

RAPPORT ESG

2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SCPI Primovie

Investisseur responsable
Rapport ESG 2025

præmia
REIM FRANCE

TABLE DES MATIÈRES

• ÉDITORIAL	3
• CHIFFRES-CLÉS 2024	4
1. STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS	
• PRAEMIA REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE	7
• MOYENS MIS EN ŒUVRE	9
• STRATÉGIE ISR DE LA SCPI PRIMOVIE	12
2. RÉSULTATS AU 31/12/2024	
• INVENTAIRE	15
• INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS	23
• OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS	26
• ETUDES DE CAS	28
• POLITIQUE D'ENGAGEMENT	46

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,

Principalement investi dans l'immobilier de santé, le fonds Primovie a pour vocation d'apporter des réponses concrètes aux besoins des territoires, en facilitant l'accès aux soins. Par nature, il porte une forte utilité sociale et contribue activement à créer de la valeur pour nos territoires et les populations qui y vivent.

Sa labellisation ISR, renouvelée début 2025, ainsi que sa classification article 9 selon le règlement SFDR, soulignent la qualité environnementale et sociale des actifs détenus. Elles traduisent également notre ambition continue : améliorer la performance extra-financière du fonds et renforcer, dans la durée, nos relations avec l'ensemble des parties prenantes.

Marc BERTRAND,
Président du Directoire de Praemia REIM France



Chers Associés,

Depuis 2022, le fonds Primovie est labellisé ISR, reflet d'un engagement fort : investir de façon responsable, utile et durable. Début 2025 le renouvellement du label pour trois années supplémentaires est venu saluer le chemin parcouru et le travail collectif accompli.

La nouvelle grille d'analyse que nous avons déployée, équilibrant les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance, constituera un appui précieux pour poursuivre l'amélioration continue de la qualité de nos actifs.

Elsa COUTEAUD,
Directrice RSE de Praemia REIM France



CHIFFRES-CLÉS

CHIFFRES-CLÉS 2024

DESCRIPTION GÉNÉRALE



SURFACE UTILE TOTALE
DES ACTIFS DE LA SCPI
PRIMOVIE
2 208 967 m²*



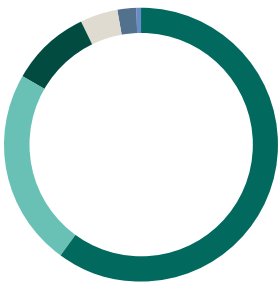
NOMBRE D'ACTIFS
EN PORTEFEUILLE
302*



TYPOLOGIE (total : 302)
EHPAD (190)
Cliniques (41)
**Education et
maison de santé (28)**
Bureau (16)
Résidences étudiantes (4)
Commerces (3)
Hôtellerie (1)

60,3 % France
23,2 % Allemagne
9,9 % Italie
4,0 % Espagne
2,3 % Pays-Bas
0,3 % Belgique

Répartition par pays en pourcentage
par rapport au nombre d'actifs global



CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE Patrimoine de la SCPI Primovie

Surface couverte par les données énergétiques collectées	1 631 931 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion (consommations fiables)	3 910 604 745€ ; 79,5 %
Consommation totale d'énergie 2024 (kWhEF/an)	307 218 435
Consommations d'énergies moyenne 2024 (kWhEF/m²/an)	198
Benchmark Baromètre OID 2024*** (kWhEF/m² SUBL/an)	170



EMPREINTE CARBONE Patrimoine de la SCPI Primovie

Surface couverte par l'empreinte carbone Scope 1 & 2** collectée	1 631 931 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion (à partir de consommations fiables)	3 910 604 745€ ; 79,5 %
Emissions carbone totales, Scope 1 & 2 (kgéqCO ₂ /m²/an)	48 959 705
Emissions carbone moyenne 2024, Scope 1 & 2 (kgéqCO ₂ /m²/an)	32,6
Baromètre OID 2024*** (kgéqCO ₂ /m²/an)	23,6



CONSOMMATION D'EAU Patrimoine de la SCPI Primovie

Surface couverte par les données de consommation gestions d'eau	897 958 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion (consommations fiables)	1 490 759 903€ ; 30,3 %
Consommations d'eau potable totales 2024 (m³/an)	634 542
Consommations d'eau potable moyenne 2024 (m³/m²/an)	0,83
Baromètre OID 2024 (m³/m²/an)****	1,35

% DES ACTIFS DE PRIMOVIE FAISANT L'OBJET D'UNE NOTE ESG	100 %
---	-------

Périmètre : portefeuille de Primovie au 31/12/2024, chiffres au 31/12/2024.

* périmètre ISR hors VEFA

** Le Scope 1 désigne les émissions directes liées aux consommations d'énergie durant l'usage des bâtiments (gaz, fioul, etc.) et aux fuites de fluides frigorigènes. Le Scope 2 désigne les émissions indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de froid via les réseaux urbains. Source : Carbone 4.

*** Tous périmètres santé confondus (Cliniques, EHPAD, EMS)

**** Donnée benchmark EAU de l'OID pour les EHPAD

STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS



PRAEMIA REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE

Dès sa création en 2011, Praemia 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. Praemia REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

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

2018

- Première consultation des parties prenantes internes et externes pour construire la matrice de matérialité et identifier les enjeux ISR clés de l'écosystème de Praemia REIM France.
- Lancement du dispositif de collecte des données énergétiques des parties communes des principaux actifs de bureaux

2019

- Publication de la première Charte ISR de Praemia REIM France.
- Développement de la grille de notation ESG, déclinée pour 8 grandes typologies immobilières (bureaux, commerces, résidentiel, hôtellerie, EHPAD, résidences gérées, cliniques, établissements éducatifs/maisons de santé)

2020

- Intégration systématique d'une due diligence ESG à l'acquisition avec notation en comité d'investissement.
- Extension de la collecte des données environnementales (énergie, carbone et eau) sur les actifs en France (notamment immeuble de plus de 1 000 m² en France, conformément au décret Tertiaire).
- Formation de l'ensemble des asset managers et property managers (~100 collaborateurs) à l'ISR et aux procédures ESG.
- Publication de la politique d'engagement de Praemia REIM.
- Publication du 1er rapport ISR de la SCPI Primopierre.
- Labellisation ISR de la SCPI Primopierre et de l'OPCI PREIM ISR.

2021

- Mise en application de la réglementation européenne (Sustainable Finance Disclosure Regulation)
- Déploiement de la plateforme extra-financière de Praemia REIM pour le suivi global des données ESG.
- Extension de la collecte des données environnementales sur les actifs internationaux (immeubles de plus de 1 000 m²).
- Développement de la cartographie des actifs aux risques physiques.
- Publication du premier rapport Article 29 LEC (Loi Energie Climat).

2022

- Labellisation ISR de la SCPI Primovie.
- Enrichissement de la due diligence ESG à l'acquisition avec la prise en compte des risques de durabilité et le positionnement sur la trajectoire carbone.
- Mise en place de la mesure d'impact sur la biodiversité

2023

- Renforcement du processus de due diligence ESG à l'acquisition avec l'analyse systématiques par un auditeur externe.
- Parution des premiers rapports périodiques SFDR.
- Déploiement des audits énergétiques sur le patrimoine.
- Labellisation LuxFlag des SCI Cap Santé, Linasens et de l'OPPCI Preim Care

2024

- Renouvellement de la labellisation ISR de Preim ISR et de Primopierre.
- Réalisation d'une matrice de double matérialité dans le cadre des travaux préparatoires de la CSRD.
- Renouvellement de la labellisation LuxFlag de CapSanté.

Les principes d'investissement responsable de Praemia 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 Praemia 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 Praemia 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 Praemia 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 RSE 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 Praemia REIM est pilotée par la Directrice de la RSE de Praemia REIM France. Elle préside le comité ESG semestriel.

La direction RSE 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.

Cette organisation est le reflet du remaniement effectué début 2025; pour l'organisation effective sur l'exercice 2024 se référer au rapport Art.29 LEC disponible sur le site de Praemia REIM.

Intégrant une dimension opérationnelle forte, la direction RSE accompagne au quotidien l'ensemble des métiers, en leur apportant expertise et soutien sur les thématiques de durabilité. Elle est également responsable de la coordination pour le déploiement de la stratégie ESG à l'échelle internationale. Elle comprend 10 collaborateurs.

La direction RSE travaille en lien étroit avec :

- Le Directeur de l'Ingénierie Immobilière de Praemia REIM France.

La direction de l'ingénierie immobilière est en charge de la mise en œuvre des plans d'actions qui nourrissent la stratégie ESG, notamment des travaux d'amélioration de la performance énergétique et carbone. Elle comprend 5 collaborateurs.

- Le Directeur de l'ESG de Praemia REIM Germany, en charge du déploiement de la stratégie ISR sur le patrimoine localisé en Allemagne ou géré par Praemia REIM Germany. Il est assisté d'un ESG Manager.

Les personnes impliquées dans la démarche sont :

- L'ensemble des Transaction Managers de Praemia REIM France (une dizaine de collaborateurs). Ils participent à la complétude de l'outil de notation.
- L'ensemble des Asset Managers de Praemia REIM France (29 collaborateurs) et plus particulièrement les Asset Managers Bureaux (15 collaborateurs) et Santé (6 collaborateurs), dans la mesure où les fonds Primopierre, Primovie ont une politique d'investissement centrée sur le bureau et la santé respectivement, et que l'OPCI PREIM ISR, quoique doté d'une stratégie d'investissement plus spécifique, est exclusivement exposé sur les bureaux pour les actifs en gestion directe.
- Les Property Managers, qui exécutent les business plans des actifs sous la responsabilité des Asset Managers. La plupart des Property Managers disposent a minima d'un ETP dédié à l'ESG.
- La Direction Juridique de Praemia REIM France. revoit notamment les contrats avec les prestataires pour s'assurer du respect des politiques ESG par ces derniers et impacte la documentation réglementaire des fonds gérés par Praemia REIM France. En outre, la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne de Praemia REIM France s'assure du respect des procédures ISR ainsi que de la conformité réglementaire. Une procédure ISR transversale a été produite. Elle est disponible sur demande.

Depuis 2020, les équipes de Praemia REIM France sont formées aux enjeux et processus ESG. Ainsi, au 31 décembre 2024, 128 salariés issus des équipes de property management, transaction management, asset management, fund management, développement, ont été formées aux grands enjeux du développement durable dans les deux dernières années. Sont notamment abordés lors de ces formations les enjeux réglementaires, la stratégie de Praemia REIM France ainsi que l'intégration de l'ESG aux processus d'investissement et de gestion.

Un comité ESG se tient à fréquence semestrielle et associe la Direction RSE, la Direction de la Conformité, la Direction de l'immobilier, et notamment les équipes asset management et investissement. Il a pour fonction de présenter les indicateurs de suivi de la démarche ISR notamment :

- État de la mesure des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Suivi de la notation des fonds éligibles labellisés ISR.
- Identification d'éventuels retards/manquements dans l'exécution des process de notation à l'acquisition et à la gestion.
- Suivi de la mise en place, pour les nouveaux baux, de l'annexe ESG.
- Suivi de la bonne mise en œuvre des procédures à l'acquisition et à la gestion.

MOYENS TECHNIQUES

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

Praemia REIM a développé une grille de notation ESG de ses actifs qui a évolué pour accompagner le renouvellement du label ISR pour le fonds. De manière générale cette nouvelle mouture met davantage 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 dorénavant 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 %

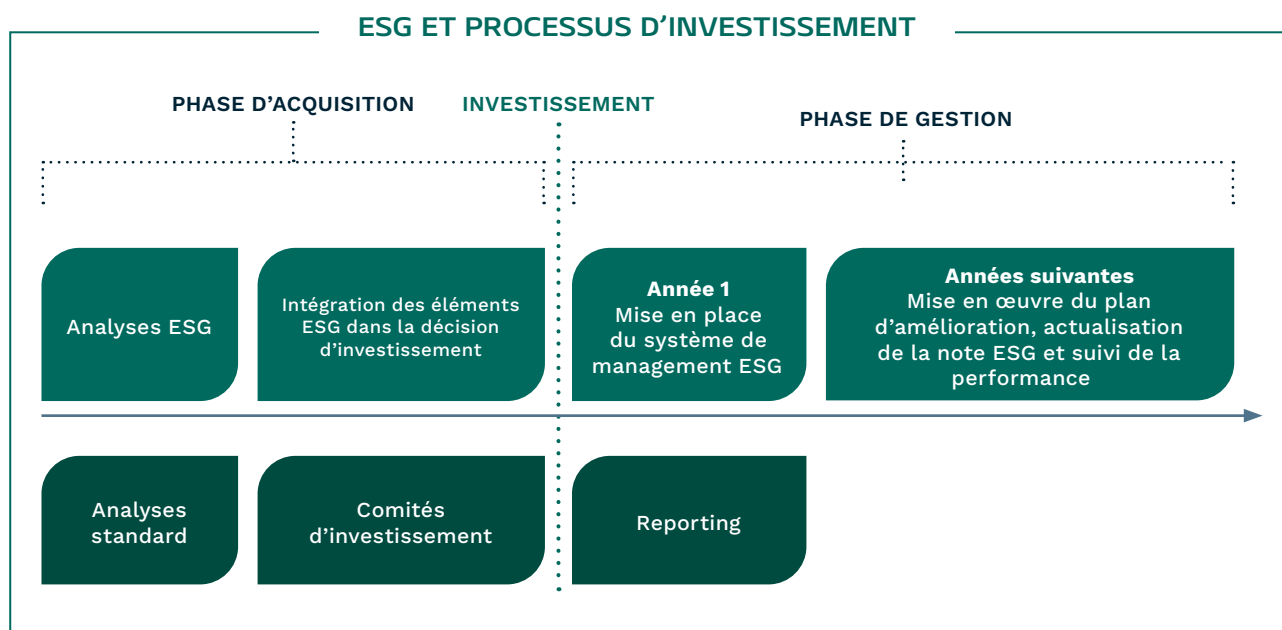
SOCIAL

27,0 %

GOUVERNANCE

À l'**acquisition** de nouveaux actifs pour la SCPI Primovie, en complément des critères financiers, le comité d'investissement de Praemia 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 Praemia 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, complétude de la grille ESG et pour les actifs destinés à la SCPI Primovie dont la note est inférieure à la note-seuil de 56/100, les équipes ESG et d'investment management proposent un plan d'amélioration qui permettra d'atteindre ce seuil à 3 ans.



Suite à l'acquisition de l'actif, Praemia 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 semestriel.



LA SCPI PRIMOVIE

STRATÉGIE ISR

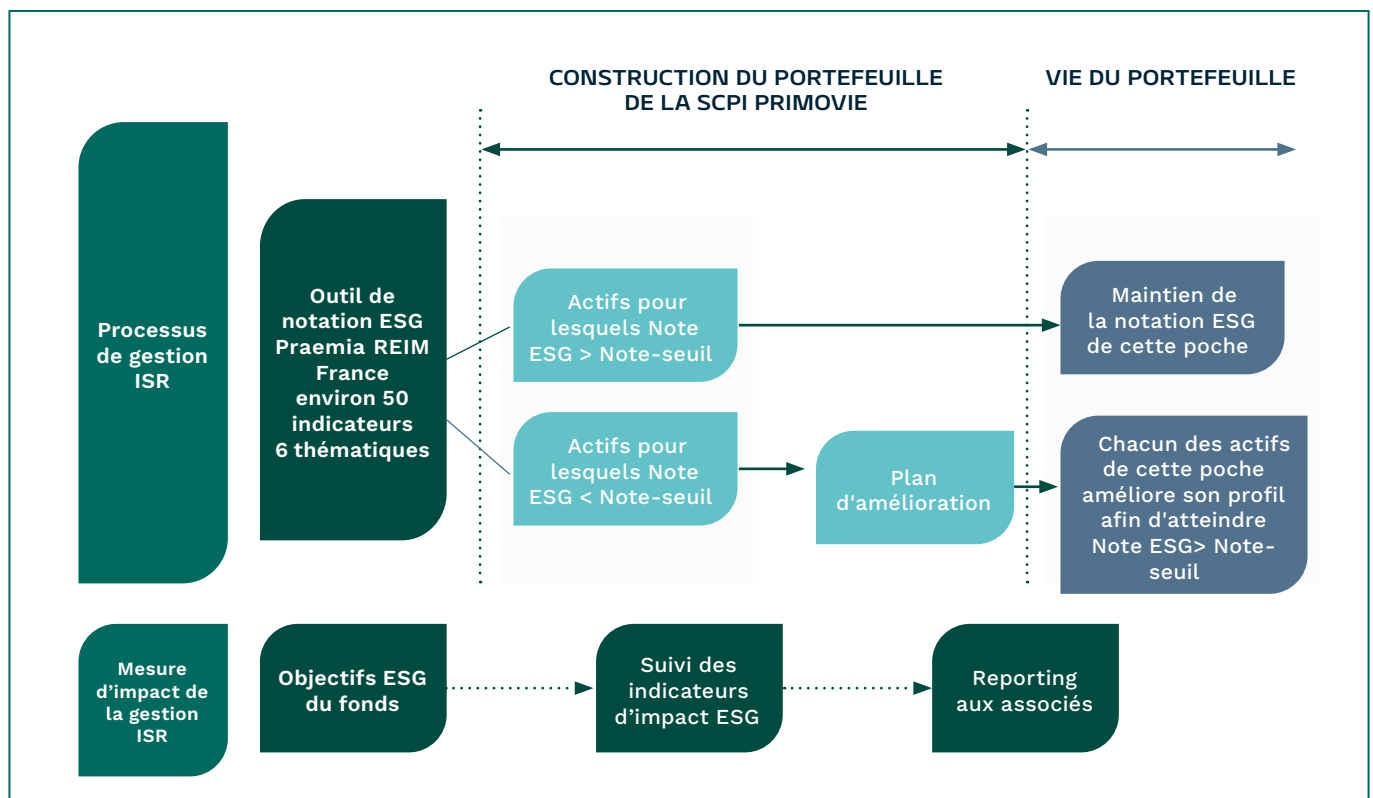
La politique d'investissement et de gestion extra-financière de la SCPI Primovie est décrite dans la note d'information du fonds ainsi que dans le Code de transparence de la SCPI Primovie, tous deux consultables sur www.praemiareim.fr.

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

- Un processus d'amélioration continue 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 Praemia REIM s'appuient sur un **outil de notation ESG dédié**. Il comprend une cinquantaine d'indicateurs qui recouvrent l'ensemble des thématiques de l'Investissement Socialement Responsable Immobilier et qui varient en fonction des classes d'actifs immobilières (Bureaux / Commerces / Hôtellerie / EHPAD / Cliniques (MCO, SSR, PSY) / Education et Maisons de Santé / Résidences gérées). Il est utilisé pour l'ensemble des acquisitions réalisées par Praemia REIM et la totalité du portefeuille immobilier de la SCPI Primovie.



Le principe en est le suivant : l'équipe ISR de Praemia REIM France a défini pour Primovie une note-seuil de 56/100. L'objectif de la démarche ISR pour la SCPI Primovie est :

- pour les actifs dont la note est inférieure à 56/100, de définir un plan d'amélioration pour chaque actif tel que la note de cette poche atteigne la note seuil 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, **Primovie s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille au niveau de ses note ESG.**

CINQ OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

Primovie a renouvelé ses **5 objectifs extra-financiers**, de la manière suivante, ils complètent ses objectifs de performance financière :

- Placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40 %(1) 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 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.
- Réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds.
- Encadrer les marchés travaux significatifs gérés par PREIM 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





RÉSULTATS AU 31/12/2024

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2025

Actifs détenus par la SCPI Primovie, en direct ou via un véhicule d'investissement, classés par ordre croissant de note ESG 2025. Les actifs en gras sont ceux dont la note ESG se situe en-dessous de la note-seuil définie par Praemia REIM.

Actif	Note ESG 2025 (/100)
Utrecht - 95 Kanaalweg	36,7
Solms - Solms, Mühlweg 24-28	37,4
Nieuwegein - 169 Colijnpark	38,7
Marentino - VIA PARROCCHIALE 1	39,4
BARJOLS - Quartier les Laus	39,4
Zeewolde - 21 De Verbeelding	39,7
Lübeck - Karlsruher Str. 80,	40,1
Plön - Plön, Fünf-Seen-Allee 2	40,3
Isernhagen - Isernhagen, Am Ortfelde 28	40,3
Alice Castello - VIA SAN GRATO	40,6
Ottersberg - Ottersberg, Große Str. 1	40,6
Utrecht - 94B Kanaalweg	40,9
LYON - 219 rue Marcel Merieux	41,2
Houten - 6 Kruisboog	41,5
ROUBAIX - 110 rue de Blanchemaille	42,0
Créteil - 12 Rue Georges Enesco	42,2
Montesicuro - P.ZZA GARIBALDI 20	42,3
Ulrichstein - Ulrichstein, Erlenweg 8	42,7
Ehringshausen - Ehringshausen, Neustadt Str. 2	42,8
Seehof - Seehof, Parkweg 9a	43,0
Hanovre - Hannover, Fridastr. 21	43,0
Ulm - Ulm, Michelsbergstr. 12-14	43,1
Zossen - Ernst-Henecke-Ring Nächst Neuendorf	43,2
Essen - Essen, Volkeningstr. 15	43,2
The Hague - 210 Laan van Nieuw Oost-Indië	43,3
Senftenberg - Seeadlerstraße	43,5
BORDEAUX - 10 rue Henri Salmide	43,6
Genova - VIA BORZOLI	43,6
Court-Saint-Étienne - Via Fregona	43,7
Barcelone - 6 carrer de Saint Eloi	43,7
Rotenburg - Rotenburg, Bahnhofstr. 17	43,7
Biblis - Biblis, Am Großen Weichweg 8-12	44,0
Ehrenfriedersdorf - Annaberger Straße 30	44,0
Celle - Münzstr. / Georg-Wilhelm-Str.	44,3
Saint Jory - 3 rue des bains	44,5
Weinböhla - Weinböhla, Forststr. 66	44,5

Actif	Note ESG 2025 (/100)
Brilon - Brilon, Gudenhagener Allee 1a	44,5
Bad Pyrmont - Bad Pyrmont, Brunnenstr. 15	44,6
Bad Schussenried - Bad Schussenried, Bahnhofstr. 10	44,7
Barmstedt - Barmstedt, Moltkestr. 15	44,8
Brescia - Via Bose 1/quater	44,9
Brake - Brake, Kiebitzring 38	45,0
FREJUS - Natura Parc route de Gargalon	45,1
Paris - 5 Rue Georgette Agutte	45,1
Hanovre - Hannover, Lister Meile 28	45,2
Appen - Appen, Schäferhofweg 10	45,3
Prarolo - V.LE R. MARCEDDU 2	45,3
Welver - Welver, Im Klostergarten 10	45,4
Neuenhagen bei Berlin - Hauptstraße Neuenhagen	45,5
Ronchi - 4 Via Giuseppe Mazzini	45,5
Paderborn - Elsen - Paderborn-Elsen, Von-Ketteler-Str. 14	45,6
Baranzate - VIA I MAGGIO 20	45,7
SAINT-HERBLAIN - 3 rue Aronnax	45,7
Bad Schwartau - Bad Schwartau, Wiesengrund 3	45,7
Zweiflingen - Zweiflingen, Vogelsangstr. 23-27	45,9
Bakum - Bakum, Widukindstr. 2	45,9
Paris - 95 Avenue Parmentier	46,3
Kreischa - Am Mühlgraben	46,5
The Hague - 5 Van der Parrastraat	46,5
CENON - 8 rue de Dumune	46,5
Rivignano - VIA . N. SAURO 4	47,2
Schwanewede - Schwanewede, Blumenthaler Str. 80	47,2
CLAMART - 4 avenue Réaumur	47,3
Urbania - VIA F. UGOLINI 26	47,4
Fraureuth - Werdauer Straße 71b	47,6
Neustadt an der Weinstraße - Speyerdorfer Straße	47,6
Gijon - Calle Muros de Galicia, 3	47,6
Laterza (Italie) - 9 via Cappucini	47,7
Neschwitz - Neschwitz, Neues Schloss 2/4	47,9
Desana - VIA M. CUGNOLO 15	47,9
Kiel - Kiel, Lindenallee 21-23	48,0
Leipzig - Leipzig, Olbrichtstr. 6 c	48,0
Betera - Calle Les Masses 21	48,1
Mülheim an der Ruhr - Mülheim an der Ruhr, Hingbergstr. 61-69	48,1
Mühlhausen - Mühlhausen, Karl-Marx-Str. 9	48,1
SARCELLES - 206 avenue de la Division Leclerc	48,2
DOUARNENEZ - voie Florence Arthaud	48,2
Gütersloh - Gütersloh, Neuenkirchener Str. 12	48,3
Flöha - Kohlenstraße 1 a	48,6

Actif	Note ESG 2025 (/100)
Neuenhagen bei Berlin - Ebereschenallee	48,7
Heidesee - An d. Dahmebrücke 2	48,8
LAXOU - 8 rue de la Saône	48,9
MULHOUSE-DORNACH - 32 rue Paul Cezanne	48,9
El Puig - Calle Almenares Sn y Cno Cebolla	48,9
Magdeburg - Am Krökentor Altstadt	49,0
Polgliano Milanese - VIA EUROPA 13	49,0
BORDEAUX - 124 rue Lucien Faure	49,1
MEUDON - 8 avenue du 11 novembre 1918	49,1
Senftenberg - Kranichstraße	49,2
Brême - Bremen, Blauholzmühle 32	49,3
Kesselsdorf - Am Markt 5-9	49,4
Biederitz - Biederitz, Breitscheidstr. 8	49,4
SAINT-NAZAIRE - 67 route de Guindreff	49,4
DONZERE - 20 Rue Maurice René Simonnet	49,5
Glauchau - Am Feierabendheim 9	49,5
BOURG-SAINT-ANDEOL - rue des Horts	49,5
Ivry-sur-Seine - 12 Quai Marcel Boyer	49,6
Halle (Saale) - Franz-Maye-Straße Stadtbezirk Ost	49,6
Paris - 54 Rue Saint Charles	49,7
Villafranca de los Barros - Calle Lope de Vega 21	49,9
Köthen - Köthen, Lindenstr. 12-13/ Poststr. 1	49,9
Kloster Lehnin - Görnseestraße Grebs	50,1
Altenberg - Altenberg, Am Bahnhof 5	50,3
Pablo de Vallbona - Calle Jaen 24	50,5
Apolda - Apolda, Bahnhofstr. 46	50,6
Stadland - Stadland, Am Friesenhof 1	50,7
Chemnitz - Str. der Nationen 86	50,9
CHANGE - 8 avenue Jean Jaurès	51,0
Eisenach - Eisenach, Markt 16	51,2
Sevilla la Nueva - 1 Calle Tórtola	51,3
Bremen (Salvus) - Bremen, Heukäpendamm 54	51,4
Milan - VIA QUADRIO 18	51,4
Nîmes - 8 avenue de la Méditerranée	51,4
Versailles - 2 Rue Madame	51,5
SAINT DENIS - 30 Rue Diderot	51,5
Canzo - Via Brusa 20	52,0
Görlitz - Görlitz, Bahnhofstr. 75	52,2
Beaupuy - Domaine Artaud	52,4
Saint-Alban - 2 Rue Léon Blum	52,5
CHATOU - 8 square Debussy	52,5
PARIS - 6-6bis rue Bachaumont	52,5
Neustadt in Holstein - Neustadt in Holstein, Am Kiebitzberg 7, 9, 11	52,5

Actif	Note ESG 2025 (/100)
Ontinyent - Avenida Vicent Girones Mora 4	52,6
Talarrubias - Calle Colon, 118	52,7
Angers - 159 Rue de la Barre	52,9
BAGNEUX - 2 avenue Aristide Briand	52,9
Albugnago - LOCAL. VEZZOLANO 7	53,0
Lecce - STR PROV PER ARNESANO 4	53,1
ARESSY - 2 rue du Village et rue des Sources	53,2
MONTBELLIARD - 7 avenue Georges Pompidou	53,3
Roubaix - 34 Rue Saint-Jean	53,5
CHALON-SUR-SAONE - 7/9 allée de Saint Jean des Vignes	53,5
VERNAISON - 145 chemin du Pelet	53,6
Gilserberg - Gilserberg, Bornfeldstr. 3	53,7
Castellon de la Plana - Partida Magdalena S/N	53,9
Nordenham - Nordenham, Braker Str. 6	53,9
LEVALLOIS PERRET - 54 QUAI CHARLES PASQUA	54,0
POISSY - 52 rue de Villiers	54,1
Albi - Rue Jacques Chaban-Delmas Albi	54,1
Riesa - Riesa, Magdeburger Str. 3	54,2
NOGENT-LE-ROTHOU - 8 rue de la Touche	54,2
Rochemaure - Impasse Echaudun Rochemaure	54,3
PARIS - 162 rue Bagnolet	54,3
Roissy en france - 241 rue de la belle etoile	54,6
DIJON - les Cassissines	54,9
Chiva - Avenida Buenos Aires 393	55,1
Pordenone - VIA V. VENETO 31	55,1
AMIENS - 30 rue Saint-Germain	55,2
ROUSSET - Pl. Marcel Gautier	55,3
Villepinte - 4 Avenue du Général Delestraint	55,3
Annaberg-Buchholz - Herzog-Georg-Ring 32	55,4
Montargis - Avenue de la Gare Montargis	55,5
Merida - Calle Arturo Barea Ogazon Mérida	55,7
Noisy-Le-Sec - 2 Rue de la Chasse	55,7
CHAMBRAY-LES-TOURS - 9 rue du mail de La Papoterie	55,9
MARSEILLE - 40 traverse de la Baume Loubière	55,9
ROSNY-SOUS-BOIS - 16 rue Marcelin Berthelot	56,0
Bad Camberg - Bad Camberg, Pommernstr. 13	56,0
HUISSERIE - rue des Lauriers	56,0
MOUGINS - 886 avenue de Tourmany	56,0
Cotignola - VIA CORRIERA 1	56,2
Ponsacco - Via di Gello	56,3
Berlin - Ernst-Bumm-Weg Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	56,3
Faenza - VIA PORTISANO 1	56,4
La Roche-Blanche - Chemin de la Prairie	56,5

Actif	Note ESG 2025 (/100)
Limbiate - VIALE TRIESTE	56,5
VELIZY-VILLACOUBLAY - 3-5 avenue Morane Saulnier	56,5
Saint-Martin-de-Seignanx - Northon Saint-Martin-de-Seignanx	56,5
MARCQ-EN-BAROEUL - 68 rue Nationale	56,6
LAYRAC - 2 rue du Docteur Cassius	56,7
Chaumont - 17 avenue des Etats-Unis	56,8
JOINVILLE-LE-PONT - 5 rue Bernier	56,8
Muret - 4 Rue du Col d'Aspin	56,8
GEMENOS - Chemin du Puits	56,8
Pescara - Piazza Luigi Pierangeli, 1	56,9
CAHUZAC - PLACE DU BOURG	56,9
PARIS - 73 - 77 rue Pascal	57,0
NIMES LES OLIVIERS - 57 rue Thalès	57,0
Lugo - VIA PROV COTIGNOLA 9	57,1
SAINT-CLOUD - 3-5 avenue Caroline	57,3
Avignon - 23 boulevard Gambetta	57,3
Chambray-lès-Tours - 6 mail de la Papoterie	57,3
RUEIL-MALMAISON - 29-31 rue de Solférino	57,4
Arles - Route de Barbegal Arles	57,4
PAU - 45 avenue Federico Garcia Lorca	57,5
Milan - Via Darwin 17	57,5
ROCHEFORT - 4 impasse Germain Etourneau	57,8
HAUTEVILLE - 1 Impasse des Jardins	57,9
CHAROLS - 15 avenue du Midi	57,9
PARIS - 119 rue de Saussure	58,0
MONTFAVET - 190 rue André-Jean Boudoy	58,1
Roquefort-la-Bédoule - Boulevard Anatole France	58,2
Bourg-en-Bresse - 554 Rue Léopold le Hon	58,2
PARIS - 40 Avenue des Terroirs	58,3
LE RAINCY - 62 avenue de la Résistance	58,3
La Seyne-sur-Mer - 1 364 avenue des Anciens Combattants d'Indochine	58,3
GENNEVILLIERS - 34-40 rue Henri Barbusse	58,4
Berlin - Berlin, Grünauer Str. 5	58,6
BOULOGNE-BILLANCOURT - 44-45-47 quai Alphonse Le Gallo	58,6
Grane - Boisset Grane	58,8
Nîmes - 3 Rue Jean Bouin	58,9
Le Thor - Route de Velleron	58,9
Versailles - 15 Rue de l'Orient	59,2
Le Havre - 28 Rue Pierre Guinard	59,2
PARIS - 5 rue des Cendriers	59,2
SANTENAY - 7 Av. des Sources	59,3
Chinon - Route de Tours Chinon	59,4
ANGOULINS - Avenue des Ormeaux	59,6

Actif	Note ESG 2025 (/100)
CLERMONT - 7 rue Giscard de la Tour Fondue	59,6
CHAMBRAY LES TOURS - 1 Avenue Alexandre Minkowski	59,7
Chemnitz - Reichsstr . 11	59,9
BERNIS - Les Aires Vieilles, - Impasse de la Thébaïde	60,1
Courbevoie - 100-110 esplanade du Général de Gaulle	60,3
Mâcon - 44 Rue Ambroise Paré	60,3
GUYANCOURT - 11 rue Henri de Toulouse Lautrec	60,5
Montélimar - Avenue John Kennedy	60,6
CHARNAY - 2105 Rte de Bayère	60,6
CHASSENEUIL DU POITOU - 6 PLACE DU CENTRE	60,7
CLAIRFONTAINE - 151 chemin Notre Dame de la Consolation – Quartier St Mitre	60,9
PONTAULT COMBAULT - 95 RUE DES PRES SAINT MARTIN	61,0
TOURNON - 35 Rue Louise Michel	61,2
Sète - Avenue du Maréchal Juin	61,3
NOISY LE GRAND - 17 rue de la Croix aux Biches	61,3
Pernes - 101 Rue de Blaringhem	61,5
Saint-Denis - 5 avenue du Stade de France	61,5
PARIS - 69 RUE DES ORTEAUX	61,6
Ivry-sur-Seine - 46 Quai Jean Compagnon	61,7
CHAMPIGNY - Rue Juliette de Wils / 9 rue de l'Union	61,8
FOUCHERANS - 37 bis rue de Dole	61,9
Montélimar - Rue Louis Rabatel	61,9
REIMS - 10 rue de Cérès	61,9
Beausoleil - Chemin Romain	62,2
Gotha - Gotha, Ekhoßplatz 1	62,3
Béziers - 46 avenue Enseigne Albertini	62,4
Castelanu-de-Lévis - 1 Allée des Mûriers	62,4
Lambres-Les-Douai - Rue Clémenceau	62,6
Cherbourg-en-Cotentin - 34 Rue Surcouf	62,6
Évreux - Rue du Docteur Roux Évreux	62,7
Rillieux-la-Pape - 65 Rue des Contamines	62,8
SAINT-CLEMENT - 18 rue Jean Mermoz	62,8
SAVIGNY LE TEMPLE - AVENUE JULES VALLES	62,9
PARAY - 5 et 7 route de St Vincent / 3 rue Parmentier	63,0
ATHIS - 41 rue du Centre	63,1
Avranches - 1 Avenue du Quesnoy	63,2
Carugo - Via Enrico Tazzoli	63,2
Alès - 45 Avenue Carnot	63,2
AUXERRE - 25 avenue Denfert Rochereau	63,2
CHAMPIGNY-SUR-MARNE - 30 rue Jean Jaurès	63,3
MEUDON - 1 rue les Tybilles	63,3
PARIS - 10 rue Baudelique	63,3
MARSEILLE - 83 traverse Charles Susini	63,6

Actif	Note ESG 2025 (/100)
AIX EN PROVENCE - 330 Petite Route des Milles	63,7
Fermo - VIA NAZIONALE 78	63,7
PFASTATT - rue de Etoffes	63,8
Collegno - Via Terracini, 4	63,9
FONTAINES-SAINT-MARTIN - Montée de la Ruelle	64,0
La-Chaussée-Saint-Victor - 2 rue du professeur Maupas	64,1
CHAMBLAY - 10 Rue de Clairvans	64,1
GIRAUMONT - 3 ter Av. Sainte-Barbe	64,3
BOULOGNE-BILLANCOURT - 58 avenue Emile Zola	64,3
Quincy-sous-Sénart - 20 route de Boussy Saint Antoine	64,4
TALENCE - 144 AVENUE ROUL	64,5
LA CIOTAT - 215 Chem. du Jonquet	64,5
MONTREUIL - 19-21 rue Stalingrad	64,6
Saint-Martin-Boulogne - 173 Route de Desvres	64,8
RICHEMONT - 20 rue de la gare	64,8
RUGLES - RUE JEAN MOULIN	64,8
LES PENNES - 3229 Av. du Capitaine de Corvette Paul Brutu	64,8
LA ROSERAIE - 283 avenue de Montolivet	64,9
ST CHAMOND - 60-62 Boulevard Waldeck Rousseau	64,9
NIMES LES SOLEIADES - 25 rue Thalès	64,9
LYON - 1 rue du Diapason	65,0
MARTIGUES - 9451 avenue Jean-Paul Marat	65,5
LE MANS - 19 place Adrien Tironneau	65,5
Nîmes - 455 Avenue Saint-André de Codols	65,6
PALAISEAU - 15 rue Pierre Gilles de Gennes	65,6
FRAISANS - 8 Rue de Courtefontaine	65,7
Plaisir - 288 Avenue du 19 Mars 1962	65,9
Cunardo - VIA UGO FOSCOLO	66,0
Cogolin - Rue du Gaou	66,3
La Ferté-Gaucher - La Bégonnerie	66,4
AUBERVILLIERS - 81-83 RUE DU PORT	66,5
VENDAT - 19 rue de Vichy	66,6
Saint-Avoid - 43 Rue Barthélémy Crusem	66,8
Angoulême - 51 Avenue du Président Wilson	67,3
ORAISON - Route de Valensole	67,3
La Crau - Rue du Cinsault	67,5
DIGOIN - 15 rue de Robinson	67,5
Saint-Parres-aux-Tertres - Mail Paul Gauguin Saint-Parres-aux-Tertres	67,6
Saint-Aubin-sur-Scie - 1328 Avenue de la Maison Blanche	67,8
Issy-les-Moulineaux - 9 Chemin de Bretagne	67,8
Ivry-sur-Seine - 27 Rue Victor Hugo	68,1
PARIS - 6 impasse des Deux Cousins	68,7
PARIS - 146-148 rue de Picpus	68,7

Actif	Note ESG 2025 (/100)
NEUVILLE-LES-DAMES - 139 All. Jean Brevet	68,9
TORCY - 5 avenue Jean Moulin	69,1
BELIGNEUX - 37 rue du Professeur Hugonot	70,0
Genova - VIA P.SEMERIA	70,1
LA CHARITE - 8 rue du 8 mai 1945 – rue de la Résistance	70,2
MEYNES - 57 rue Henri Pitot	70,3
Colombes - 9 Rue du Débarcadère	73,8
Paris - 86 Rue Renault	76,3



INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

La SCPI Primovie est dotée d'un système de management environnemental au niveau de son portefeuille. Les résultats des indicateurs sont comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark¹.

Afin de pouvoir mesurer l'impact, dans le temps, de la gestion ISR de la SCPI Primovie, nous suivons des indicateurs d'impact **environnemental**, **social** et de **gouvernance**.

INDICATEURS DE REPORTING

Environnement	Social	Gouvernance
Consommations d'énergie en kWhEF/m²/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 ₂ /m²/an	Santé-Confort (Ratio de chambres simples dans les EHPAD, en %)	Part des actifs couverts par une évaluation de l'exposition aux risques climatiques (en %)
Consommation d'eau en m³/m²/an	Services (indicateur composite, note/10)	—

LES INDICATEURS CHOISIS SONT LES SUIVANTS :



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

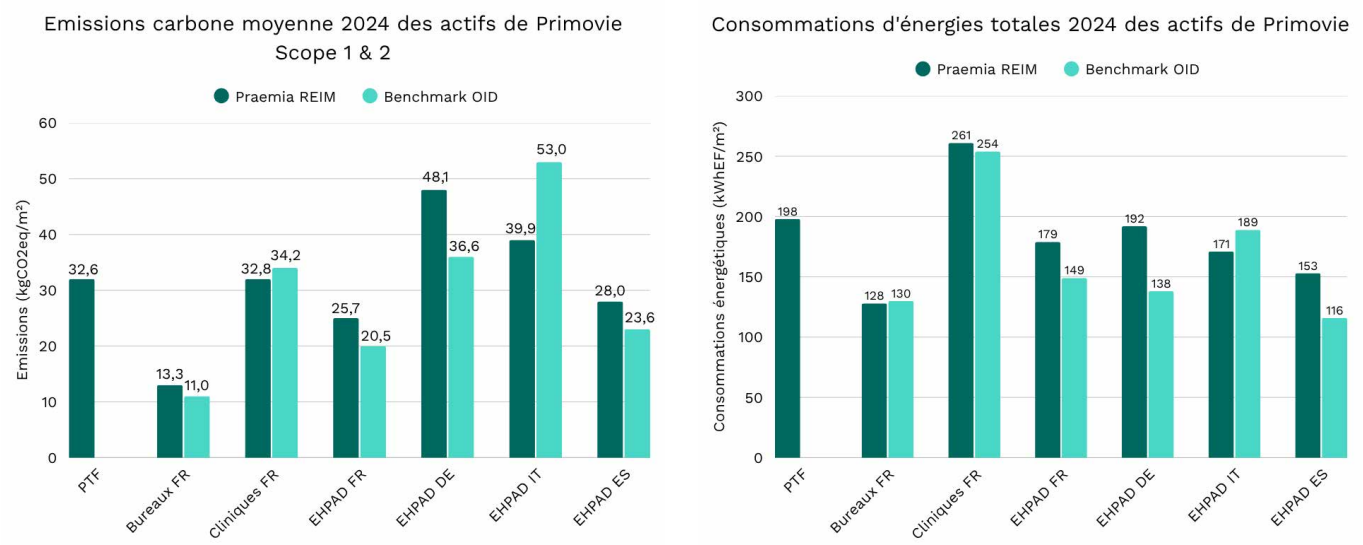
- **la consommation annuelle d'énergie finale**, exprimée en kWhEF/m² et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- **les émissions de Gaz à Effet de Serre** (ou « empreinte carbone) exprimés en kgCO₂eq/m² et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- **la consommation d'eau**, exprimée en m³/ m²/an.

Indicateurs Environnementaux	Résultats 2024	Taux de couverture en VVHD
Consommation d'énergie finale (en kWhEF/m²/an)* Valeur de benchmark de l'OID** sur l'année 2024	198 170	79,5 %
Emissions de gaz à effet de serre (en kgeqCO₂/m²/an)* Valeur de benchmark de l'OID** sur l'année 2024	32,6 23,6	79,5 %
Consommation d'eau (en m³/m²/an)* Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2024***	0,83 1,35	30,3 %

* Moyenne pondérée par la valeur vénale des actifs
** Tous périmètres santé confondus (Cliniques, EHPAD, EMS)
*** Donnée benchmark EAU de l'OID pour les EHPAD

¹ 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.

Il est à noter que l'objectif de Praemia REIM est à la fois de faire baisser la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'eau, et d'augmenter le taux de couverture de ces indicateurs afin que l'impact des actions mises en œuvre s'exerce sur la totalité du portefeuille de la SCPI Primovie.



Les consommations et émissions de gaz à effet de serre du portefeuille de la SCPI Primovie sont globalement supérieures au benchmark, toutefois il convient d'avoir un regard fin par typologie et par géographie pour analyser ces performances. Le benchmark présente des consommations et émissions toutes typologies d'actifs de santé confondues.

Les besoins spécifiques des cliniques en font une typologie plus consommatrice qu'un EHPAD. Au-delà de la production d'eau chaude par chaudière gaz dans la majorité des cas, les émissions liées à la consommation électrique sont dépendantes du mix-électrique des pays d'implantation. Les consommation d'eau du portefeuille sont meilleures que le benchmark.

Les données de Praemia REIM s'appuient sur le facteur d'émissions de l'AIE pour l'électricité en France (0,0818 gCO2/kWh) là où le benchmark de l'OID utilise la valeur retenue pour le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (0,064 gCO2/kWh). Le facteur d'émissions utilisé par Praemia REIM pour l'électricité en France est donc plus défavorable, mais plus réaliste car il reflète les conditions récentes de production d'électricité en France



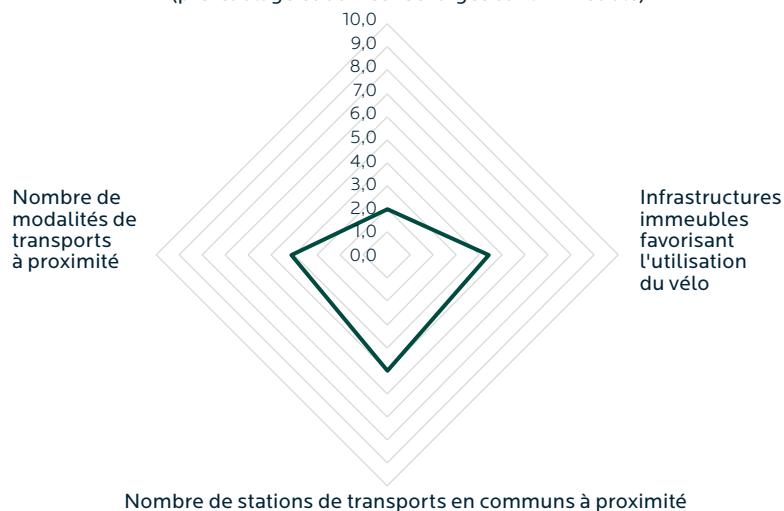
POUR LE DOMAINE SOCIAL, nous avons choisis d'utiliser un indicateur composite pour la mobilité, c'est-à-dire issu d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG pour les thèmes mobilité et services. Concernant le thème santé-confort nous utilisons un indicateur reflétant les caractéristiques du patrimoine

1. MOBILITÉ

Sous-thème	Résultats 2024	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Nombre de stations de transports en commun à proximité	4,9	100 %
Diversité des modalités de transport du territoire	4,3	100 %
Favorisation des mobilités douces - Bornes de recharge	1,7	100 %
Favorisation des mobilités douces - Installations Vélo	4,3	100 %
Score composite	3,8	100 %

INDICATEURS MOBILITÉ – SCPI PRIMOVIE

Infrastructures immeubles favorisant le recours aux véhicules électriques (pré-cablage et bornes recharges sur l'immeuble)



Commentaire : L'accès aux actifs par les transports en commun est satisfaisant et en adéquation avec l'usage spécifique des établissements. Le développement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques peut être un axe de progrès.

Score composite "mobilité" obtenu au niveau de la SCPI Primovie : 3,8/10.

Un benchmark interne a été réalisé sur cet indicateur composite en se basant sur les actifs des SCPI Primopierre et Primovie ; le score du benchmark "mobilité" est de 4,2.

2. CONFORT

Part des chambres simples / chambres totales des actifs de typologie EHPAD.

En 2024, 76,4% des chambres d'EHPAD étaient des chambres simples sur un périmètre total de 191 actifs comprenant 15 184 chambres.

La progression de cet indicateur est suivie dans le temps afin d'enregistrer les progrès accomplis. En 2022, 74,9% des chambres d'EHPAD étaient des chambres simples sur un total de 174 actifs. Cet indicateur présentait un taux de 76,5% sur l'exercice 2023.

Taux de couverture : 100% des actifs de typologie EHPAD

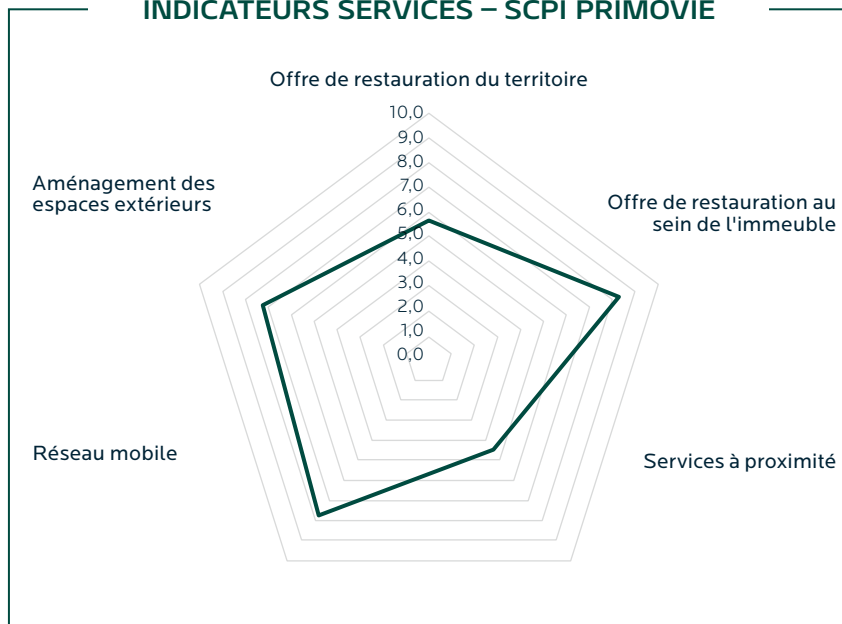
3. SERVICES

Il s'agit d'un indicateur composite noté sur 10 comprenant les thématiques suivantes :

- évaluation de l'offre de restauration extérieure à l'immeuble ;
- offre de restauration au sein de l'immeuble ;
- évaluation du nombre et de la diversité de services à proximité de l'immeuble ;
- connectivité au réseau mobile ;
- aménagement des espaces extérieurs de l'immeuble.

Sous-thème	Résultats 2024	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Offre de restauration du territoire	4,7	100 %
Offre de restauration au sein de l'immeuble	8,3	100 %
Services à proximité	4,5	100 %
Réseau mobile	7,8	100 %
Espaces Extérieurs	7,2	100 %
Score composite	6,6	100 %

INDICATEURS SERVICES – SCPI PRIMOVIE



Commentaire : La notation 2025 révèle un bon accès aux services et solutions de restauration tant internes qu'externes. La plupart des immeubles bénéficient d'espaces extérieurs aménagés et/ou végétalisés ainsi que d'une relativement bonne couverture mobile.

Taux de couverture : 100 %

Score composite "service" obtenu au niveau de la SCPI Primovie : 6,6/10.

Un benchmark interne a été réalisé sur cet indicateur composite en se basant sur les actifs des SCPI Primopierre et Primovie ; le score du benchmark "services" est de 6,2



POUR LE CRITÈRE GOUVERNANCE, nous avons choisi pour ce nouveau cycle de labélisation de conserver un indicateur de notre politique d'engagement et un nouvel indicateur relatif à l'exposition aux risques physiques liés au changement climatique :

- **La part des travaux (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier »,** qui intègre des engagements sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site, etc. ;
 - En 2024, un chantier dispose d'une charte chantier responsable, il s'agit du seul marché travaux géré en direct par Praemia REIM France de plus de EUR 2M. En 2023, trois des quatre marchés travaux concernés ont bénéficié d'un chantier encadré par la charte chantier responsable Praemia REIM. ;
- **La part des actifs couverts par un outil d'évaluation des risques physiques futurs liés au changement climatique.** Praemia Reim utilise un outil de mesure des risques physiques à horizon 2050 qui sont les suivants :
 - Sécheresse ;
 - Vague de chaleur ;
 - Précipitations ;
 - Incendie ;
 - Crue ;
 - Submersion côtière ;
 - Glissement de terrain ;
 - Tempête ;

Au 31/12/2024, on considère que 41 % de la SCPI Primovie est exposée à au moins un des risques climatiques futurs de manière significative.

Les risques liés aux précipitations, vagues de chaleur et au phénomène de retrait et gonflement des argiles sont les principaux risques concernant le portefeuille.

Indicateur Gouvernance	Sous-thème	Résultats 2024	Commentaires
Part des travaux gérés par Praemia REIM supérieurs à 2 millions d'euros HT ayant fait l'objet d'une Charte Chantier.	Charte Chantier Responsable Praemia REIM	N/A	Le fonds n'a pas fait l'objet de marchés travaux supérieurs à 2 millions d'euros, la mesure de cet indicateur est donc non applicable
Part des actifs couverts par un outil d'évaluation des risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les parties prenantes.	Résilience	100 %	Exposition aux risques physiques futurs liés au changement climatique (vague de chaleur, sécheresse, incendie, précipitations, crue, submersion côtière, tempête, glissement de terrain).

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Part des EHPAD disposant d'une unité ou d'un pôle d'accueil dédié aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentée

91% des EHPAD français de la SCPI Primovie disposent au moins d'une unité dédiée, d'une Unité d'Hébergement Renforcé ou d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés.

La Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques, sur base de l'enquête nationale EHPA 2019 informe que 75% des EHPAD privés à but lucratif disposent au moins d'une unité dédiée, d'une Unité d'Hébergement renforcé ou d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés.

Part des cliniques disposant de la meilleure certification concernant la qualité des soins

48% des cliniques françaises de la SCPI Primovie disposent d'une certification A délivrée par la Haute Autorité de Santé (HAS).

La HAS indique qu'à l'échelle nationale, 28% des établissements décrochent ce plus haut niveau de certification avec ce référentiel.

INDICATEURS D'ENGAGEMENTS

Les indicateurs correspondant à notre politique d'engagement sont les suivants :

- **La part des travaux gérés par Praemia 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.**
 - En 2024, le fonds n'a pas signé de marché travaux de plus de 2M€ HT géré par Praemia REIM.
- **La part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Praemia REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
 - En 2024, 232 des 384 locataires bénéficient d'une annexe ESG au bail soit 60% des baux.
 - Parmi les 26 nouveaux baux et baux renouvelés pour une prise d'effet en 2024, 19 contiennent une annexe ESG, soit 76%.
- **La part de nos property managers dont le mandat de gestion inclus contractuellement des aspects ESG.** Les gestionnaires d'immeubles sont invités à s'inscrire dans la politique ESG de l'entreprise. Une clause ESG est intégrée dans les nouveaux contrats afin de garantir qu'ils connaissent et appliquent les engagements envers les locataires.
 - En 2024, Praemia REIM France a changé de property manager sur un nombre restreint d'actifs. Au 31/12/2024, 99% des actifs étaient gérés par des property manager disposant de clauses ESG à leur mandat de gestion.

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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



OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL (ÉNERGIE)

- Placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40 %⁽⁵⁾ leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020. L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/m²/an et le taux de couverture cible de cet objectif dès fin 2024 porte sur 100 % des actifs.
- Au 31/12/2024, les consommations d'énergie sont mesurées sur 100% du patrimoine, fiables et pertinentes sur 79,5% du portefeuille de la SCPI Primovie. Les consommations actuelles pertinentes sont de 198,0 kWh/m²/an. 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 et sont en partie issues des audits énergétiques déployés sur le patrimoine.



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 kgeqCO₂ /m²/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2024 porte sur 100% des actifs.
- Au 31/12/2024, les émissions de GES sont mesurées sur 100% du patrimoine, fiables et pertinentes sur 79,5% du portefeuille de la SCPI Primovie. Les émissions actuelles pertinentes sont de 32,6 kgéqCO₂/m²/an. Des mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont mises en place au cas par cas dans le cadre de la politique d'amélioration de note ESG et sont en partie issues des audits énergétiques déployés sur le patrimoine.



OBJECTIF SOCIAL (SANTÉ/CONFORT DES OCCUPANTS)

- Réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds. L'unité de mesure de cet objectif est le ratio chambres simples sur nombre de chambres totales opérées par les EHPAD.
- Au 31/12/2024, le ratio est calculé sur 100% des actifs de typologie EHPAD. En 2024, 76,4% des chambres d'EHPAD étaient des chambres simples sur un périmètre total de 191 actifs comprenant 15 184 chambres. Il est reconnu par les professionnels que les chambres simples offrent un plus grand confort aux occupants et permet de réduire la propagation de virus dans ces établissements de santé, où les personnes sont les plus vulnérables.



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

- La part des travaux gérés par Praemia 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.
- En 2024 le fonds n'a pas fait l'objet de marché travaux supérieur à 2 millions d'euros, la mesure de cet indicateur est donc non applicable.



OBJECTIF GOUVERNANCE (RÉSILIENCE)

- La part des actifs couverts par un outil d'évaluation des risques physiques futurs liés au changement climatique. Praemia Reim utilise un outil de mesure des risques physiques à horizon 2050 qui sont les suivants :
 - Sécheresse ;
 - Vague de chaleur ;
 - Précipitations ;
 - Incendie ;
 - Crue ;
 - Submersion côtière ;
 - Glissement de terrain ;
 - Tempête.
- Au 31/12/2024, on considère que 41 % de la SCPI Primovie est exposée à au moins un des risques climatiques futurs de manière significative.
- Les risques liés aux précipitations, vagues de chaleur et au phénomène de retrait et gonflement des argiles sont les principaux risques concernant le portefeuille.



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 Primovie.
- Les 5 actifs ayant la meilleure note ESG du portefeuille.
- Les 5 actifs ayant la note ESG la plus faible du portefeuille¹.

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

ACTIF	TYPOLOGIE	NOTE ESG
Cœur Défense	Bureau	60,3
In&Out	Bureau	58,6
Cap de Seine	Bureau	61,7
Pôle Santé Léonard de Vinci	Clinique MCO	59,7
Le Sémaphore	Bureau	54,0

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

ACTIF	TYPOLOGIE	NOTE ESG
Genova - Semeria	EHPAD	70,1
LA CHARITE	EHPAD	70,2
Meynes	EHPAD	70,3
West Plaza	Bureau	73,8
Kadence	Bureau	76,3

LES 5 LIGNES DU PORTEFEUILLE DE PRIMOVIE AYANT LA NOTE ESG LA PLUS FAIBLE¹

ACTIF	TYPOLOGIE	NOTE ESG
Utrecht Kanaalweg 95 and 95 A	Crèche	36,7
Solms	EHPAD	37,4
Nieuwegein, Colijnpark 169	Crèche	38,7
Marentino - Domus Aurea	EHPAD	39,4
Barjols - Les Fontaines	EHPAD	39,4

¹ Et conservés en gestion, i.e. non inscrits au plan d'arbitrage

DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF
Kadence



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



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2017



TYPOLOGIE
Bureaux



SURFACE
22 151 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
184 426 604 €



NOTATION ESG

76,3

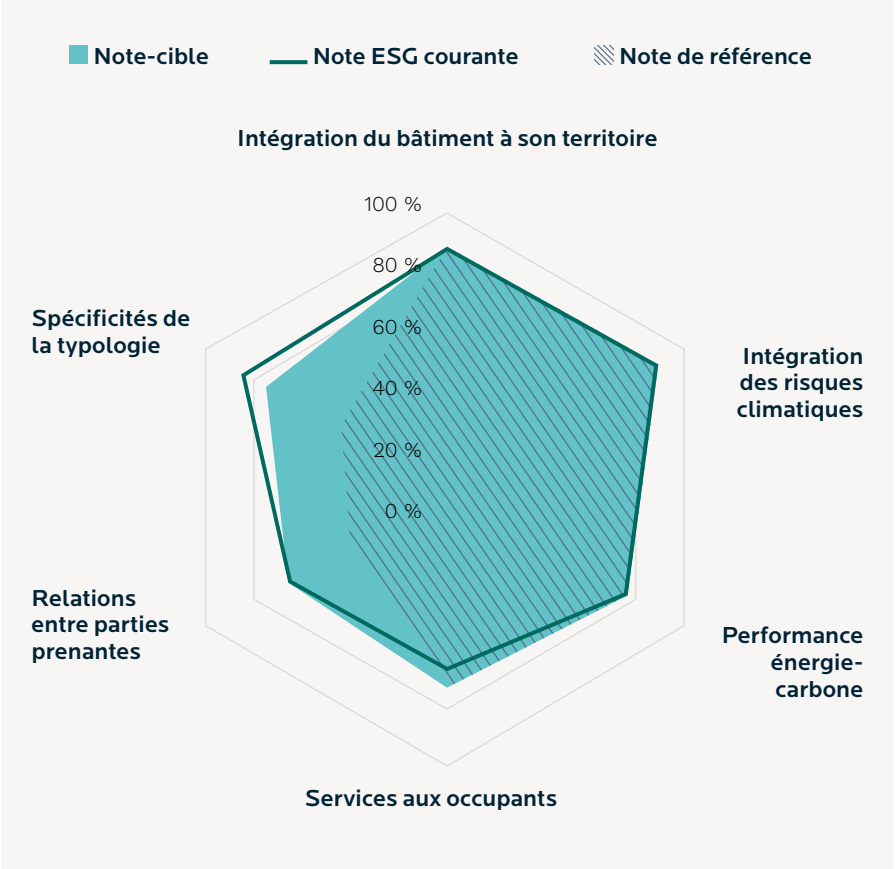
Note-cible 2028

76,3

Note ESG courante

58,5

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Kadence	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	76 kWhEF/m²	151 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	7,9 kgCO ₂ eq/m²	15,0 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	0,34 m³/m²	0,83 m³/m²

* Bureaux - Paris

LABELS ET CERTIFICATIONS



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



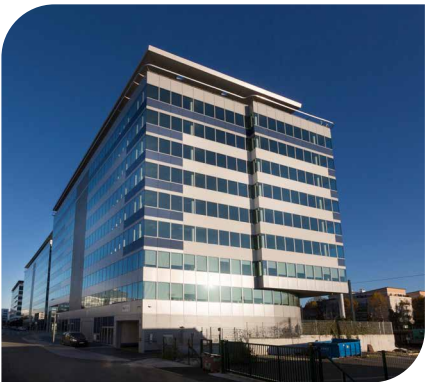
TYPLOGIE
Bureaux



SURFACE
29 419 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
190 614 500 €



NOTATION ESG

84,0

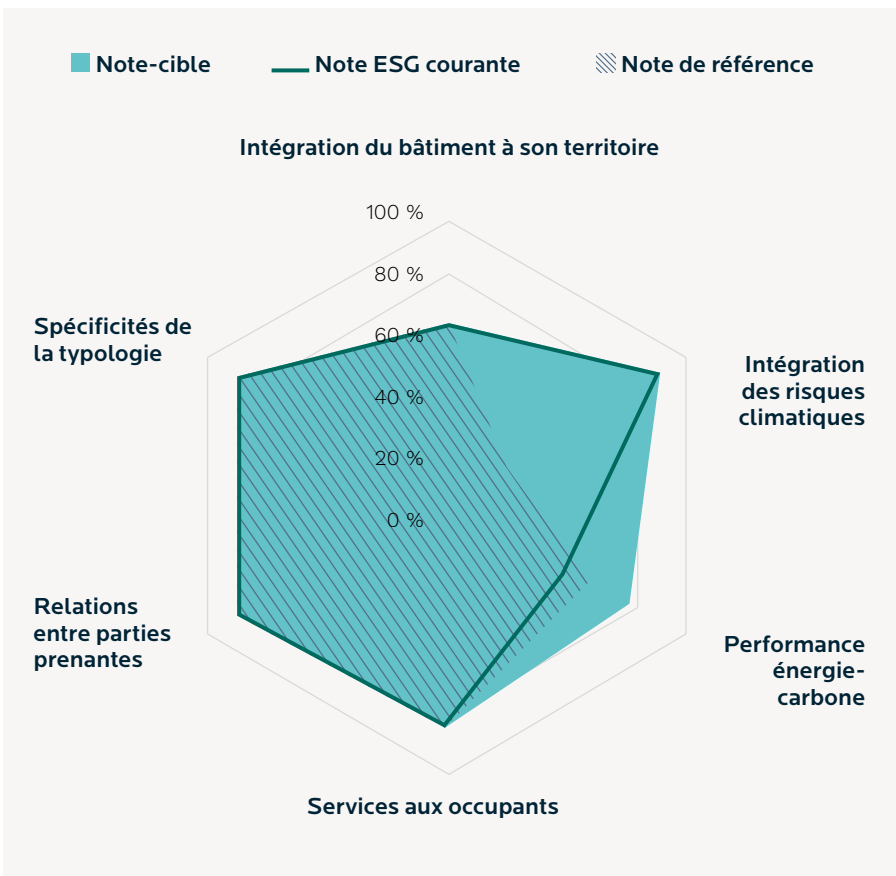
Note-cible 2028

73,8

Note ESG courante

66,8

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	West Plaza	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	105 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	8,6 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,31 m³/m²	0,34 m³/m²	0,83 m³/m²

* Bureaux - Petite couronne

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

EHPAD MEYNES

DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF
EHPAD Meynes



ADRESSE
**57 rue Henri Pitot - Meynes
(30)**



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2019



TYPOLOGIE
Maison de retraite



SURFACE
3 393 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
9 550 000 €



NOTATION ESG

79,4

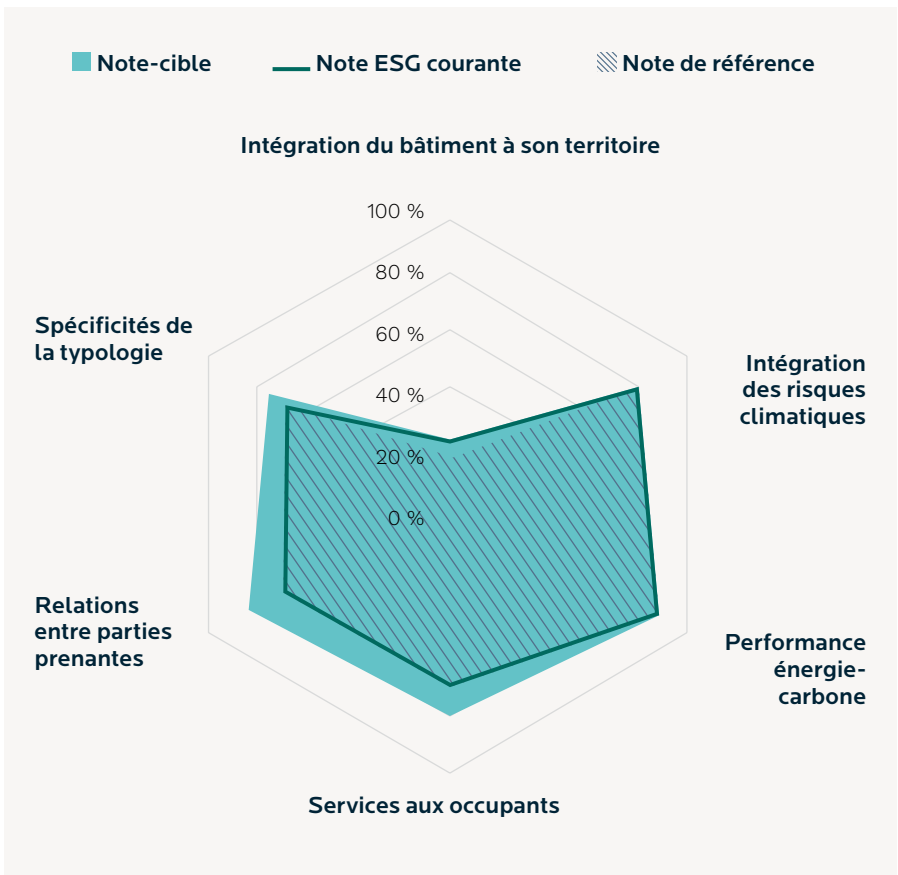
Note-cible 2028

70,3

Note ESG courante

69,5

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	EHPAD Meynes	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	109 kWhEF/m²	149 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	8,9 kgCO ₂ eq/m²	20,5 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	1,35 m³/m²	0,83 m³/m²

* EHPAD - France

LABELS ET CERTIFICATIONS



• N/A

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



TYPLOGIE
Maison de retraite



SURFACE
4 558 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
15 372 011 €



NOTATION ESG

83,7

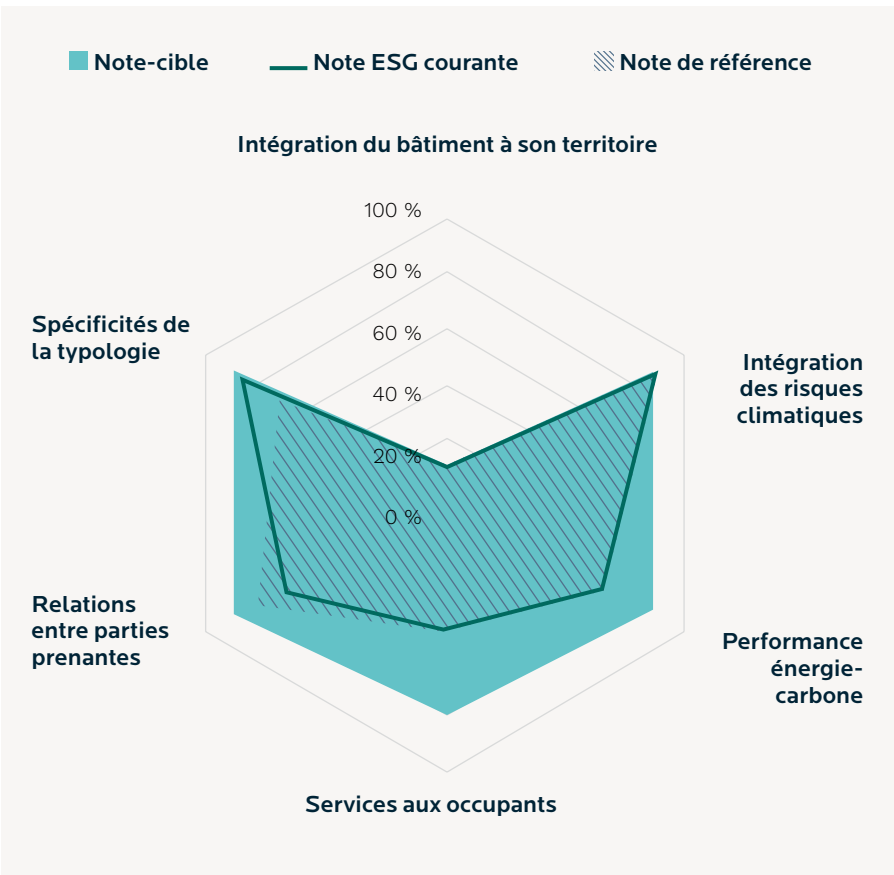
Note-cible 2028

70,2

Note ESG courante

66,2

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	La Charité	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	137 kWhEF/m²	149 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	15,7 kgCO ₂ eq/m²	20,5 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	1,35 m³/m²	0,83 m³/m²

* EHPAD - France

LABELS ET CERTIFICATIONS



• N/A

RSA GENOVA - SEMERIA



NOM DE L'ACTIF

RSA Genova - Semeria



ADRESSE

5 Via Padre Giovanni Semeria - Genova (Italie)



DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI

2022



TYPOLOGIE

Maison de retraite



SURFACE

6 650 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION

11 958 945 €

NOTATION ESG

74,1

Note-cible 2028

70,1

Note ESG courante

50,9

Note à l'acquisition

Note-cible

Note ESG courante

Note de référence

Intégration du bâtiment à son territoire

Spécificités de la typologie

Intégration des risques climatiques

Performance énergie-carbone

Services aux occupants

Relations entre parties prenantes

Catégorie	Note-cible	Note ESG courante	Note de référence
Intégration du bâtiment à son territoire	~65%	~45%	~55%
Spécificités de la typologie	~65%	~45%	~55%
Intégration des risques climatiques	~65%	~45%	~55%
Performance énergie-carbone	~65%	~45%	~55%
Services aux occupants	~65%	~45%	~55%
Relations entre parties prenantes	~65%	~45%	~55%

Indicateurs environnementaux	Nîmes les Soleiades	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	117 kWhEF/m²	189 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	28,9 kgCO ₂ eq/m²	53,0 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	ND	0,83 m³/m²

* EHPAD - Italie



LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

36 | RAPPORT ISR 2025 | SCPI PRIMOVIE

UTRECHT KANAALWEG

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Utrecht Kanaalweg	 ADRESSE 95 Kanaalweg - Utrecht (Pays-Bas)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2021
 TYPOLOGIE Crèche	 SURFACE 779 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 2 197 914 €



NOTATION ESG

50,3

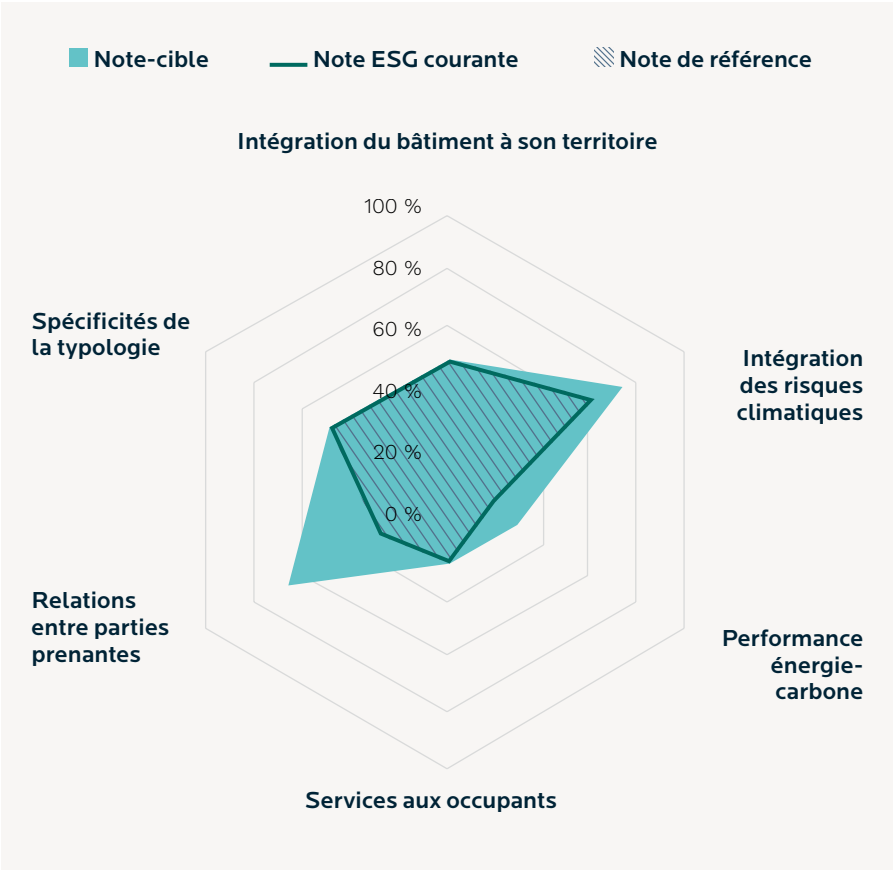
Note-cible 2028

36,7

Note ESG courante

36,7

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Utrecht Kanaalweg	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	ND	ND	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	ND	ND	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	ND	0,83 m³/m²



LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

EXPLICATION DE LA NOTE ESG ET ACTIONS ET INVESTISSEMENTS AU PPA POUR AMÉLIORER L'ACTIF :

En 2024 un nouveau Property Manager a été nommé pour gérer cet actif. Une des visée est l'amélioration de la connaissance de l'actif, de sa maintenance ainsi que le renforcement de la collecte des données de consommation énergétique.

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 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
8 317 714 €



NOTATION ESG

51,3

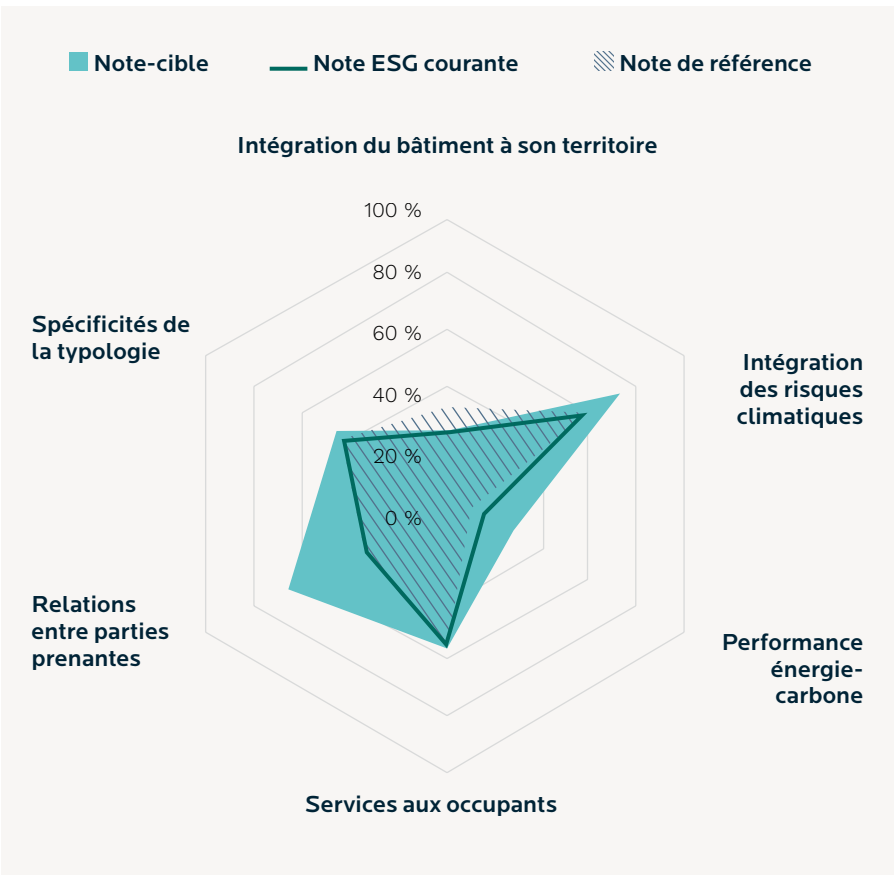
Note-cible 2028

37,4

Note ESG courante

36,9

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Solms	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	238 kWhEF/m²	138 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	51,8 kgCO ₂ eq/m²	36,6 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	1,02 m³/m²	ND	0,83 m³/m²

* EHPAD - Allemagne



LABELS ET
CERTIFICATIONS

• N/A

EXPLICATION DE LA NOTE ESG ET ACTIONS
ET INVESTISSEMENTS AU PPA POUR AMÉLIORER L'ACTIF :

Située à Solms, en Allemagne, cette maison de retraite de 2 020 m², a été acquise en 2018. Bien que sa consommation énergétique (238 kWhEF/m²) reste supérieure à la moyenne du secteur en Allemagne, 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. La consommation d'eau, déjà maîtrisée (1,02 m³/m²), est inférieure à la moyenne du secteur.

NIEUWEGEIN, COLIJNPARK 169

DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF
**Nieuwegein,
Colijnpark 169**



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



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2021



TYPOLOGIE
Crèche



SURFACE
174 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
552 633 €



NOTATION ESG

54,0

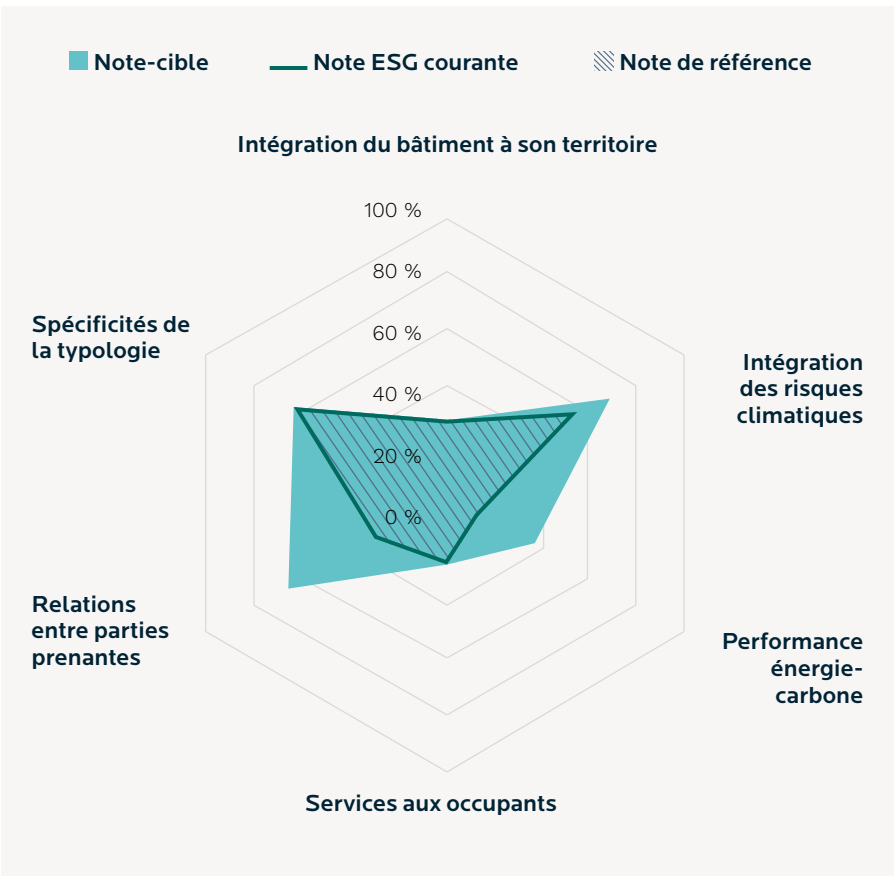
Note-cible 2028

38,7

Note ESG courante

38,7

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Polyclinique Lyon Nord	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	ND	ND	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	ND	ND	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	ND	0,83 m³/m²



**LABELS ET
CERTIFICATIONS**

• N/A

EXPLICATION DE LA NOTE ESG ET ACTIONS ET INVESTISSEMENTS AU PPA POUR AMÉLIORER L'ACTIF :

En 2024 un nouveau Property Manager a été nommé pour gérer cet actif. Une des visée est l'amélioration de la connaissance de l'actif, de sa maintenance ainsi que le renforcement des données de consommation énergétiques.

MARENTINO

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Marentino	 ADRESSE Via Prov Cotignola 9 (Italie)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2020
 TYPLOGIE Maison de retraite	 SURFACE 4 700 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 5 730 000€



NOTATION ESG

53,2

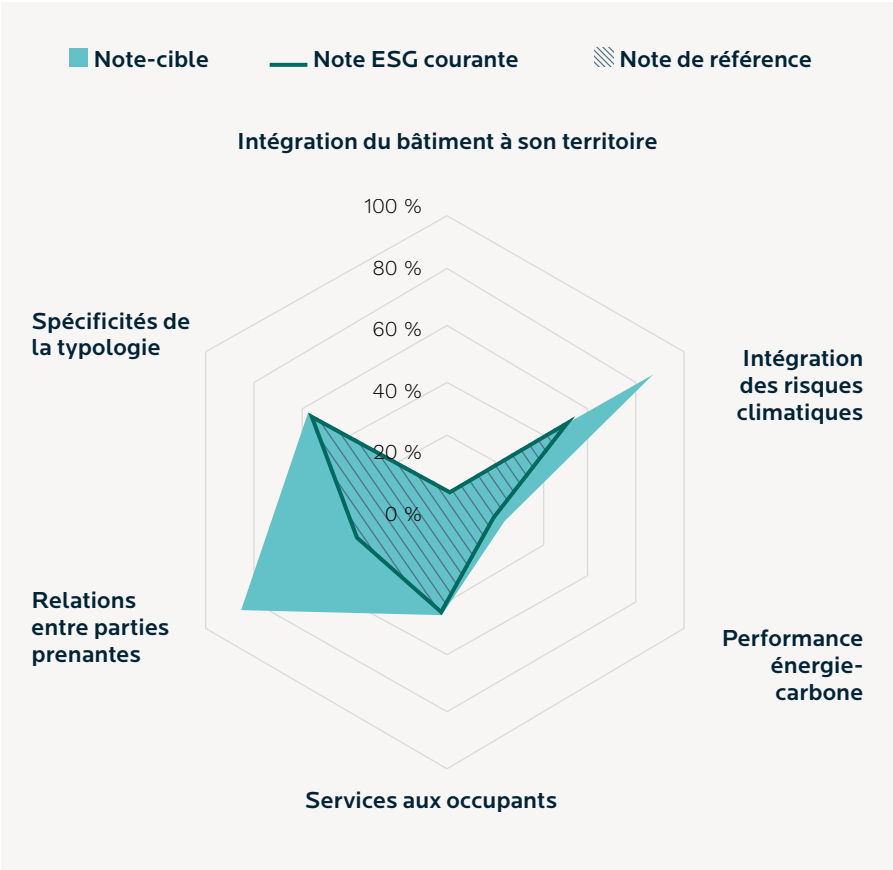
Note-cible 2028

39,4

Note ESG courante

39,2

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Marentino	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	ND	189 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	ND	53,0 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	ND	0,83 m³/m²

* EHPAD - Italie



LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

EXPLICATION DE LA NOTE ESG ET ACTIONS ET INVESTISSEMENTS AU PPA POUR AMÉLIORER L'ACTIF :

Acquis en 2020 l'actif Marentino est situé dans la commune italienne éponyme à l'est de Turin. L'absence de transports en commun pour accéder à l'actif en zone péri-urbaine à dominante résidentielle et agricole ainsi que le nombre très réduit de services à proximité sont un des moteurs de la faible performance extra-financière de l'immeuble. L'amélioration de la connaissance des consommations énergétiques de l'immeuble est un autre vecteur de progrès. Enfin, des éléments sont prévus quant à l'amélioration de la performance énergétique de l'actif.

BARJOL LES FONTAINES

DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF
BARJOLS Les Fontaines



ADRESSE
Quartier les Laus (83670)



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2013



TYPOLOGIE
EHPAD



SURFACE
3 011 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
4 222 923 €



NOTATION ESG

54,8

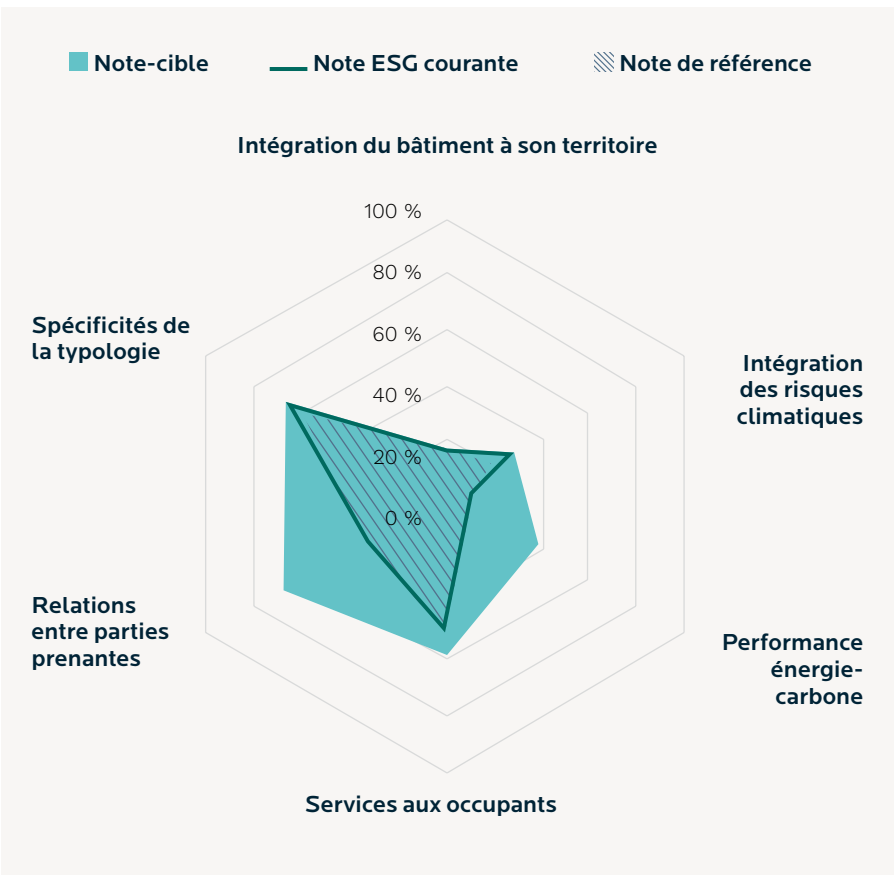
Note-cible 2025

39,4

Note ESG courante

36,2

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	BARJOLS Les Fontaines	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	206 kWhEF/m²	149 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	32,9 kgCO ₂ eq/m²	20,5 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	1,35 m³/m²	0,83 m³/m²

* EHPAD - France



LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

EXPLICATION DE LA NOTE ESG ET ACTIONS ET INVESTISSEMENTS AU PPA POUR AMÉLIORER L'ACTIF :

Acquis en 2013, l'EHPAD Barjols Les Fontaines (3 011 m²) est actuellement occupé par une association locale accompagnant des adultes en situation de handicap, renforçant ainsi son ancrage territorial. La distribution du chauffage a été renouvelée et vise à améliorer la performance énergétique. L'analyse ESG souligne également des marges de progression sur les services aux occupants et la gestion des risques climatiques.

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



TYPLOGIE
Bureaux



SURFACE
148 198 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
1 686 000 000€



NOTATION ESG

60,3

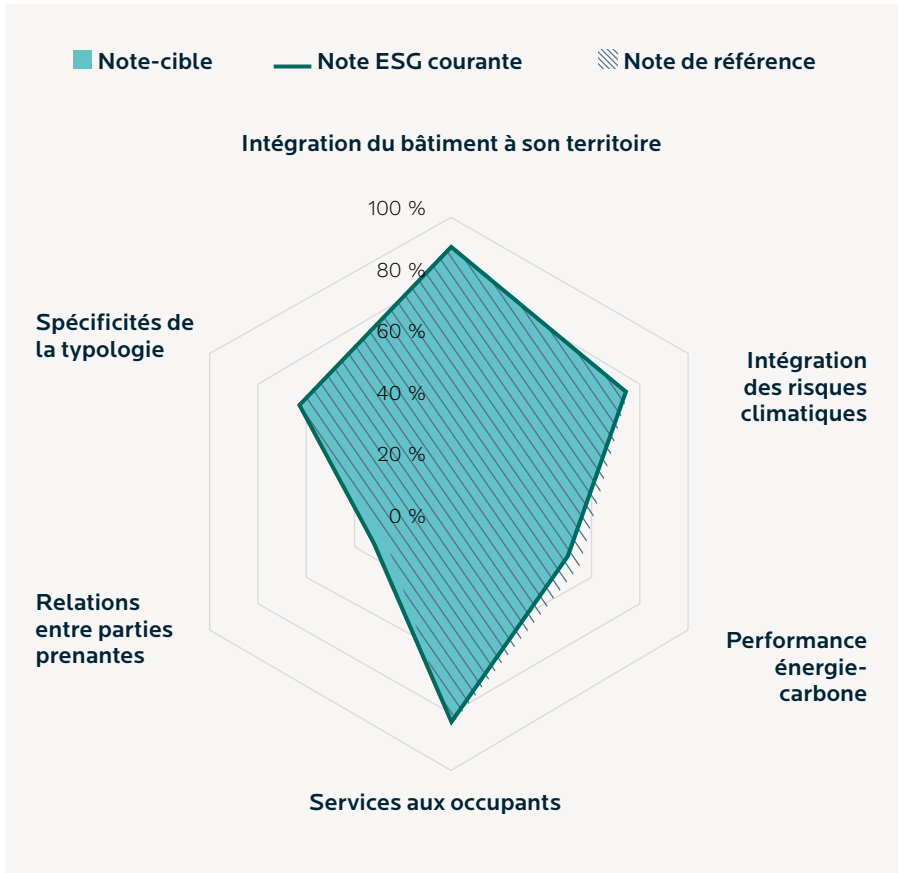
Note-cible 2028

60,3

Note ESG courante

60,0

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Cœur Défense	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	136 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	20,4 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,21 m³/m²	0,34 m³/m²	0,83 m³/m²

* Bureaux - Petite Couronne

LABELS ET CERTIFICATIONS



- NF HQE Bâtiments Tertiaires Exploitation Bâtiment Durable - Très Bon
- HQE Exploitation gestion durable - Exceptionnel
- BREEM In Use Asset Performance - Very Good
- BREEM In Use Building Management - Excellent
- WiredScore Platinum

SÉMAPHORE

DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF
Sémaphore



ADRESSE
**54 Quai Charles Pasqua,
Levallois-Perret (92)**



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2019



TYPOLOGIE
Bureaux



SURFACE
11 785 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
170 955 678 €



NOTATION ESG

60,9

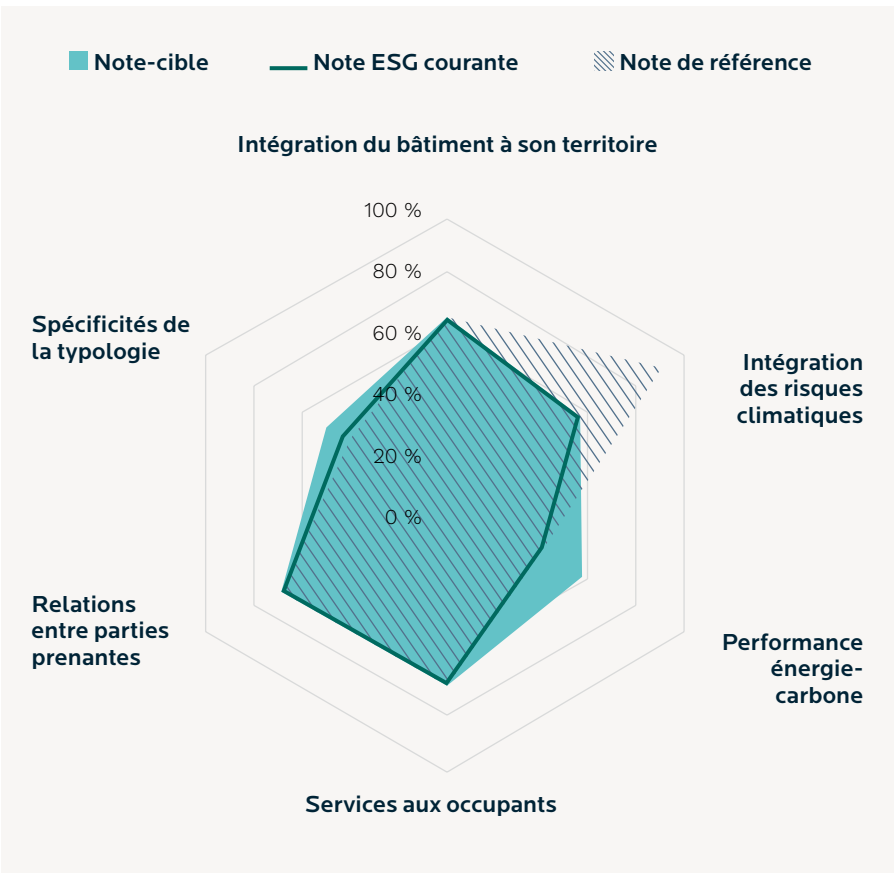
Note-cible 2028

54,0

Note ESG courante

56,6

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Sémaphore	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	ND	141 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	ND	11,7 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	0,34 m³/m²	0,83 m³/m²

* Bureaux - Petite Couronne

LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Bâtiment Tertiaire Rénovation - Excellent
- BREEAM Refurbishment & Fit-out Shell and core Good

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF In&Out	 ADRESSE 44-45-47 quai Alphonse Le Gallo, Boulogne-Billancourt (92)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2017
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 34 853 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 445 000 000 €



NOTATION ESG

66,7

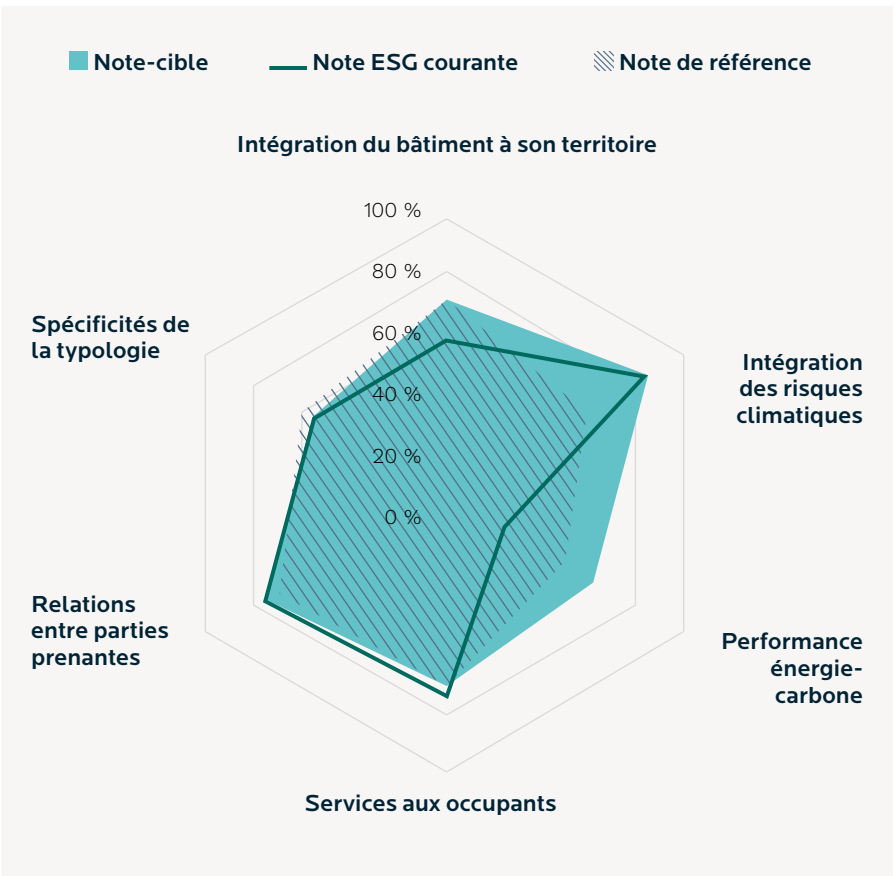
Note-cible 2028

58,6

Note ESG courante

62,0

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	In&Out	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	123 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	10,0 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,15 m³/m²	0,34 m³/m²	0,83 m³/m²

* Bureaux Petite couronne

LABELS ET CERTIFICATIONS



- BREEAM New Construction Shell Only - Very Good
- LEED Building and Construction Certified
- HQE Bâtiment Tertiaire Rénovation & BBC Effinergie Rénovation

DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF
Cap de Seine



ADRESSE
**46 Quai Jean Compagnon
Ivry (94)**



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2017



TYPLOGIE
Bureaux



SURFACE
29 954 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
167 000 000€



NOTATION ESG

67,9

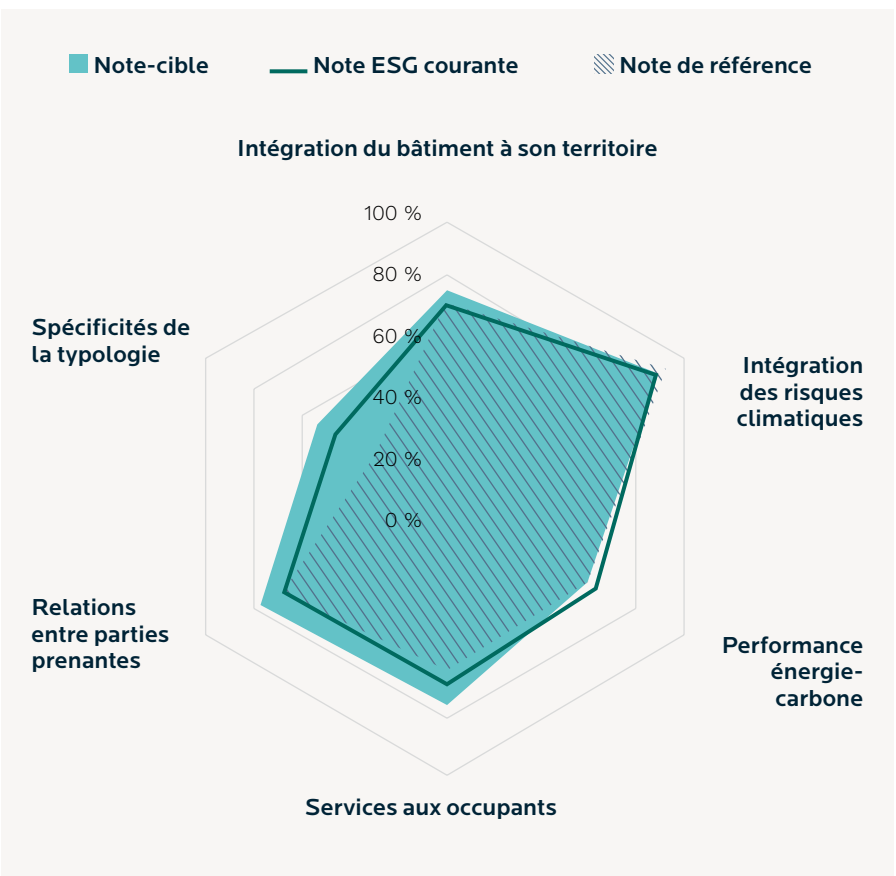
Note-cible 2028

61,7

Note ESG courante

56,3

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Cap de Seine	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	124 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	13,0 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,23 m³/m²	0,34 m³/m²	0,83 m³/m²

* Bureaux Petite couronne

LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Bâtiments Tertiaires Exploitation Bâtiment Durable - Excellent
- HQE Bâtiments Tertiaires Gestion Durable - Exceptionnel

PÔLE DE SANTÉ LÉONARD DE VINCI

DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF
**Pôle de Santé
Léonard de Vinci**



ADRESSE
**1 Avenue Alexandre Minkowski,
Chambray-lès-Tours (37)**



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2018



TYPOLOGIE
Clinique MCO



SURFACE
36 724 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
90 685 030 €



NOTATION ESG

70,4

Note-cible 2028

59,7

Note ESG courante

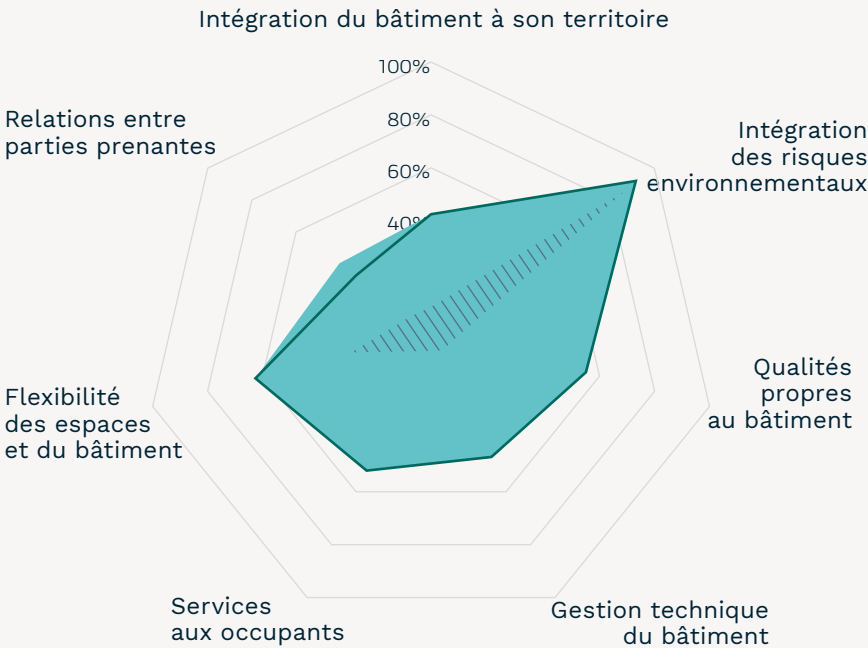
49,3

Note à l'acquisition

■ Note-cible

— Note ESG courante

▨ Note de référence



Indicateurs environnementaux

	Pôle de Santé Léonard de Vinci	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	289 kWhEF/m²	254 kWhEF/m²	198 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	37,2 kgCO ₂ eq/m²	34,2 kgCO ₂ eq/m²	32,6 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	ND	0,83 m³/m²

* Cliniques - France

LABELS ET CERTIFICATIONS



• N/A



POLITIQUE D'ENGAGEMENT



POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Praemia 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 Praemia REIM France et des Asset Managers qui sont en contact direct avec les locataires des actifs sous gestion, **un Comité vert abordant les consommations d'énergie et les enjeux ESG de l'actif est annuellement réalisé avec chaque locataire.**

Les démarches RSE des locataires et les éventuelles complémentarités sont abordées, sur la base d'un **Guide d'Entretien réalisé par Praemia REIM France** pour ses Property Managers. Lors des renouvellements de baux ou des relocations **les locataires signent une « Annexe ESG »** au bail, qui contractualise ces engagements.

- 232 annexes ESG sont intégrées aux baux en vigueur au 31/12/2024, sur un total de 384 baux actifs, représentant ainsi 60 % du portefeuille. Parmi les 26 baux signés ou renouvelés avec une prise d'effet en 2024, 19 intègrent une annexe ESG, soit un taux d'intégration de 73 %.



LES PRESTATAIRES DE TRAVAUX

Lors de la sélection de prestataires de travaux, **l'Asset Manager les interroge sur les démarches ESG** en place et intègre ce critère dans le processus de sélection.

L'Asset Manager signe systématiquement avec ses prestataires de travaux **une « Charte Chantier Responsable »** opérationnelle intégrant des éléments relatifs à la protection de l'environnement, au traitement des déchets, au sujet de dépollution, d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail clandestin, pour les travaux dont le coût est supérieur à 2 millions d'euros HT.

L'Asset Manager rencontre annuellement ses principaux prestataires de travaux afin d'aborder avec eux les sujets liés à la performance ESG.

- En 2024 le fonds n'a pas fait l'objet de marché travaux supérieur à 2 millions d'euros, la mesure de cet indicateur est donc non applicable.



LES PROPERTY MANAGERS

Le mandat signé entre Praemia REIM France et ses principal Property Managers **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 Praemia REIM France sollicite un reporting pour chaque actif, a minima tous les ans moyennant une tolérance de 3 mois, comprenant une revue des entretiens auprès de locataires, durant lesquels sont abordés la mise en place des plans d'amélioration ESG, le suivi de l'amélioration des indicateurs environnementaux (eau, carbone, énergie), ainsi que le suivi des actions RSE mises en place par le locataire auprès de ses collaborateurs à l'échelle de l'actif.

Le mandat entre Praemia REIM France et ses Property Managers prévoit également l'intégration de clauses ESG dans ses contrats (Cahier des Clauses Techniques Particulières) avec ses prestataires.

- En 2024, Praemia REIM France a changé de property manager sur un nombre restreint d'actifs. Au 31/12/2024, 99% des actifs étaient gérés par des property manager disposant de clauses ESG à leur mandat de gestion.



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, par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002.

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.praemiareim.fr

Ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part de Praemia REIM France une offre d'achat/de vente/de produit/de service/de conseil en investissement. Les opinions sont subjectives. L'appréciation de ces informations est laissée au libre arbitre des lecteurs.