG courante

**59,0**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Cœur Défense	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	163 kWhEF/m <sup>2</sup>	146 kWhEF/m <sup>2</sup>	150 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2022)	9,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2022)	0,03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Exploitation Gestion Durable Exceptionnel
- HQE Exploitation Bâtiment Durable Très Bon
- BREEAM-In-Use Building Management Excellent
- BREEAM-In-Use Asset Performance Very Good
- WiredScore Construction| Platinum

# LE JOUR

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **Le Jour**

ADRESSE: **200 - 216 rue Raymond Losserand - Paris (75014)**

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI: **2019**

TYPOLOGIE: **Bureaux**

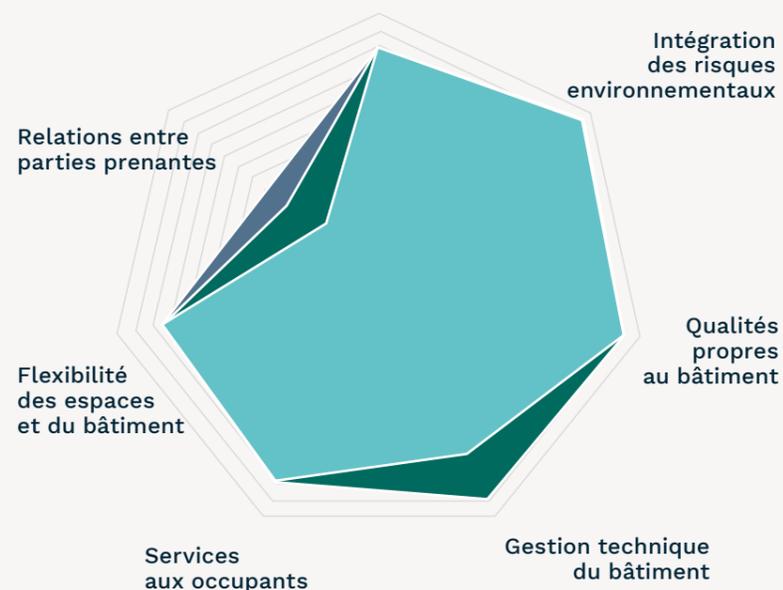
SURFACE: **24 969 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **303 273 000 €**



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2019)

Intégration du bâtiment à son territoire



## NOTATION ESG

**82,2**

Note-cible 2023

**80,2**

Note ESG courante

**73,8**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Le Jour	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	156 kWhEF/m <sup>2</sup>	146 kWhEF/m <sup>2</sup>	150 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2022)	15,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2022)	0,36 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- NF HQE/Bâtiments Tertiaires — EXCELLENT
- BREEAM Europe Commercial Offices (Shell) — Very Good BiodiverCity

# ARDEKO

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **Ardeko**

ADRESSE: **58, avenue Émile Zola Boulogne-Billancourt (92)**

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI: **2015**

TYPOLOGIE: **Bureaux**

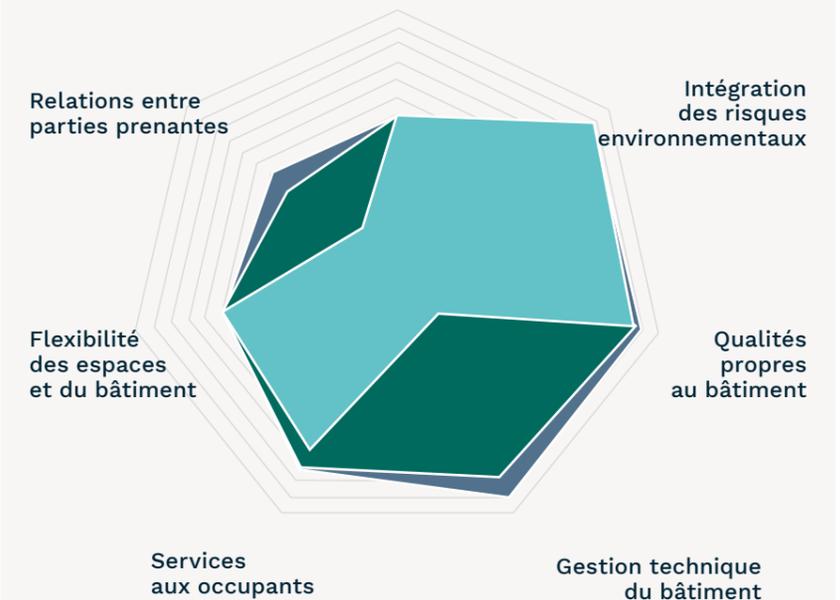
SURFACE: **20 105 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **227 210 216 €**



■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2023) ■ Score à l'acquisition (2015)

Intégration du bâtiment à son territoire



## NOTATION ESG

**78,7**

Note-cible 2023

**77,8**

Note ESG courante

**59,9**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Ardeko	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	213 kWhEF/m <sup>2</sup>	146 kWhEF/m <sup>2</sup>	150 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2022)	19,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	12 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2022)	0,78 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Exploitation Gestion Durable Très Bon
- HQE Exploitation Bâtiment Durable Très Bon

# POLITIQUE D'ENGAGEMENT

## POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Primonial REIM France 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 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 réalisé annuellement avec chaque locataire.**

Les démarches RSE des locataires et les éventuelles complémentarités sont abordées, sur la base d'un **Guide d'Entretien 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.

o A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 166 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 361, soit 46% du portefeuille. Sur les 48 baux signés ou renouvelés en 2022, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.



### 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** » opérationnelle intégrant des éléments relatifs à la protection de l'environnement, au traitement des déchets, aux sujets de dépollution, d'hygiène et de sécurité, ou encore 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.

Deux marchés travaux signés en 2022 sont concernés, tous deux bénéficient d'une charte chantier responsable.



### LES PROPERTY MANAGERS

**Le mandat signé** entre Primonial REIM France et son principal Property Manager **intègre 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 France sollicite un reporting pour chaque actif**, a minima tous les ans 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 entre PREIM et son principal Property Manager prévoit également l'intégration de clauses ESG dans ses contrats (Cahier des Clauses Techniques Particulières) avec ses prestataires.

o Les actifs gérés par Primonial REIM au sein de la SCPI Primopierre bénéficient à 100% d'un property manager liés à Primonial REIM par un contrat intégrant des clauses ESG.



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 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001.

Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris –  
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23  
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

**[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)**