

# RAPPORT ISR

2025



## SCPI Primovie

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, la SCPI Primovie principalement investie dans l'immobilier de santé a poursuivi sa démarche, visant à renforcer la qualité et la résilience de son patrimoine, en accompagnant les opérateurs dans des programmes de travaux.

Dans ce rapport ESG, Praemia REIM réaffirme sa volonté d'inscrire Primovie dans une trajectoire responsable et attentive aux enjeux économiques, environnementaux et sociétaux de long terme.

Marc BERTRAND,  
Président du Directoire de Praemia REIM France



Chers Associés,

Investie majoritairement en immobilier de santé et d'éducation, Primovie s'inscrit dans une classe d'actifs à fort impact social. Les infrastructures dans lesquelles nous investissons – cliniques, EHPAD, établissements d'enseignement – jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement de notre société, en contribuant à l'accès aux soins, à l'accompagnement des populations vulnérables et au renforcement du lien social sur les territoires.

Consciente de cette responsabilité, la SCPI Primovie poursuit le déploiement de sa démarche ESG, visant à concilier performance durable, utilité sociale et qualité d'exploitation des actifs. Cette approche repose notamment sur l'amélioration continue des impacts environnementaux, une gestion attentive sur le confort et les services rendus aux usagers, ainsi que sur une collaboration étroite avec les exploitants.

Elsa COUTEAUD,  
Directrice RSE de Praemia REIM France

# CHIFFRES-CLÉS AU 31/12/2025



SURFACE UTILE TOTALE DES  
ACTIFS  
DE LA SCPI PRIMOVIE

**2 208 967 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE EN  
QUOTE-PART DE DÉTENTION  
PAR LA SCPI PRIMOVIE

**1 713 133 m<sup>2</sup>**



CAPITALISATION

**4 209 687 136 €**



NOMBRE D'ACTIFS EN  
PORTEFEUILLE

**301<sup>1</sup>**

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

**78,6%** Santé / Sénior

**16,3%** Bureaux

**3,9%** Éducation

**1,2%** Hôtellerie



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

**37,5%** France hors région parisienne

**23,7%** Île-de-France hors Paris

**18,5%** Allemagne

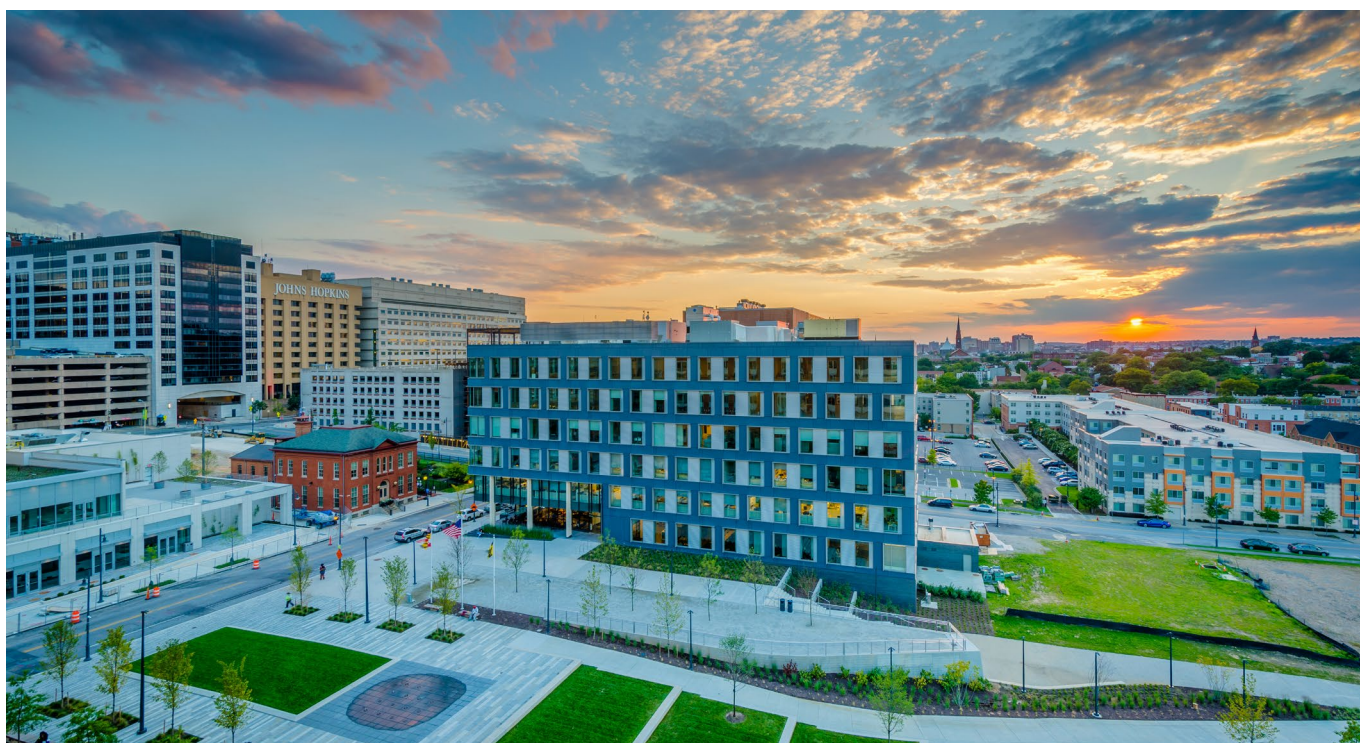
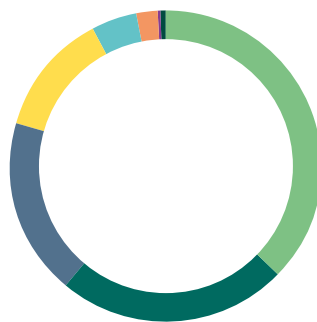
**12,8%** Italie

**4,8%** Paris

**2,0%** Espagne

**0,5%** Belgique

**0,3%** Pays-Bas



<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.

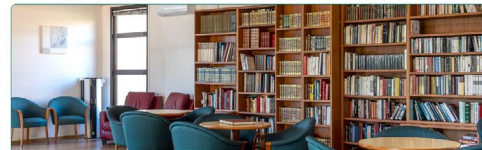
Avec plus de 33 milliards d'euros d'actifs sous gestion répartis dans 12 pays européens, Praemia REIM est aujourd'hui le premier gestionnaire européen d'actifs immobiliers de santé. Cette position de leader s'accompagne d'une responsabilité accrue : celle d'orienter durablement les capitaux vers des 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.

## UN ENGAGEMENT ANCRÉ DANS LA DURÉE

85 % des fonds gérés par Praemia REIM font l'objet d'une évaluation ESG. 88 % de nos actifs bénéficient d'un suivi ESG individualisé. Ces chiffres ne sont pas des objectifs : ils sont le reflet d'une culture d'entreprise qui place la durabilité au cœur de chaque décision, à chaque niveau de l'organisation.

## 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).

## GOUVERNANCE 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.
- **Réduire la proportion de chambres doubles** dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds.
- **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<sup>3</sup> du Label ISR de "Best-in-Progress" (traduit : amélioration continue).

L'approche best-in-progress consiste à sélectionner et conserver des actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration ESG mesurable dans le temps, et à piloter leur performance via des plans d'actions structurés.

Cette approche implique un suivi régulier des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance des actifs, avec des objectifs de progrès définis et contrôlés. Elle permet ainsi d'inscrire la gestion du patrimoine immobilier dans une démarche d'amélioration continue, au service d'une performance durable.

<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 ISR

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

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. 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 :  
(exemple pour les établissements de santé long-séjour)

**34,0 %**  
ENVIRONNEMENT

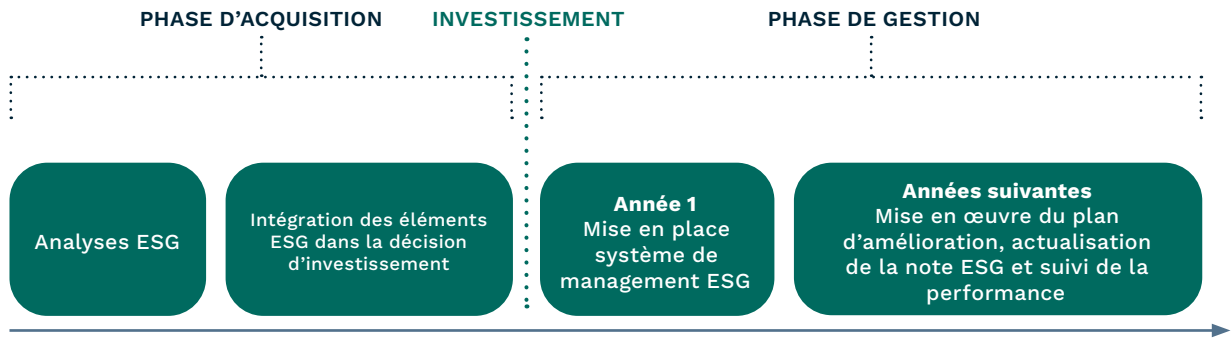
**39,0 %**  
SOCIAL

**27,0 %**  
GOUVERNANCE

## INTÉGRATION DE L'ESG DANS LES PROCESS

À l'acquisition de nouveaux actifs, en complément des critères financiers, le comité d'investissement de Praemia REIM France intègre dans ses décisions d'investissements une analyse sur base de critères ESG (quantitatifs et qualitatifs) relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Pour les actifs dont la note est inférieure à la note-seuil de 56/100, les équipes ESG et d'investissement proposent un plan d'amélioration qui permettra d'atteindre ce seuil à 3 ans. Ainsi, les analyses ESG complètent les analyses financières afin d'évaluer les opportunités d'investissement.

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.



### ÉVOLUTION DE LA STRATÉGIE ESG

Praemia REIM a engagé une revue de la stratégie ESG de Primovie, afin d'adapter son cadre d'analyse et de pilotage extra-financier au nouveau contexte du fonds. Cette réflexion s'inscrit plus largement dans le cadre de la nouvelle stratégie ESG définie au niveau de Praemia REIM, visant à renforcer la cohérence et la lisibilité des démarches ESG déployées au sein des différentes entités et véhicules gérés.








Le présent rapport pourrait ainsi constituer le dernier exercice de reporting reposant sur la grille actuellement en vigueur.

Cette revue stratégique pourra conduire, à compter des prochaines publications, à des évolutions de la grille de notation ESG et des indicateurs associés, dans le respect des exigences du Label ISR immobilier et sous le contrôle de son certificateur.


# RÉSULTATS AU 31/12/2025

Afin de mesurer l'impact dans le temps de la gestion ISR de la SCPI Primovie, 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.

## INDICATEURS DE REPORTING

	Indicateurs de reporting	2025	Benchmark	Taux de couverture en valeur vénale	2024	2023	Evolution depuis 2023
ENVIRONNEMENT	Energie  Consommations énergétiques (kWhEF/m²/an)	190	Benchmark OID <sup>4</sup> - Voi les graphiques ci-dessous pour le détail par typologie d'actif	81,20%	198	205	-7,3%
	Carbone  Emissions carbone (kgCO2eq/m²/an)	26,9		88,00%	32,6	28,3	-4,9%
	Eau Consommations d'eau (m³/m² /an)	0,59		13,72%	0,83	0,84	-29,7%
SOCIAL	Mobilité Score composite (nombre de modalités de transports à proximité, infrastructures favorisant l'usage du vélo, infrastructures favorisant le recours aux véhicules électriques...)	2,5 /10	4,2 <sup>5</sup>	100%	3,8	5,9	-57,6%
	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...)	5,2 /10	6,2 <sup>5</sup>	100%	6,6	NA	Depuis 2024 : -21,2%
	Santé et confort  Part de chambres simples dans les EHPAD	74,7%	NA	100%	76%	76,5%	-2,3%
	Services rendus aux occupants - EHPAD  Part des EHPAD français disposant d'une unité ou d'un pôle d'accueil dédié aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentée	94,1%	75 <sup>7</sup>	Ensemble des EHPAD FR du portefeuille soit 23,7% du portefeuille en valeur vénale	91,0%	NA	Depuis 2024 :
	Services rendus aux occupants - Clinique  Part des cliniques françaises disposant de la meilleure certification concernant la qualité des soins	100%	96%	Ensemble des cliniques FR du PTF soit 17,4% du portefeuille en valeur vénale	48,0%	70,5%	41,8%
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%	80%	100%	100%	NA	NA
	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	NA	NA

 **Objectif** : indicateur associé aux objectifs extra-financiers du fonds

 **Indicateurs de performance** : selon le référentiel du label ISR, ils doivent être systématiquement supérieurs à un benchmark de marché.

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

<sup>5</sup> Benchmark interne

<sup>6</sup> Benchmark interne

<sup>7</sup> Pas de référence sur les immeubles en exploitation. Pour information le label Well ne concerne que 3 % des bureaux neufs et 5 % des restructurations de bureaux d'après un rapport de février 2022 de la DRIEAT (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports) Île-de-France.

<sup>8</sup> 80% en valeur des fonds soumis à 29 de la Loi Energie Climat (LEC), Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers (2024), Observatoire de l'Immobilier Durable & ASPIM

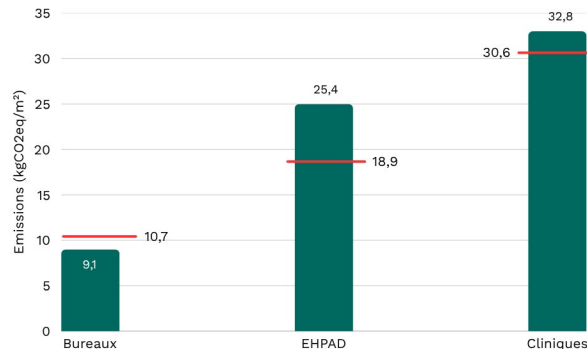
## INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE PAR TYPOLOGIE

Intensité énergétique des actifs comparée au benchmark OID 2025



■ Consommation d'énergie moyenne (kWhEF/m²/an)  
 — Benchmark baromètre OID (kWhEF/m²/an)

Intensité carbone des actifs comparée au benchmark OID 2025



■ Emissions carbonées moyennes (kgCO2eq/m²/an)  
 — Benchmark baromètre OID (kgCO2eq/m²/an)

L'intensité énergétique moyenne du fonds a baissé de 7% par rapport à 2024 tandis que l'intensité énergie a baissé de près de 5%. La baisse des consommations s'explique notamment par un meilleur pilotage des consommations et le déploiement de programmes de travaux. Le remplacement des systèmes de chauffage et climatisation et l'installation de panneaux solaires sur la maison de retraite Darwin à Milan constituent par exemple des travaux d'amélioration énergétique.

## 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	53% <sup>9</sup>	Taux de couverture en nombre de baux	60%	58%
Parties prenantes	Part des property managers dont le mandat de gestion inclus contractuellement des objectifs ESG.	100% <sup>10</sup>	Taux de couverture en nombre de property managers	99%	100%
Collaborateurs	Part des collaborateurs de l'UES <sup>11</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> 194 des 364 baux en vigueur sur le fonds contiennent une annexe ESG.

<sup>10</sup> Les 8 property managers avec lesquels le fonds a un mandat de gestion ont bien tous une clause ESG incluse dans le contrat.

<sup>11</sup> Salariés de l'UES : PREIM France, Sefal et NPH2

# ÉTUDES DE CAS

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

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)	Part en valeur du fonds
Cœur Défense	Courbevoie (92)	<b>69,0</b>	3,43%
Pôle de Santé Léonard de Vinci	Chambray-lès-Tours (37)	<b>62,5</b>	2,20%
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	<b>73,1</b>	2,07%
Sémaphore	Levallois-Perret (92)	<b>54,3</b>	1,84%
Maria Cecilia Hospital	Barbiano (Italie)	<b>45,3</b>	1,84%

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

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)
Kadence	Paris XIII	<b>78,9</b>
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	<b>77,4</b>
West Plaza	Colombes (92)	<b>76,7</b>
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	<b>73,1</b>
La Charité	La Charité-sur-Loire (58)	<b>72,0</b>

## LES 5 LIGNES DU PORTEFEUILLE DE PRIMOVIE AYANT LA NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)
Partou Kinderopvang - Utrecht 95	Utrecht (Pays-Bas)	<b>36,4</b>
Créteil Enesco	Créteil (94)	<b>36,8</b>
Solms	Solms (Allemagne)	<b>37,4</b>
Partou Kinderopvang - Nieuwegein	Nieuwegein (Pays-Bas)	<b>38,3</b>
Bordeaux Millesime	Bordeaux (33)	<b>38,4</b>

# KADENCE

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Kadence**



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



ADRESSE  
**86 Rue Regnault - Paris (75)**



SURFACE  
**22 151 m²**



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



### NOTATION ESG

**80,1**

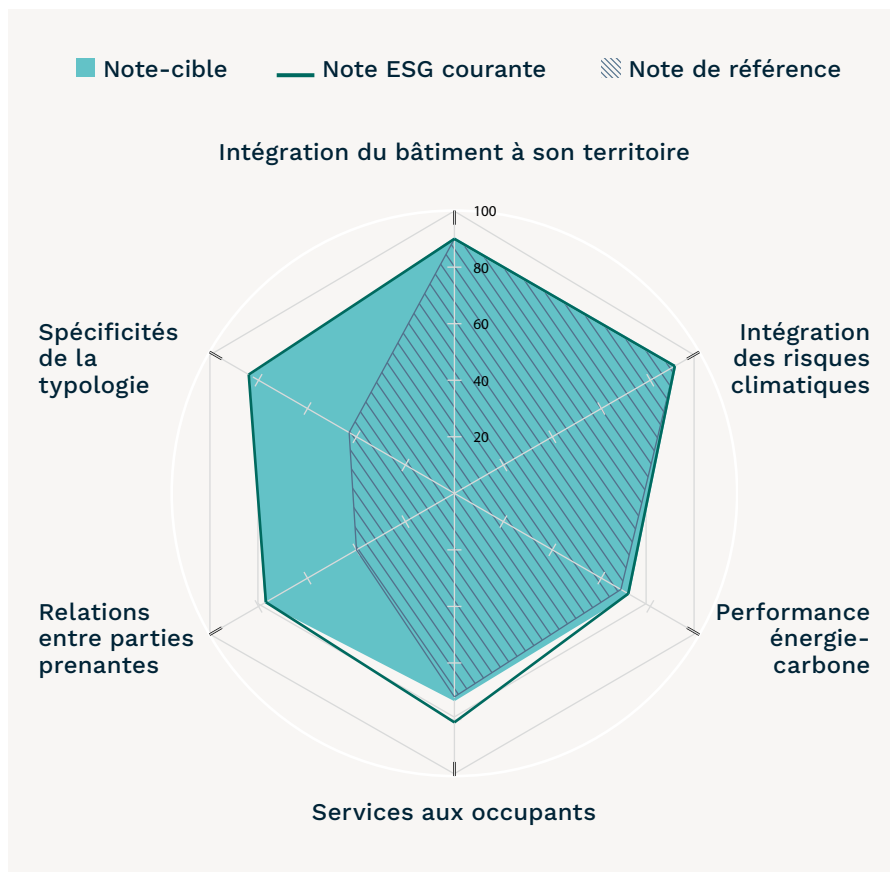
Note-cible 2028

**78,9**

Note ESG courante

**76,3**

Note de référence



### Performance 2025

	Kadence	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	74 kWhEF/m <sup>2</sup>	126 kWhEF/m <sup>2</sup>	191 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	6 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	10,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	29,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau	0,26 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,39 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,48 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### LABELS ET CERTIFICATIONS



- BREEAM/Refurbishment and Fit-out : Very Good
- BBC-Effinergie rénovation
- HQE/Bâtiments Tertiaires - Construction : Exceptionnel

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Optima**



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



ADRESSE  
**27-35 Rue Victor Hugo  
(94)**



SURFACE  
**12 417 m²**



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



### NOTATION ESG

**77,4**

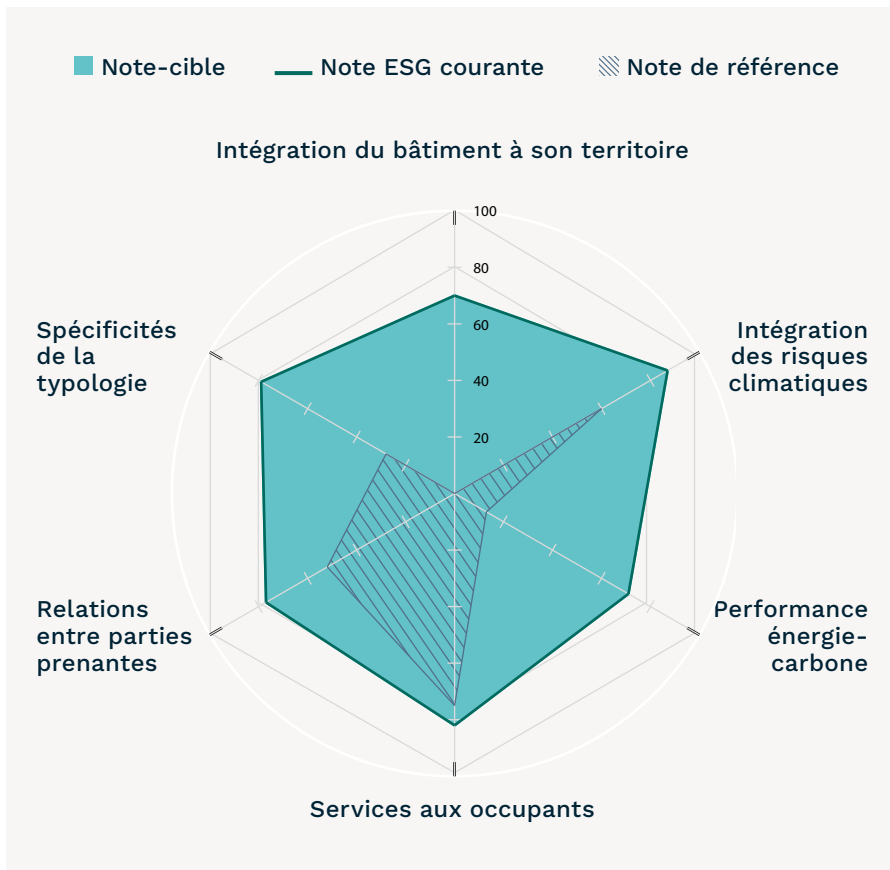
Note-cible 2028

**77,4**

Note ESG courante

**37,3**

Note de référence



### Performance 2025

	Optima	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	102 kWhEF/m <sup>2</sup>	126 kWhEF/m <sup>2</sup>	191 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	8,10 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	10,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	29,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau	ND	0,39 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,48 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

# 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 m²**



### NOTATION ESG

**77,6**

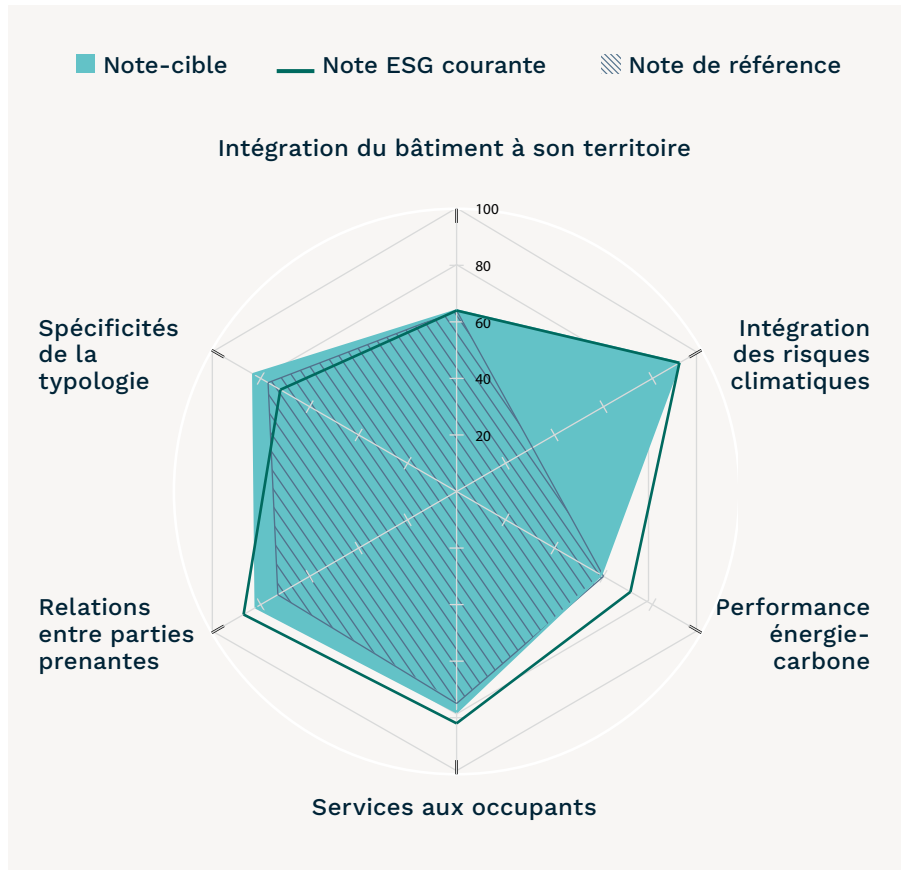
Note-cible 2028

**76,7**

Note ESG courante

**66,8**

Note de référence



### Performance 2025

	West Plaza	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	90,3 kWhEF/m <sup>2</sup>	126 kWhEF/m <sup>2</sup>	191 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	4,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	10,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	29,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau	ND	0,39 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,48 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### LABELS ET CERTIFICATIONS



- BREEAM/New Construction Fully fitted – Excellent
- HQE Exploitation Gestion Durable – Excellent
- HQE Exploitation Batiment Durable – Excellent
- WELL Health Safety Rating
- HQE Bâtiments Tertiaires Construction
- BBC Effinergie

# CAP DE SEINE

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Cap de Seine**



ADRESSE  
**46-47 Quai Jean Compagnon (94)**



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



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**30 315 m²**



### NOTATION ESG

**72,7**

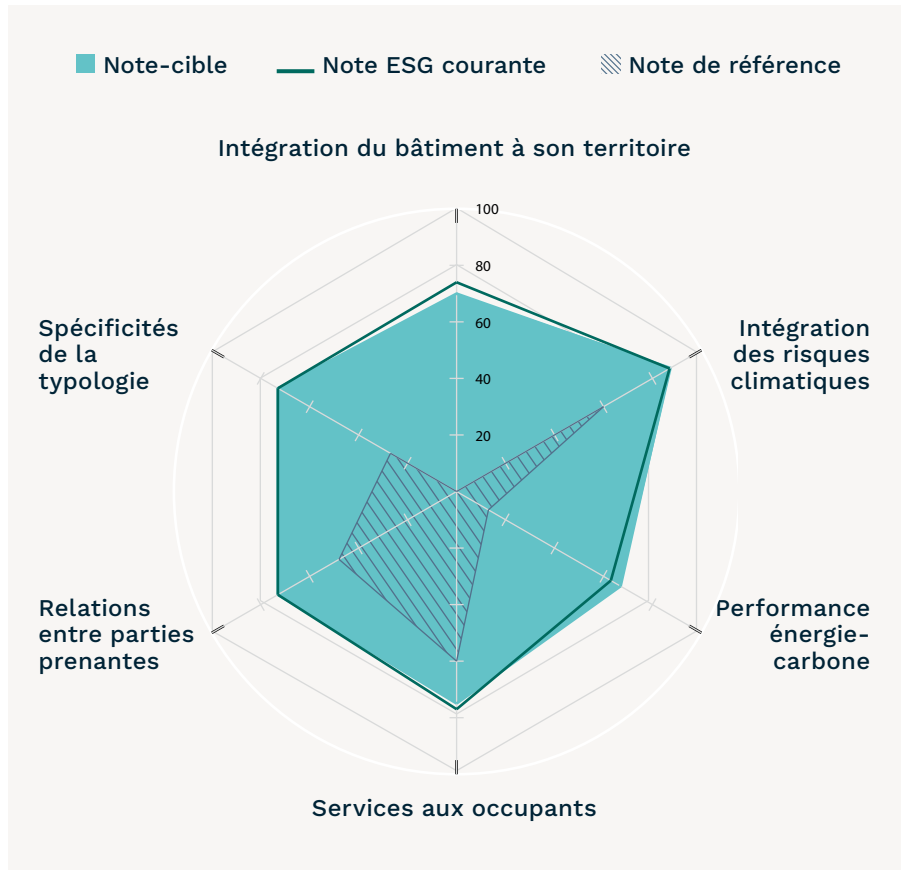
Note-cible 2028

**73,1**

Note ESG courante

**34,2**

Note de référence



### Performance 2025

Consommations d'énergie

Cap de Seine 130 kWhEF/m<sup>2</sup>

Benchmark OID 126 kWhEF/m<sup>2</sup>

Moyenne SCPI 191 kWhEF/m<sup>2</sup>

Empreinte carbone

Cap de Seine 10,9 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

Benchmark OID 10,7 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

Moyenne SCPI 29,3 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

Consommation d'eau

Cap de Seine ND

Benchmark OID 0,39 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Moyenne SCPI 0,48 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE/Bâtiments Tertiaires - Exploitation

# LA CHARITÉ

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**La Charité**



ADRESSE  
**8 rue du 8 mai 1945 –  
rue de la Résistance - La  
Charité-sur-Loire (58)**



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



TYPOLOGIE  
**Maison de retraite**



SURFACE  
**4 558 m<sup>2</sup>**



### NOTATION ESG

**82,0**

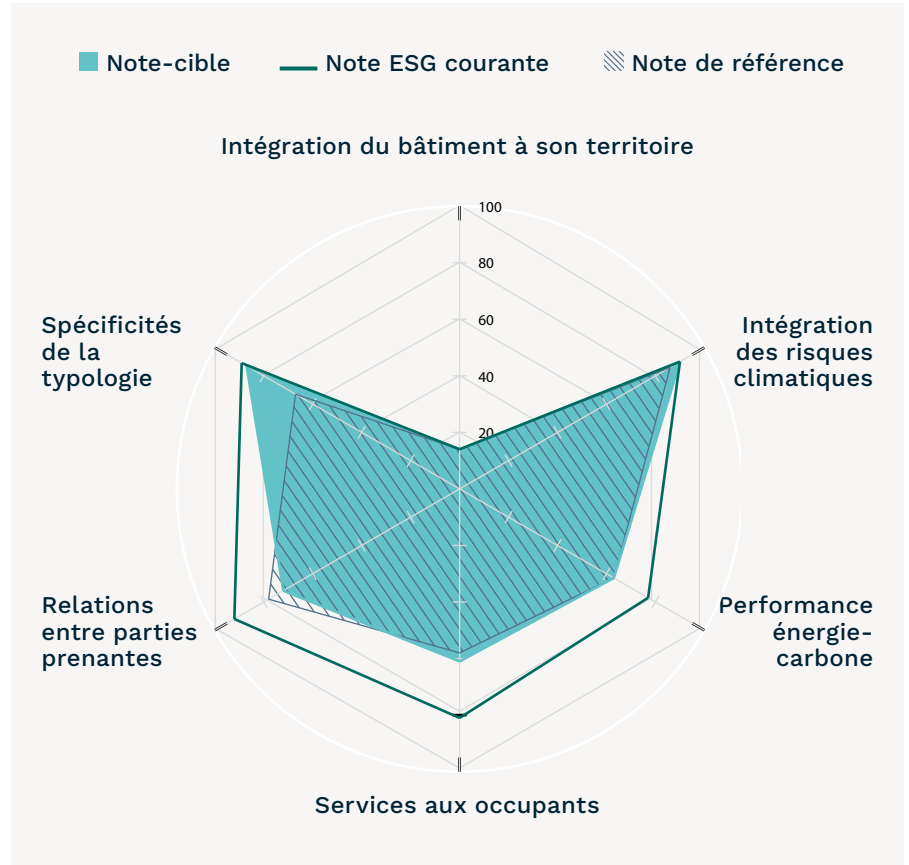
Note-cible 2028

**72,0**

Note ESG courante

**70,2**

Note de référence



### Performance 2025

	La Charité	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	127 kWhEF/m <sup>2</sup>	142 kWhEF/m <sup>2</sup>	191 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	13,5 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	18,9 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	29,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau	ND	1,26 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,48 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

# PARTOU KINDEROPVANG - UTRECHT 95

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Partou Kinderopvang - Utrecht 95**



ADRESSE  
**95 Kanaalweg, Utrecht (Pays-Bas)**



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



TYPLOGIE  
**Crèche**



SURFACE  
**779 m²**



## NOTATION ESG

**50,3**

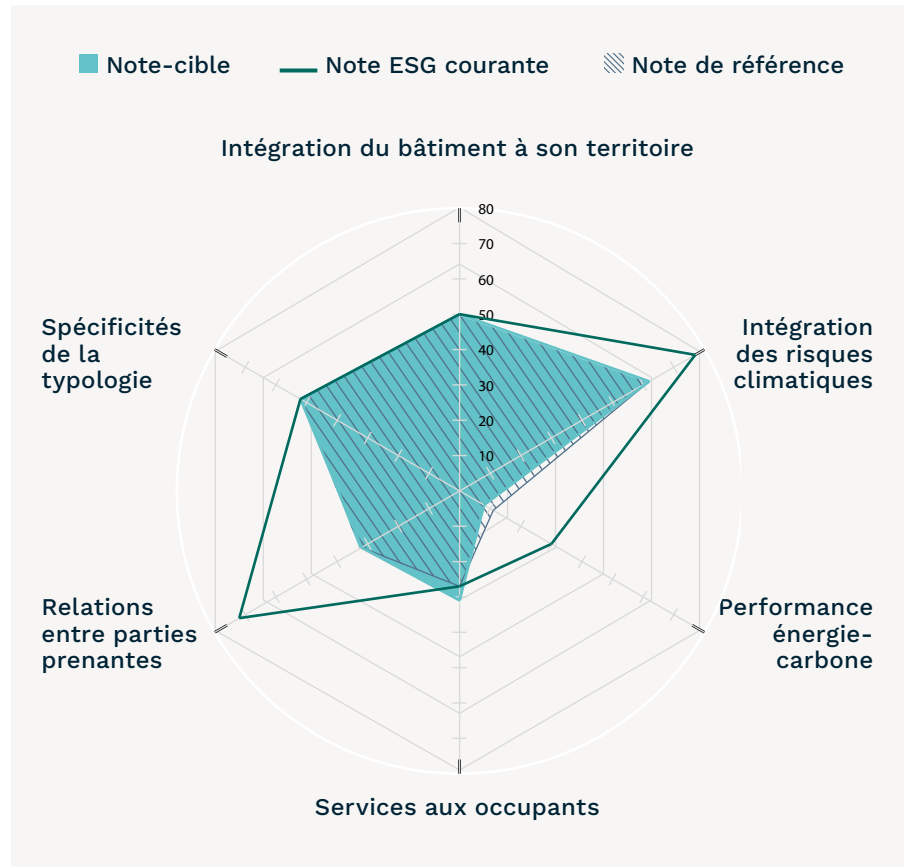
Note-cible 2028

**36,4**

Note ESG courante

**36,7**

Note de référence



Performance 2025	Utrecht 95	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	119 kWhEF/m <sup>2</sup>	126 kWhEF/m <sup>2</sup>	126 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	16,4 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	10,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	8,0 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>	0,31 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Acquis en 2021, la crèche Partou Kinderopvang - Utrecht 95 située aux Pays-Bas montre une notation ESG relativement faible en raison d'une localisation défavorable pour l'accessibilité aux transports en commun et l'absence de remontée des consommations énergétiques. Afin d'améliorer la notation ESG de cet actif des actions sont prévues pour améliorer la remontée des consommations énergétiques et la réalisation de comités ESG avec le locataire.

# CRÉTEIL ENESCO

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Creteil Enesco**



ADRESSE  
**12 Rue Georges Enesco  
(94)**



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



TYPOLOGIE  
**Résidence étudiante**



SURFACE  
**9 600 m²**



### NOTATION ESG

**36,8**

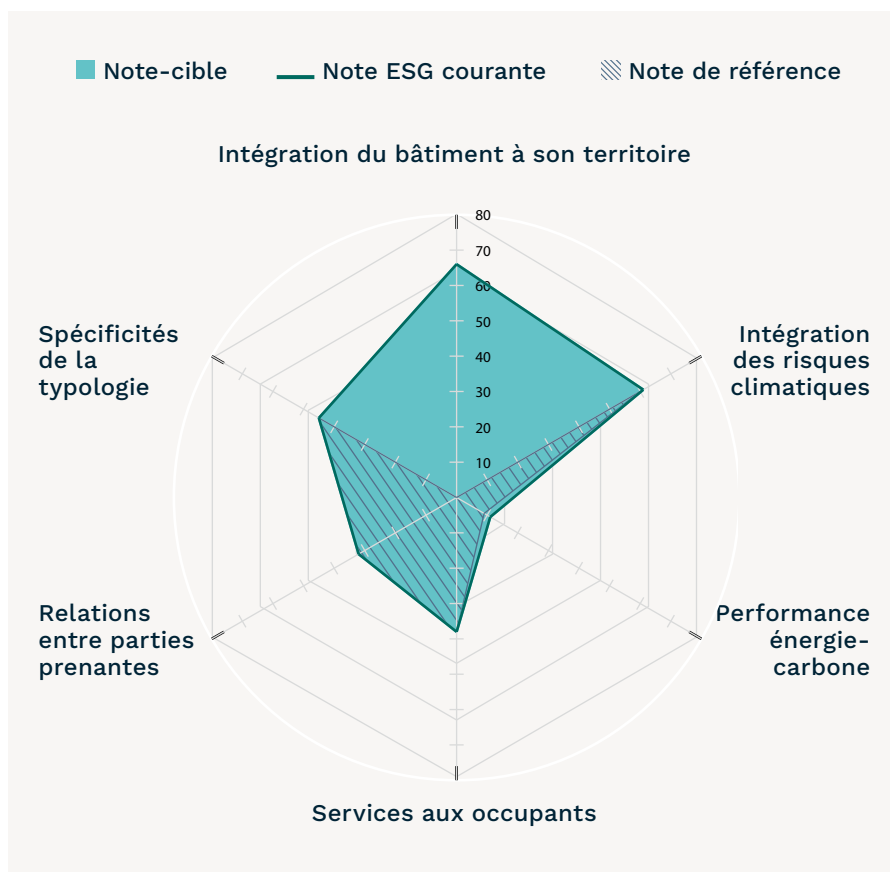
Note-cible 2028

**36,8**

Note ESG courante

**32,9**

Note de référence



Performance 2025	Créteil Enesco	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	ND	133 kWhEF/m <sup>2</sup>	191 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	ND	18,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	29,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau	ND	ND	0,48 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

La résidence étudiante Créteil Enesco acquise en 2017 a pour principale action d'amélioration de sa note ESG le rétablissement de la remontée des consommations énergétiques. A cela s'ajoute la réalisation d'un comité ESG.

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Solms**



ADRESSE  
**Solms, Mühlweg 24-28 - Solms (Allemagne)**



DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI  
**2018**



TYPOLOGIE  
**Maison de retraite**



SURFACE  
**4 200 m<sup>2</sup>**



### NOTATION ESG

**51,3**

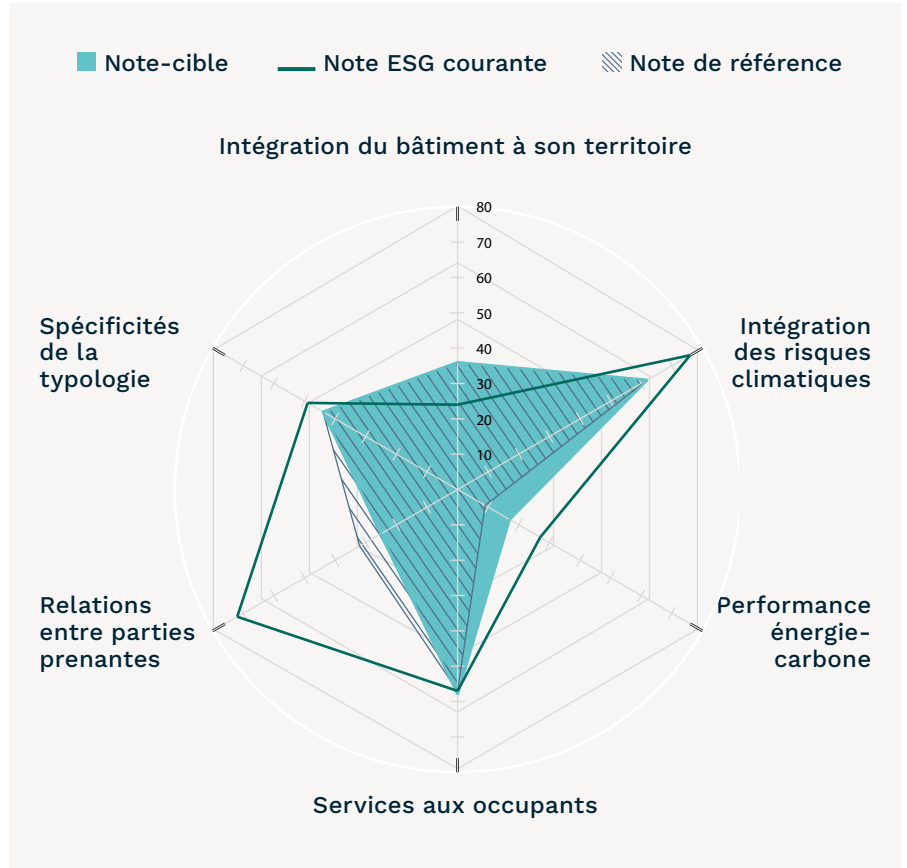
Note-cible 2028

**37,4**

Note ESG courante

**36,9**

Note de référence



### Performance 2025

	Solms	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	231 kWhEF/m <sup>2</sup>	142 kWhEF/m <sup>2</sup>	191 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone	53,70 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	36,9 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	29,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau	ND	ND	0,48 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Située à Solms, en Allemagne, cette maison de retraite de 2 020 m<sup>2</sup> a été acquise en 2018. Sa consommation énergétique (231 kWhEF/m<sup>2</sup>) reste supérieure à la moyenne du secteur en Allemagne et des actions concrètes sont prévues pour inverser cette tendance. Ce plan d'amélioration pourrait permettre d'atteindre un score ESG de 51,3 d'ici 2028, contre 37,4 actuellement. Les efforts porteront notamment sur la réduction de l'empreinte carbone, l'amélioration des équipements énergétiques et la gestion des risques climatiques.

# PARTOU KINDEROPVANG - NIEUWEGEIN

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Partou Kinderopvang - Nieuwegein**



ADRESSE  
**169 Colijnpark, Nieuwegein (Pays-Bas)**



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



TYPOLOGIE  
**Crèche**



SURFACE  
**174 m²**



### NOTATION ESG

**54,0**

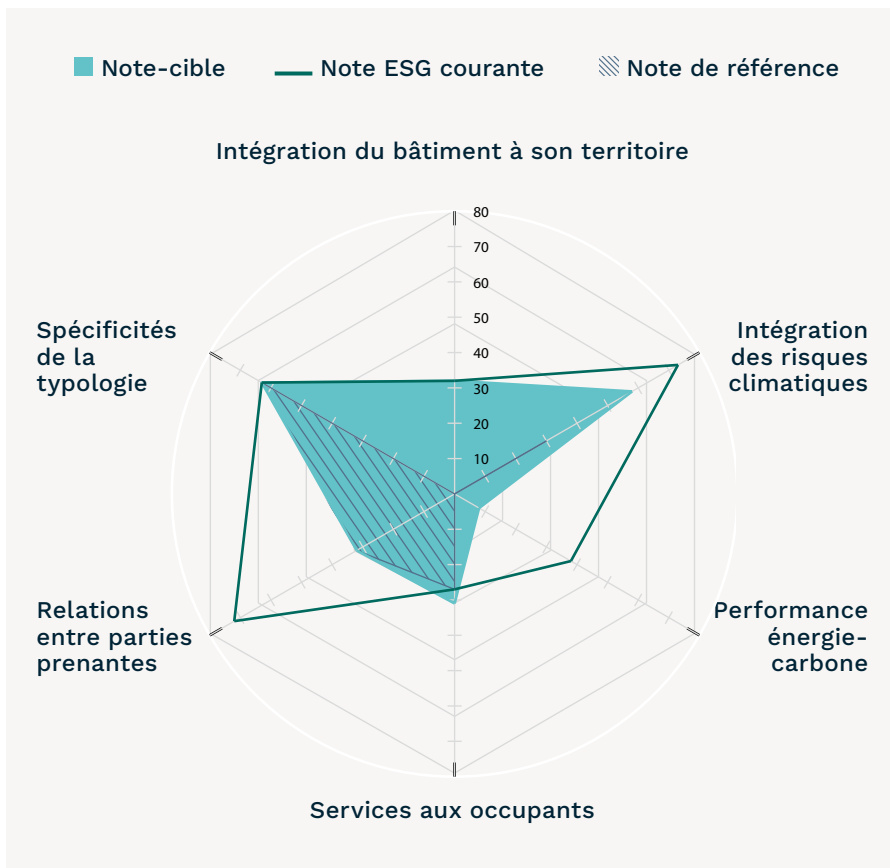
Note-cible 2028

**38,3**

Note ESG courante

**31,7**

Note de référence



### Performance 2025

	Nieuwegein	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	ND	ND	191 kWhEF/m²
Empreinte carbone	ND	ND	29,3 kgCO2eq/m²
Consommation d'eau	ND	ND	0,48 m³/m²

Acquise en 2021 la crèche Partou Kinderopvang - Nieuwegein située aux Pays-Bas montre une notation ESG relativement faible en raison d'une localisation défavorable pour l'accès aux transports en commun et l'absence de remontée des consommations énergétiques. Afin d'améliorer la notation ESG de cet actif des actions sont prévues pour garantir la remontée des performances énergétiques et la réalisation de comités ESG avec les locataires.

# BORDEAUX MILLESIME

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Bordeaux Millesime**



ADRESSE  
**10 rue Henri Salmide  
(33)**



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



TYPOLOGIE  
**Résidence service  
seniors**



SURFACE  
**178 m²**



### NOTATION ESG

**38,4**

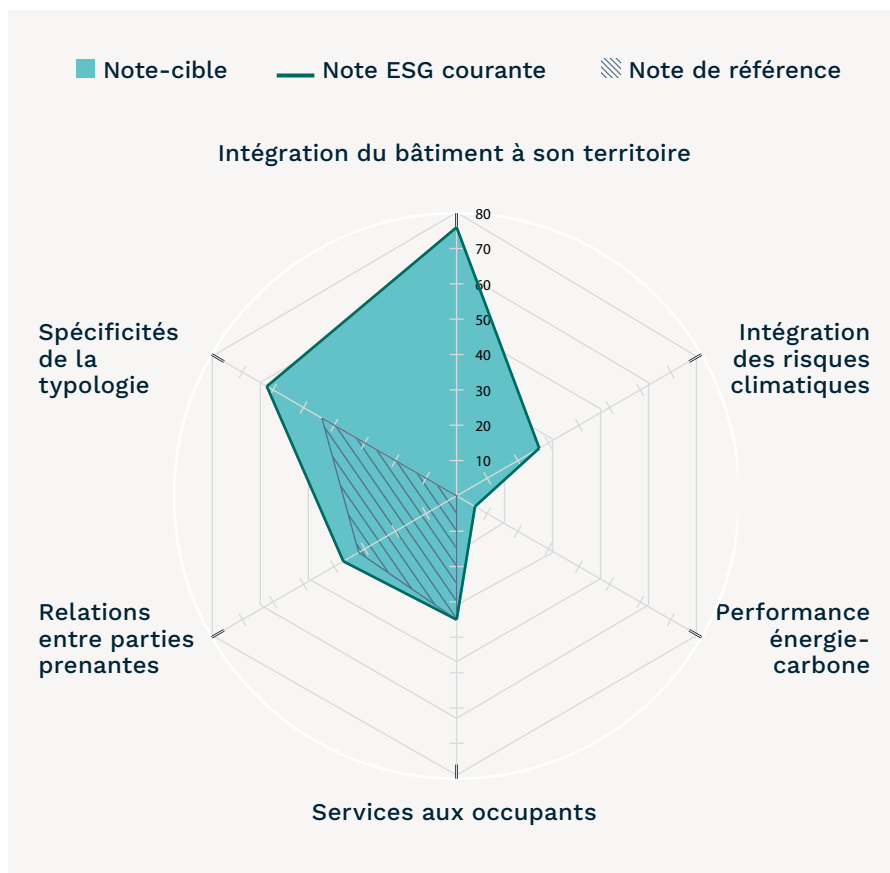
Note-cible 2028

**38,4**

Note ESG courante

**24,1**

Note de référence



### Performance 2025

	Bordeau Millesime	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie	ND	142 kWhEF/m²	191 kWhEF/m²
Empreinte carbone	ND	36,9 kgCO2eq/m²	29,3 kgCO2eq/m²
Consommation d'eau	ND	ND	0,48 m³/m²

Acquise en 2015, la résidence services seniors Bordeaux Millésime située à Bordeaux vise l'amélioration de sa note ESG principalement par l'intégration de meilleures performances énergétiques. A cet objectif d'amélioration s'ajoute la constitution d'un comité ESG avec le locataire.

# 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)