

RAPPORT ESG

2025



REPUBLIC FRANÇAISE

SCPI Primopierre

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 PRIMOPIERRE	11
2. RÉSULTATS AU 31/12/2024	
• INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2024	14
• INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS	16
• OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS	22
• ÉTUDES DE CAS	24
• POLITIQUE D'ENGAGEMENT	41

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,

La SCPI Primopierre, investie dans l'immobilier de bureaux, poursuit le déploiement de sa stratégie ESG, construite pour accompagner les mutations du secteur immobilier tertiaire et répondre aux besoins de ses utilisateurs.

Sa labellisation ISR, déjà dans son second cycle, ainsi que sa classification article 9 selon le règlement SFDR, témoignent de l'engagement constant de Primopierre en faveur de l'amélioration continue de la qualité de son patrimoine immobilier. Elles traduisent également notre ambition : 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 2020 le fonds Primopierre est labellisé ISR, reflet d'un engagement fort : investir de façon responsable, utile et durable.

Arrivé à mi-parcours de son cycle de renouvellement de labellisation (un cycle dure 3 ans et celui-ci a débuté en avril 2024), le fonds affiche une progression tangible de ses indicateurs de performance extra-financière. Cette évolution positive est le fruit d'une démarche rigoureuse, déployée sur le long terme, combinant amélioration continue du patrimoine immobilier, un renforcement des relations avec les locataires et une gestion active des impacts ESG.

Elsa COUTEAUD,
Directrice RSE de Praemia REIM France



CHIFFRES-CLÉS

CHIFFRES-CLÉS 2024

DESCRIPTION GÉNÉRALE



SURFACE UTILE TOTALE
DES ACTIFS DE LA SCPI
PRIMOPIERRE
1 324 077 m²*



TYPOLOGIE
Bureaux
100 %



NOMBRE D'ACTIFS
EN PORTEFEUILLE
63*

57,1 % Région parisienne
25,4 % Province
17,5 % Paris



CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface couverte par les données énergétiques collectées	1 030 896 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion (consommations fiables)	82,8 % ; 2 331 341 351 €
Consommations d'énergies totales 2024 (kWhEF/an)	144 894 544
Consommations d'énergies moyenne 2024 (kWhEF/m²/an)	144
Benchmark Baromètre OID 2024 (kWhEF/m² SUBL/an)	130



EMPREINTE CARBONE

Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface couverte par l'empreinte carbone scope 1 & 2** collectée	1 030 896 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion (à partir des consommations fiables)	82,8 % ; 2 331 341 351 €
Émissions carbone totales, Scope 1 & 2 (kgeqCO ₂ /an)	15 450 644
Émissions carbone moyenne 2024, Scope 1 & 2 (kgeqCO ₂ /m²/an)	14,7
Baromètre OID 2024 (kgeqCO ₂ /m²/an)	11



CONSOMMATION D'EAU

Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface couverte par les données de consommation gestion d'eau	788 806 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion (consommations fiables)	62,1 % ; 1 749 641 733 €
Consommations d'eau potable totales 2024 (m³/an)	219 960
Consommations d'eau potable moyenne 2024 (m³/m²/an)	0,29
Baromètre OID 2024 (m³/m²/an)	0,34

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

* 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.

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



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 systématique par un auditeur externe.
- Parution des premiers rapports périodiques SFDR.
- Déploiement des audits énergétiques sur le patrimoine.
- Labellisation LuxFlag des SCI Cap Santé et de l'OPPCI Preim Care

2024

- Renouvellement du label 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 Primopierre 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. Pour la typologie bureaux, 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 (13 indicateurs pour la typologie bureau). Ces indicateurs sont regroupés en **6 thématiques** :

1



Intégration du bâtiment à son territoire

Elle renvoie à la **qualité de vie du quartier** et à la proximité de transports.

2



Intégration des risques climatiques

Elle renvoie à la **prise en compte de l'exposition des immeubles aux potentiels risques physiques** liés au changement climatique ainsi que l'adaptation aux principaux risques physiques identifiés.

3



Performance énergie-carbone

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

4



Services aux occupants

Elle renvoie au **confort des locataires** de l'immeuble et à sa valeur d'usage (connectivité, mobilité douce, extérieurs, etc.).

5



Relations entre parties prenantes

Elle renvoie aux **relations contractuelles avec les locataires et les différents intervenants** (property managers, asset managers, investisseurs, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

6



Spécificités de la typologie

Elle renvoie à une **série de questions complémentaires** ayant pleinement sens pour la typologie de l'actif. À titre d'exemple pour la typologie bureau, l'accent est mis sur les équipements techniques, la maintenance ainsi que le confort et la santé des occupants.

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

46,0 %

ENVIRONNEMENT

28,0 %

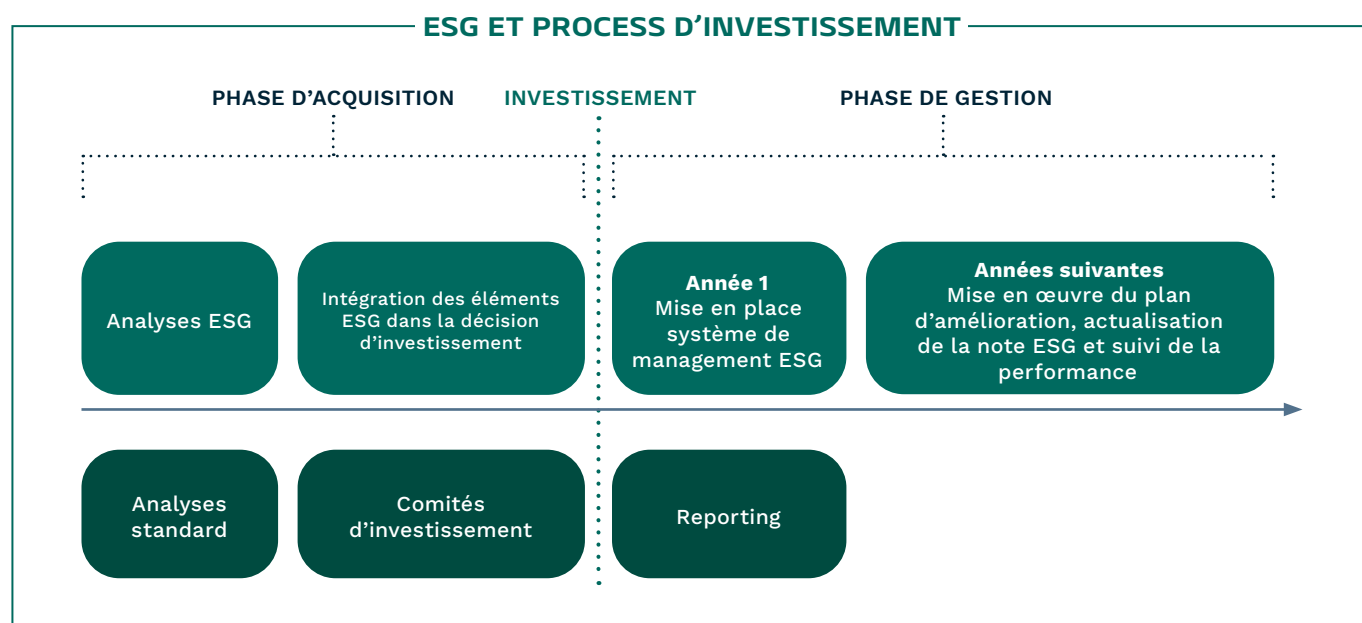
SOCIAL

26,0 %

GOUVERNANCE

À l'acquisition de nouveaux actifs pour la SCPI Primopierre, 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 Primopierre 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.

STRATÉGIE ISR DE LA SCPI PRIMOPIERRE

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

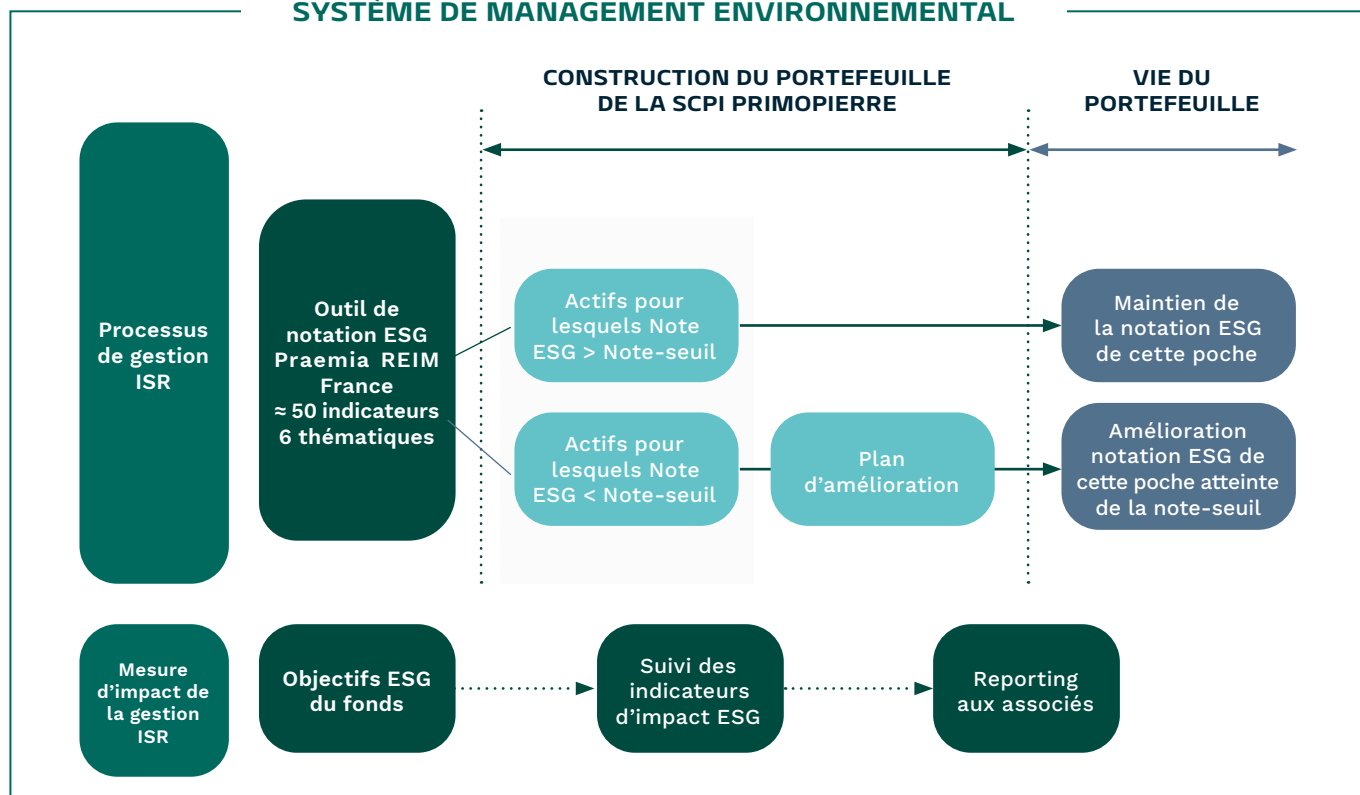
Cette dimension extra-financière implique, conformément au référentiel du label ISR :

- Un processus d'amélioration continue de la note ESG des actifs du portefeuille,
- Des objectifs extra-financiers sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernances.

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. Il est utilisé pour l'ensemble des acquisitions réalisées par Praemia REIM et la totalité du portefeuille immobilier de la SCPI Primopierre.

SYSTÈME DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL



Le principe en est le suivant : l'équipe ISR de Praemia REIM France a défini pour Primopierre une note-seuil de 56/100. La note seuil initiale a été réhaussée à mesure de l'amélioration du parc. L'objectif de la démarche ISR pour la SCPI Primopierre sera alors :

- 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, **Primopierre s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille au niveau de ses note ESG.**

En 2024, avec l'accord de l'auditeur externe, la note seuil a été réévaluée à la hausse (de 48/100 vers 56/100) suivant l'amélioration du portefeuille et permettant ainsi de continuer à s'inscrire dans une démarche de progrès.

CINQ OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

Primopierre 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.
- Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire des immeubles.
- Encadrer les marchés travaux significatifs gérés par Praemia REIM signés dans l'année et supérieurs à 2 millions d'euros HT par une charte chantier responsable Praemia REIM (ou équivalent).
- Évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles et leurs occupants.

(1) Sauf cas particuliers (consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière).

A photograph of a modern, multi-story building with a white facade and large glass windows. A green diagonal overlay covers the right side of the image. The text 'RÉSULTATS AU 31/12/2024' is written in white on the green overlay.

RÉSULTATS AU 31/12/2024

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2025

Actifs détenus par la SCPI Primopierre, 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 pour l'instant en dessous de la note-seuil définie par Praemia REIM et qui font donc l'objet d'un plan d'action spécifique.

Actif	Note ESG 2025 (/100)
COURBEVOIE - 16 Avenue d'Alsace	26,9
PORTET-SUR-GARONNE - 1 avenue de la Gare	30,4
BOULOGNE-BILLANCOURT - 49-59 avenue Morizet	36,8
BOULOGNE-BILLANCOURT - 4 Rue des Peupliers	41,2
LYON - 8 avenue Tony Garnier	43,8
GUYANCOURT - 3-9 rue Hélène Boucher	44,1
PARIS - 11 rue de la Rochefoucauld	44,3
PARIS - 2 Rue de la Verrerie	46,5
LEZENNES - 78 rue Nicolas Appert	46,5
PARIS - 24 Boulevard de l'Hôpital	47,1
PUTEAUX - 1 place de la Pyramide	47,2
LYON - 8/10 cours Charlemagne	48,8
SAINT-OUEN - 6 - 12 rue de la Clef des Champs	49,1
MONTREUIL - 118 Rue de Lagny	49,3
POISSY - 2 Boulevard de l'Europe	49,4
BALMA - 10 rue Vidailhan	50,3
PARIS - 158-162 rue du Faubourg Saint-Martin	50,7
TOULOUSE - 1 rond point du Général Eisenhower, bâtiment E	51,2
SAINT-OUEN - 2 rue Simone Veil	51,3
SAINT-DENIS - 4 rue Francis de Pressensé	51,6
FONTENAY-SOUS-BOIS - 6 Avenue Pablo Picasso	51,7
PARIS - 2-32 rue Lucien Bossoutrot	51,8
PARIS - 3 Rue de Metz	52,4
COURBEVOIE - 100-110 esplanade du Général de Gaulle	52,4
CALUIRE ET CUIRE - 23 avenue de Poumeyrol	53,3
FONTENAY-SOUS-BOIS - 80 Avenue du Maréchal - de - Lattre - de - Tassigny	53,7
PANTIN - Rue Courtois & Rue Jean Nicot Pantin	54,1
MALAKOFF - 11 rue Paul Bert	54,4
LEVALLOIS-PERRET - 121-125 rue Jules Guesde	54,9
ECULLY - 21 chemin de la sauvegarde	55,0
LYON - 19 quai Perrache	55,2
NANTERRE - 23-27 Avenue des champs pierreux	55,3

Actif	Note ESG 2025 (/100)
PUTEAUX - 19 Parvis de la Défense	56,4
LYON - 37 rue Sergent Berthet	57,4
LYON - 77 boulevard Marius Vivier Merle	58,3
PARIS - 40 Avenue des Terroirs	58,3
GENEVILLIERS - 34-40 rue Henri Barbusse	58,4
BOULOGNE-BILLANCOURT - 44-45-47 quai Alphonse Le Gallo	58,6
MASSY - 2-12 rue du Chemin des Femmes	58,8
ISSY-LES-MOULINEAUX - 3/11 Bld Gallieni	59,0
BORDEAUX - 12 Quai des Queyries	59,7
BAGNEUX - 150-160 avenue Aristide Briand	60,0
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 2 rue Georges Stephenson	60,1
GENEVILLIERS - 5 Boulevard Louise Michel	60,3
LYON - 83 boulevard Marius Vivier Merle	60,4
ISSY-LES-MOULINEAUX - 34 Rue Guynemer	60,8
SAINT-OUEN - 1 Rue Fructidor	61,1
SCHILTIGHEIM - 13 Rue de Copenhague	61,3
SAINT-OUEN - 27-29 Rue Desportes	61,6
NEUILLY-SUR-SEINE - 40/52 Boulevard du Parc	62,1
ALFORTVILLE - 5 Rue Charles de Gaulle	63,0
MONTREUIL - 66-72 rue Marceau	63,4
PARIS - 94 Avenue Gambetta	63,6
BOULOGNE-BILLANCOURT - 58 avenue Emile Zola	64,3
PARIS - 200-216 rue Raymond Losserand	65,4
CLICHY - 24 Rue Villeneuve	65,7
PARIS - 61 Rue de Bercy	66,9
ISSY-LES-MOULINEAUX - 9 Chemin de Bretagne	67,8
PARIS - 6-8-18 avenue Léon Gaumont	70,0
ISSY-LES-MOULINEAUX - 34 Rue Guynemer	70,9
TOULOUSE - 1 rond point du Général Eisenhower Bâtiment A/B/C/D	71,1
TOULOUSE - 1 rond point du Général Eisenhower Bâtiment F	71,8
COLOMBES - 9 Rue du Débarcadère	73,8

INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

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

Afin de pouvoir mesurer l'impact, dans le temps, de la gestion ISR de la SCPI Primopierre, des indicateurs d'impact **environnemental, social et de gouvernance**. Nous distinguons les **indicateurs de reporting et les indicateurs de performance sont suivis**. Ces derniers, selon le référentiel du label ISR, doivent être systématiquement supérieurs à un benchmark de marché.

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 kgeqCO₂/m²/an	Services (indicateur composite, note/10)	Part des actifs couverts par une évaluation de l'exposition aux risques climatiques (en %)
Consommation d'eau en m³/m²/an	Santé (indicateur exprimé en %)	

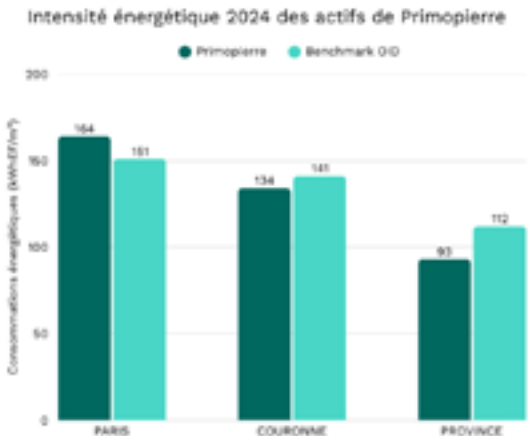
LES INDICATEURS CHOISIS SONT LES SUIVANTS :



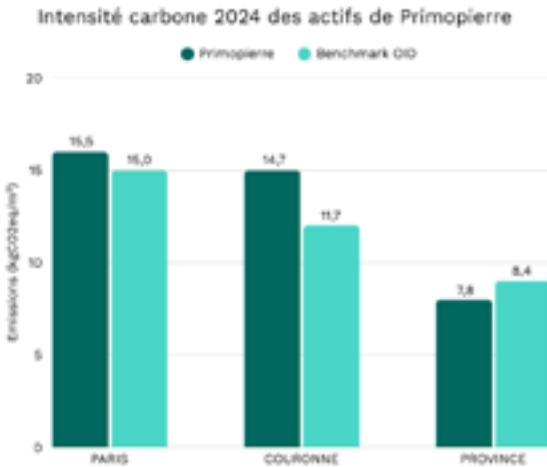
POUR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENT, 3 indicateurs annuels :

- 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 ») exprimées en kgCO₂eq/m² et comparées au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- la **consommation d'eau**, exprimée en m³/m²/an.

Indicateurs environnementaux	Résultats 2024	Résultats 2023	Résultats 2022	Commentaires couverture	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Énergie					
Moyenne des intensités de consommation d'énergie finale pondérée de la valeur vénale des actifs au sein du portefeuille (en kWhEF/m²/an).	144	147	150	L'indicateur inclut les données fiables et pertinentes. Les consommations des immeubles vacants et/ou en cours de redéveloppement sont exclues. L'information est connue mais non utilisée car non pertinente et ces immeubles ne sont donc pas comptabilisés dans le taux de couverture.	82,8 %
Valeur du benchmark de l'OID	130	134	146		



Indicateurs environnementaux	Résultats 2024	Résultats 2023	Résultats 2022	Commentaires couverture	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Gaz à Effet de Serre					
Moyenne des intensités d'émissions de gaz à effet de serre pondérée de la valeur vénale des actifs au sein du portefeuille (en kgCO ₂ /m ² /an).	14,7	11,4	11,3	L'indicateur inclut les données fiables et pertinentes. Les émissions des immeubles vacants et/ou en cours de redéveloppement sont exclues. L'information est connue mais non utilisée car non pertinente et ces immeubles ne sont donc pas comptabilisés dans le taux de couverture.	82,8 %
Valeur du benchmark de l'OID	11	11	12		



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.

Indicateurs environnementaux	Résultats 2024	Résultats 2023	Résultats 2022	Commentaires couverture	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Eau					
Moyenne de la consommation d'eau pondérée de la valeur vénale des actifs au sein du PTF (en m ³ /m ² /an).	0,29	0,32	0,31	L'indicateur inclut les données fiables et pertinentes. Les consommations des immeubles vacants et/ou en cours de redéveloppement sont exclues. L'information est connue mais non utilisée car non pertinente et ces immeubles ne sont donc pas comptabilisés dans le taux de couverture.	62,1 %
Valeur du benchmark de l'OID	0,32	0,32	0,35		



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

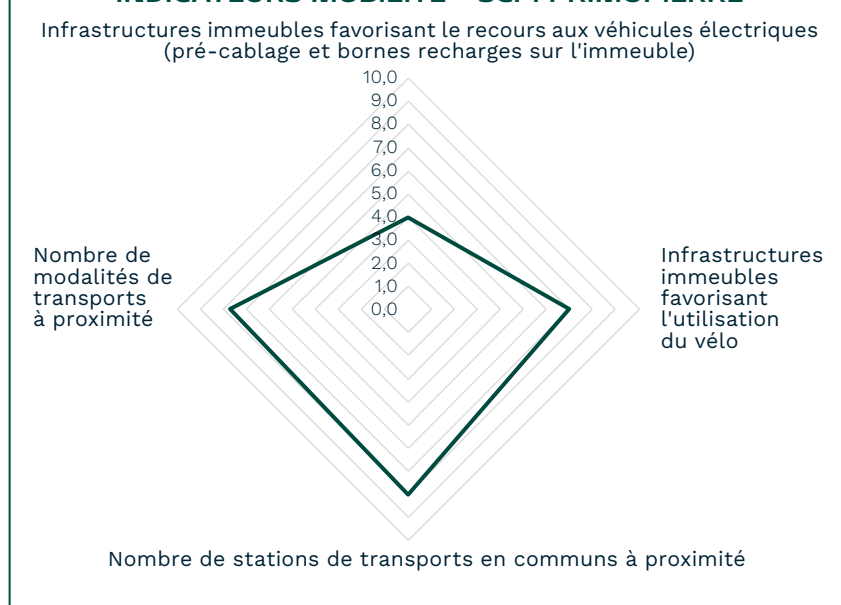
1. MOBILITÉ

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

- favorisation de l'électro-mobilité (prise en compte des installations de recharge pour véhicules électriques) ;
- favorisation de la mobilité via les infrastructures de l'immeuble facilitant l'usage du vélo ;
- évaluation de la diversité des modalités de transport du territoire ;
- évaluation du nombre de stations de transports en commun à proximité de l'immeuble.

Sous-thème	Résultats 2024	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Infrastructures immeubles favorisant le recours aux véhicules électriques	3,8	100 %
Infrastructures immeubles favorisant l'utilisation du vélo	6,9	100 %
Nombre de stations de transports en communs à proximité	8,1	100 %
Nombre de modalités de transports à proximité	7,7	100 %
Score composite	6,6	100 %

INDICATEURS MOBILITÉ – SCPI PRIMOPIERRE



La notation 2025 montre une très bonne accessibilité en transport en commun des immeubles de la SCPI Primopierre, un recours au vélo globalement facilité et une marge de progression possible sur la mise en œuvre d'infrastructures facilitant l'électromobilité.

Taux de couverture : 100 %

Score composite « mobilité » obtenu au niveau de la SCPI Primopierre : 6,6/10.

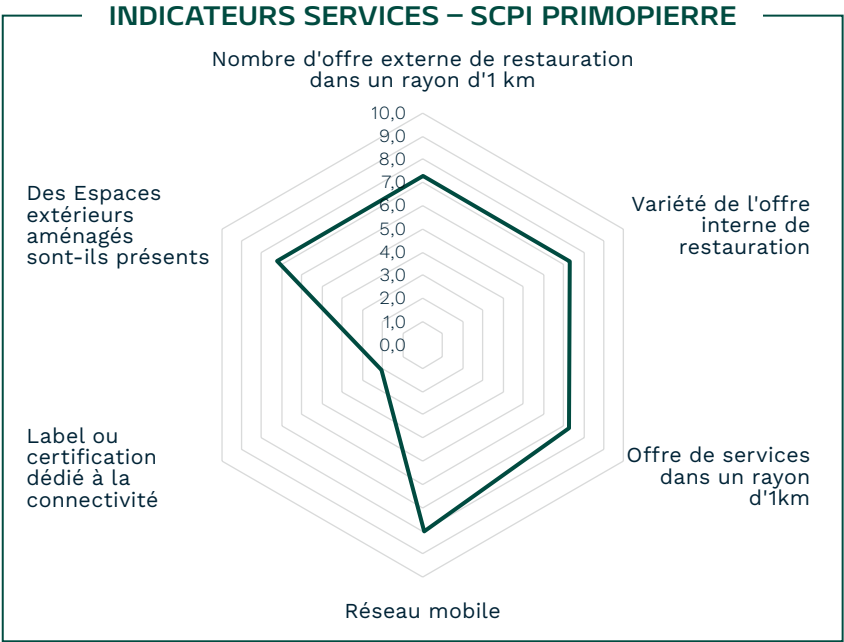
Un benchmark interne a été réalisé sur cet indicateur composite en se basant sur les actifs des SCPI Primopierre et Primovie ; le score du benchmark "mobilité" est de 4,2.

2. 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 ;
- diversité des solutions de restauration proposées au sein de l'immeuble ;
- évaluation du nombre et de la diversité de services à proximité de l'immeuble ;
- connectivité de l'immeuble ;
- aménagement des espaces extérieurs de l'immeuble.

Sous-thème	Résultats 2024	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Nombre d'offres externes de restauration dans un rayon d'1 km	7,3	100 %
Variété de l'offre interne de restauration	7,3	100 %
Offre de services dans un rayon d'1 km	7,1	100 %
Qualité du réseau mobile	8,1	100 %
Label ou certification dédié à la connectivité	2,1	100 %
Aménagement des espaces extérieurs	7,3	100 %
Score composite	6,5	100 %



La notation 2025 révèle un bon accès aux services et solutions de restauration tant internes qu'externes, globalement les immeubles présentent des espaces extérieurs bénéficiant d'aménagements/de végétalisation. Bien que la couverture mobile soit bonne, peu d'actifs bénéficient d'une certification dédiée à la connectivité.

Taux de couverture : 100 %

Score composite « services » obtenu au niveau de la SCPI Primopierre : 6,5/10.

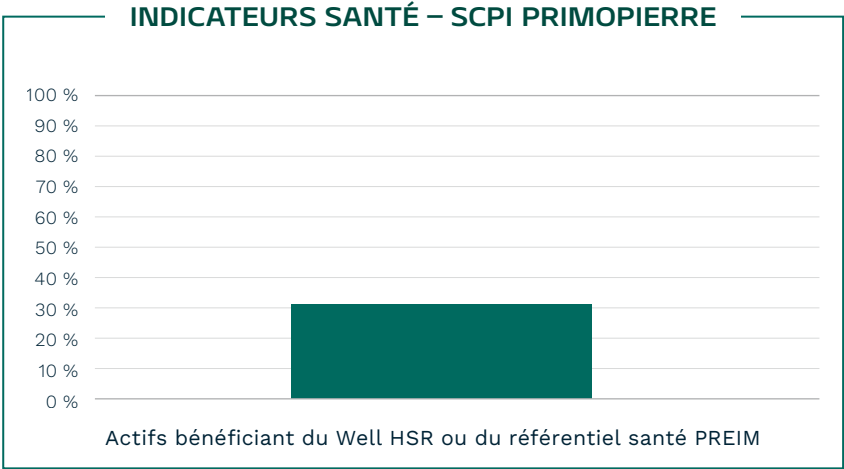
Un benchmark interne a été réalisé sur cet indicateur composite en se basant sur les actifs des SCPI Primopierre et Primovie ; le score du benchmark "services" est de 6,2.

3. SANTÉ

Il s'agit d'un indicateur correspondant à la proportion d'immeubles disposant de plans d'actions volontaires ou d'une certification dédiée à la qualité sanitaire de nos immeubles et à la santé des occupants.

Sont prises en compte sur les certifications spécifiquement dédiées à la santé et à la sécurité des occupants, par exemple la certification WELL Health Safety Rating ou bien le référentiel technico-sanitaire Praemia REIM s'inspirant des meilleures pratiques et traitant des enjeux qualité de l'air intérieur et extérieur, qualité de l'eau, choix des matériaux, des produits et des prestations d'entretien.

Sous-thème	Résultats 2024	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Proportion d'immeubles bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants	31	100 %



En 2024, 31 % du portefeuille bénéficie de certifications ou de référentiel spécifiquement dédié à la santé des occupants.

Taux de couverture : 100 %



POUR LE CRITÈRE GOUVERNANCE, 2 indicateurs annuels dans le cadre de la politique d'engagement de Praemia REIM :

- **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 2,2 % de la SCPI Primopierre est exposée à au moins un des risques climatiques futurs de manière significative.

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

Indicateur Gouvernance	Sous-thème	Résultats 2024	Commentaires	Résultats 2023	Résultats 2022
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	100 %	1 chantier dispose d'une charte chantier responsable, il s'agit du seul chantier lancé en 2024 de plus de 2 M€ HT	75%	100%
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).	100%	Non Applicable

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Les indicateurs de performance sont les suivants :

- La part d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale. Il est mesuré par le ratio des actifs certifiés⁽²⁾ (certifications environnementales holistiques reconnues tels que HQE/BREEAM/LEED) par rapport à l'ensemble des actifs du portefeuille, rapporté au benchmark annuel de l'OID.
- Au 31/12/2024, la part des actifs de Primopierre bénéficiant d'une certification environnementale en construction/rénovation est de 47,8 % pour un benchmark à 14,2 %. La comptabilisation du taux de couverture a changé pour ce nouveau cycle de labélisation à compter des données 2023.

Indicateurs de Performance	Performance	Résultats 2024	Commentaires	Benchmark	Donnée 2023	Donnée 2022
Part des actifs bénéficiant d'une certification environnementale en phase construction ou rénovation	Certifications environnementales généralistes (HQE/BREEAM/LEED)	47,8 %	Taux de couverture en valeur vénale QP au sein du PTF	OID 2024 : 14,2 %	49,9 %	57,5 %

- Proportion d'immeubles bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants. Il est intégré sur les certifications spécifiquement dédiées à la santé et à la sécurité des occupants, par exemple la certification WELL Health Safety Rating ou bien le référentiel technico-sanitaire Praemia REIM⁽³⁾ s'inspirant des meilleures pratiques et traitant des enjeux de qualité de l'air intérieur et extérieur, qualité de l'eau, choix des matériaux, des produits et des prestations d'entretien.
- Au 31/12/2024, la part des actifs de Primopierre bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants est de 31 %. Un benchmark approchant cet indicateur concerne 5 % des immeubles rénovés⁽⁴⁾.

Indicateurs de Performance	Performance	Résultats 2024	Commentaires	Benchmark	Donnée 2023	Donnée 2022
Proportion d'immeubles bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants	Certification type Well Health Safety Rating ou du référentiel technico-sanitaire Praemia REIM	31%	Taux de couverture en valeur vénale QP au sein du PTF	Pas de référence sur les immeubles en exploitation. ⁽⁴⁾	33 %	Non applicable car nouvel indicateur

(2) En valeur vénale des actifs au sein du portefeuille.

(3) Le référentiel technico-sanitaire Praemia REIM s'inspire des meilleures pratiques et traite des enjeux : qualité de l'air intérieur et extérieur, qualité de l'eau, choix des matériaux, des produits et des prestations d'entretien

(4) 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.

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 un seul marché travaux de plus de 2 millions d'euros porté par Praemia REIM a été signé, il comporte bien la charte chantier Praemia REIM. En 2023, trois des quatre marchés travaux concernés ont bénéficié d'un chantier encadré par la charte chantier responsable 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.
 - **255 annexes ESG sont intégrées aux baux en vigueur au 31/12/2024, sur un total de 318 baux actifs, représentant ainsi 80 % du portefeuille. Parmi les 54 baux signés ou renouvelés avec une prise d'effet en 2024, 51 intègrent une annexe ESG, soit un taux d'intégration de 94 %. En 2023, 228 des 294 locataires bénéficiaient d'une annexe ESG au bail, soit 78% du portefeuille.**
- **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.
 - **Au 31/12/2024, l'unique gestionnaire sur le portefeuille bénéficie de clauses ESG spécifiques à son mandat de gestion tout comme en 2023.**



OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

Primopierre 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, fiable sur 90,7 % du patrimoine (y compris actifs en redéveloppement ou vacant) et pertinentes sur 82,8 % du portefeuille de la SCPI Primopierre. Les consommations actuelles pertinentes sont de 144 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 (CARBONE)

- 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 que l'on peut relier à une année moyenne de péremption carbone du fonds suivant une trajectoire carbone de référence. 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, fiable sur 90,7 % du patrimoine (y compris actifs en redéveloppement ou vacant) et pertinentes sur 82,8 % du portefeuille de la SCPI Primopierre. Les émissions actuelles pertinentes sont de 14,7 kgeqCO₂/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)

- Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire de nos immeubles. L'unité de mesure de cet objectif est le pourcentage du portefeuille concerné⁽⁶⁾ et le taux de couverture cible de l'indicateur est de : 100 % dès fin 2024.
- Au 31/12/2024, la proportion d'immeubles bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants est de 31 % au sein du portefeuille de la SCPI Primopierre.

(5) Sauf cas particuliers (consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière).

(6) En valeur vénale hors droits quote-part du fonds.



OBJECTIF GOUVERNANCE (GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT)

- Encadrer les marchés travaux significatifs gérés par PREIM signés dans l'année et supérieurs à 2 millions d'euros hors taxes par une charte chantier responsable Praemia REIM (ou équivalent). Cette charte chantier spécifique intègre des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...). L'unité de mesure de cet objectif est un ratio de travaux encadrés par une charte sur le nombre de travaux significatifs, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici fin 2024 porte sur 100 % des actifs.
- L'unique marché travaux signé en 2024 concerné bénéficie de la charte chantier responsable Praemia REIM



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 2,2 % de la SCPI Primopierre est exposée à au moins un des risques climatiques futurs de manière significative.

Les risques liés aux précipitations 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 Primopierre ;
- les 5 actifs ayant la meilleure note ESG du portefeuille ;
- les 5 actifs ayant la note ESG la plus faible du portefeuille.

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

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)
Window	Puteaux (92)	56,4
Le Jour	Paris XIV	65,4
Lumière	Paris XII	58,3
Gambetta Village	Paris XX	63,5
M Campus	Meudon (92)	46,5

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

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)
West Plaza	Colombes (92)	73,8
Golf Park F	Toulouse (31)	71,8
Golf Park ABCD	Toulouse (31)	71,1
Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	70,9
Valmy	Paris XX	70,0

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

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)
Between Miroirs C	Courbevoie (92)	26,9
Portet	Portet-sur-Seine (31)	30,4
Praxagora Fresh	Boulogne-Billancourt (92)	36,8
Alpha	Boulogne-Billancourt (92)	41,2
Tony Garnier	Lyon (69)	43,8

DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF
Window



ADRESSE
**Place du Dôme
Puteaux (92)**



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2021



TYPOLOGIE
Bureaux



SURFACE
45 000 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
513 000 000 €



NOTATION ESG

59,6

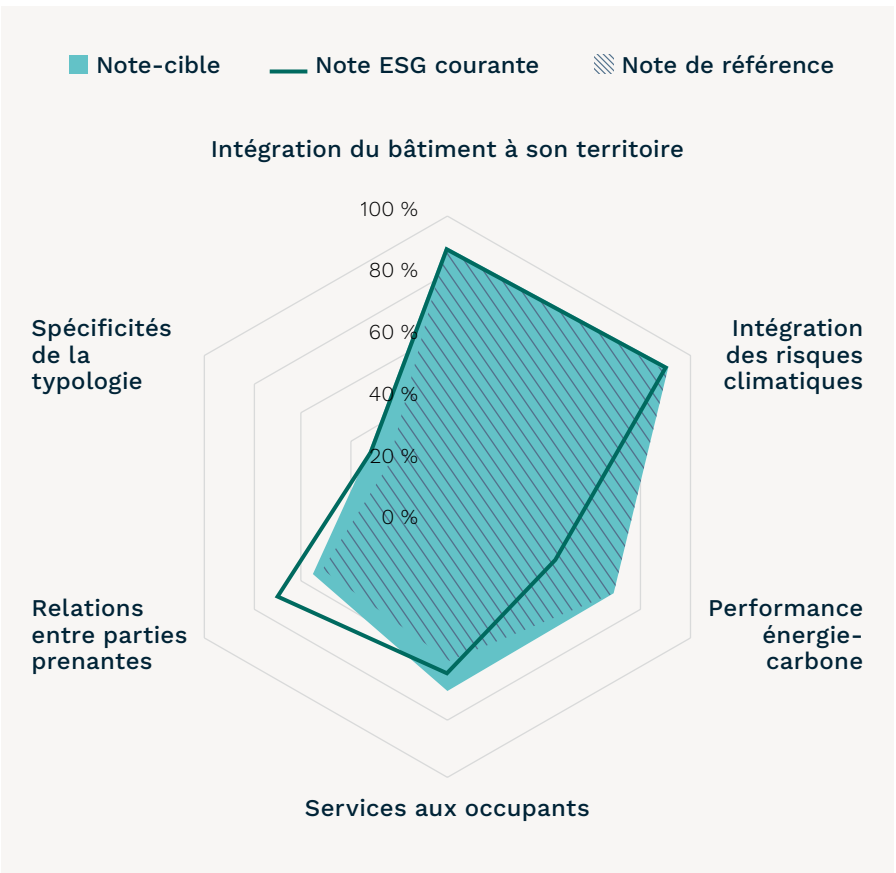
Note-cible 2027

56,4

Note ESG courante

53,5

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Window	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	142 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	17,7 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS



- BREEAM/New Construction Fully fitted – Excellent
- HQE Rénovation Bâtiment – Excellent
- BBC-Effinergie rénovation

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Le Jour	 ADRESSE 200-216, rue Raymond Losserand – Paris (75014)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2019
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 24 969 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 303 273 000 €



NOTATION ESG

72,8

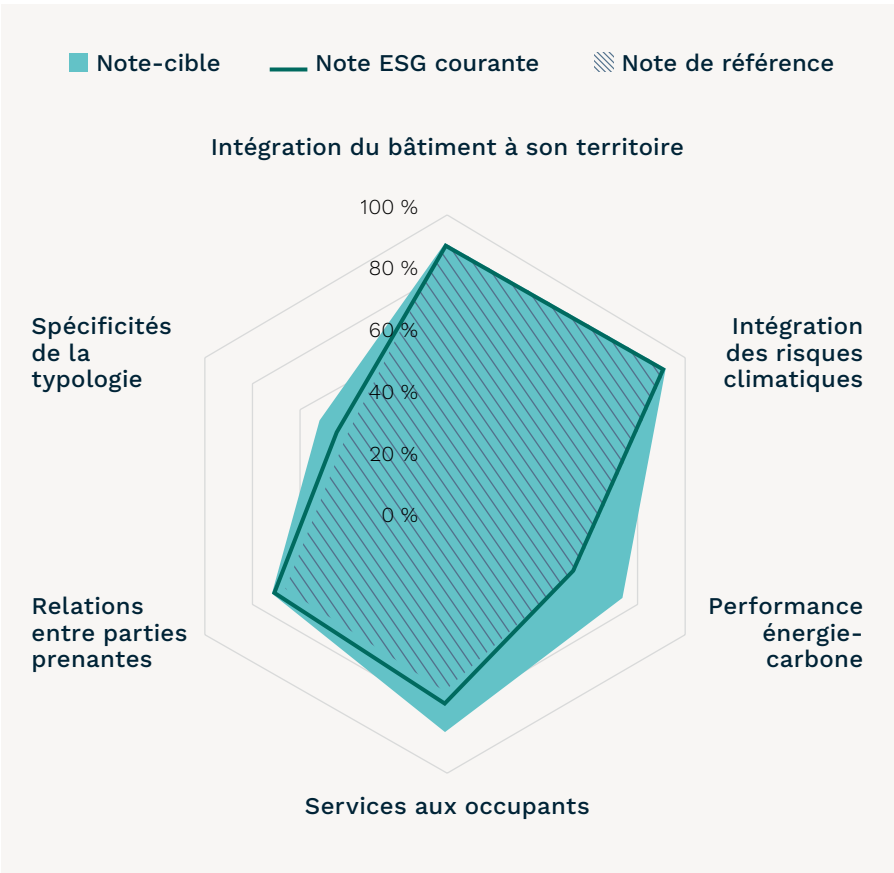
Note-cible 2027

65,4

Note ESG courante

62,3

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Le Jour	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	128 kWhEF/m²	151 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	12,9 kgCO ₂ eq/m²	15 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,31 m³/m²	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS



- NF HQE/Bâtiments Tertiaires Rénovation Bâtiment – Excellent
- BBC Effinergie Rénovation
- BREEAM Refurbishment & Fit-out (Shell) – Very Good
- BiodiverCity ABBC

GAMBETTA VILLAGE

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Gambetta Village	 ADRESSE 94, av. Gambetta Paris (75020)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2022
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 19 954 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 219 000 000 €



NOTATION ESG

73,2

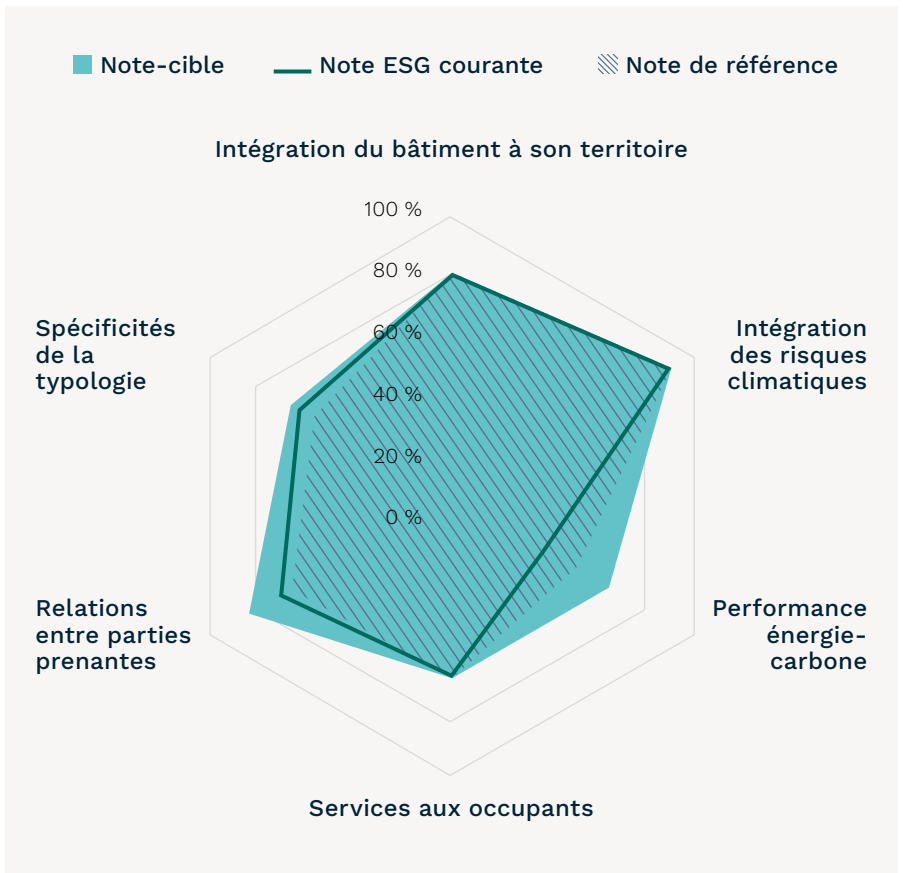
Note-cible 2027

63,5

Note ESG courante

63,3

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Gambetta Village	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	100 kWhEF/m²	151 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	8,2 kgCO ₂ eq/m²	15 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,26 m³/m²	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Rénovation Bâtiment Durable – Excellent
- BBC-Effinergie rénovation
- BREEAM/New Construction Shell&Core – Very Good

LE LUMIÈRE

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Le Lumière	 ADRESSE 40, av. des Terroirs Paris (75012)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2019
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 136 946 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 1 065 000 000 €



NOTATION ESG

63,6

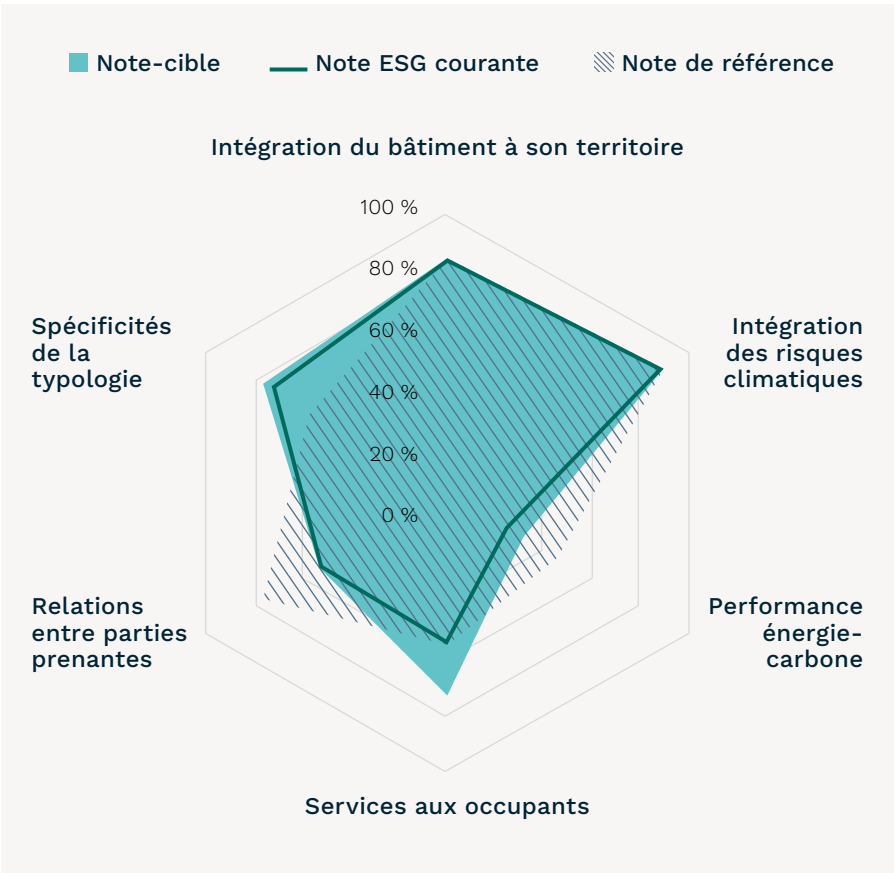
Note-cible 2027

58,3

Note ESG courante

63,1

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Le Lumière	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	218 kWhEF/m²	151 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	20,9 kgCO ₂ eq/m²	15 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,44 m³/m²	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS



- Labels et certifications
- HQE Exploitation Bâtiment Durable – Excellent
- HQE Exploitation Gestion Durable – Excellent
- WELL – Health-Safety Rating

DESCRIPTION DE L'ACTIF

	NOM DE L'ACTIF M Campus		ADRESSE 2-8 Rue de la Verrerie - Meudon (92)		DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2020
	TYPLOGIE Bureaux		SURFACE 21 616 m²		VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 198 800 000 €



NOTATION ESG

55,8

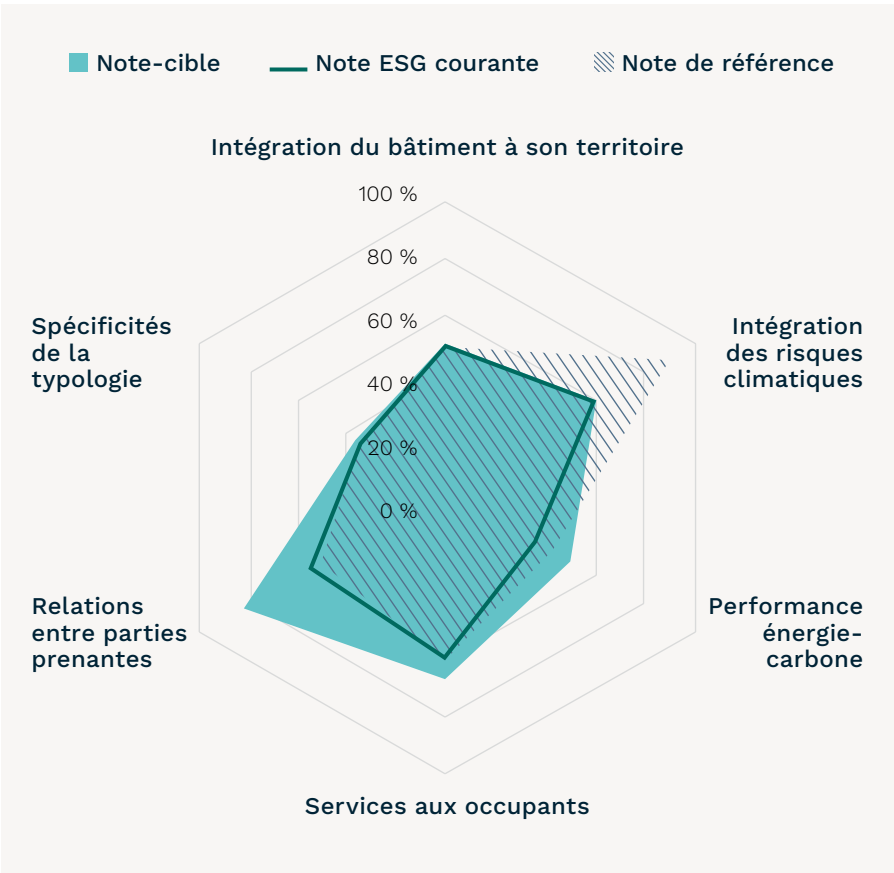
Note-cible 2027

46,5

Note ESG courante

49,0

Note de référence



Indicateurs environnementaux	M Campus	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	232 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	19,0 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,34 m³/m²	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Shift	 ADRESSE 34, rue Guynemer Issy-les-Moulineaux (92)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2021
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 47 200 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 620 000 000 €



NOTATION ESG

71,8

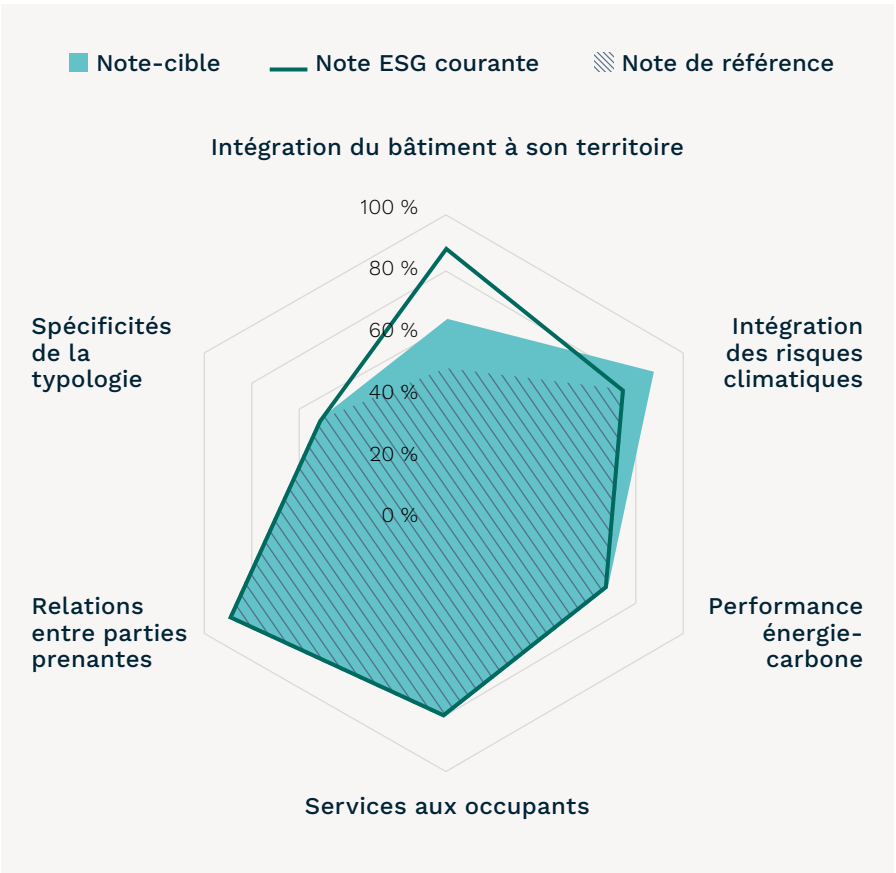
Note-cible 2027

70,9

Note ESG courante

69,0

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Shift	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	34 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	2,8 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,27 m³/m²	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS



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

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	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 190 614 500 €



NOTATION ESG

84,0

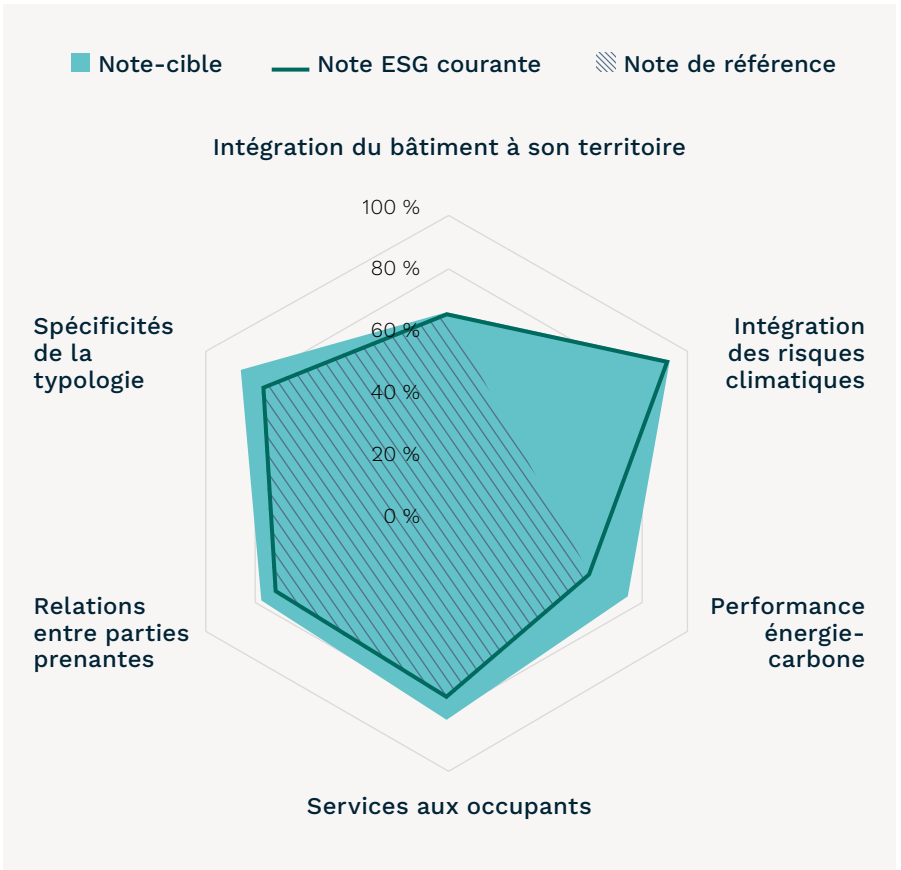
Note-cible 2027

73,8

Note ESG courante

66,8

Note de référence



Indicateurs environnementaux	West Plaza	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	105 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	8,6 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	0,31 m³/m²	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

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

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Valmy	 ADRESSE 6-18 Avenue Léon Gaumont - Paris (75)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2020
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 27 830 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 215 000 000 €



NOTATION ESG

72,0

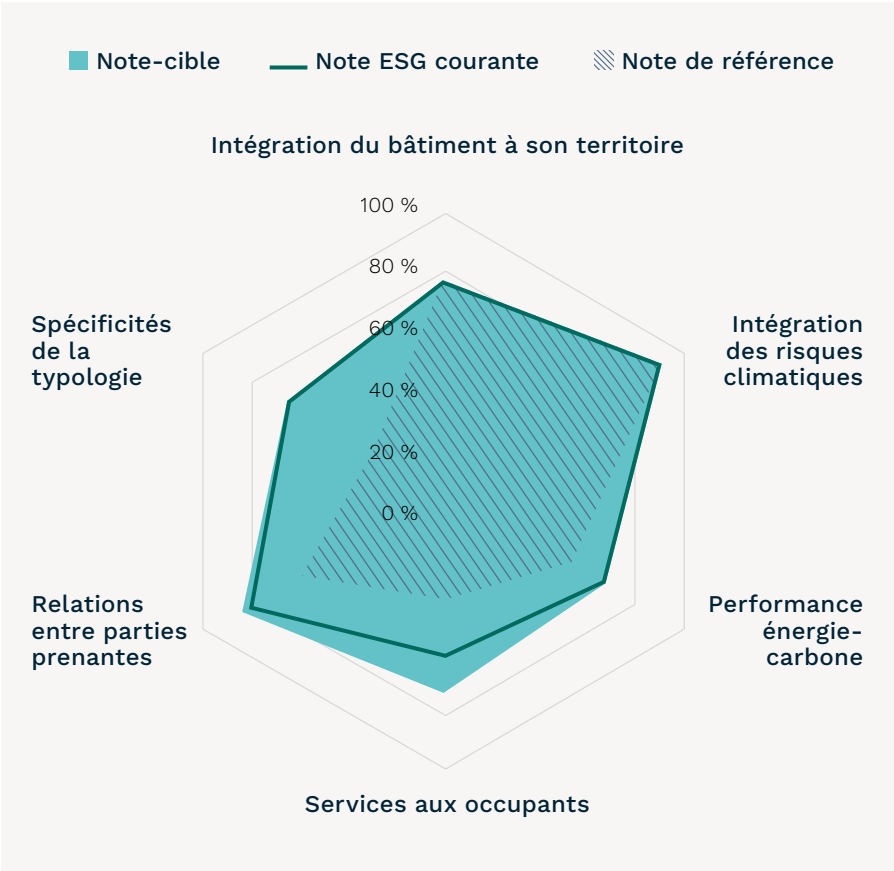
Note-cible 2027

70,0

Note ESG courante

57,6

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Valmy	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	NA (chantier)	151 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	NA (chantier)	15 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	NA (chantier)	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS



• HQE/Bâtiments Tertiaires - Exploitation : Exceptionnel

GOLF PARK F

DESCRIPTION DE L'ACTIF

	NOM DE L'ACTIF Golf Park F		ADRESSE 1, rond point du Général Eisenhower – Toulouse (31)		DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2017
	TYPOLOGIE Bureaux		SURFACE 8 844 m²		VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 90 101 000 €*

* Ensemble des bâtiments.



NOTATION ESG

74,3

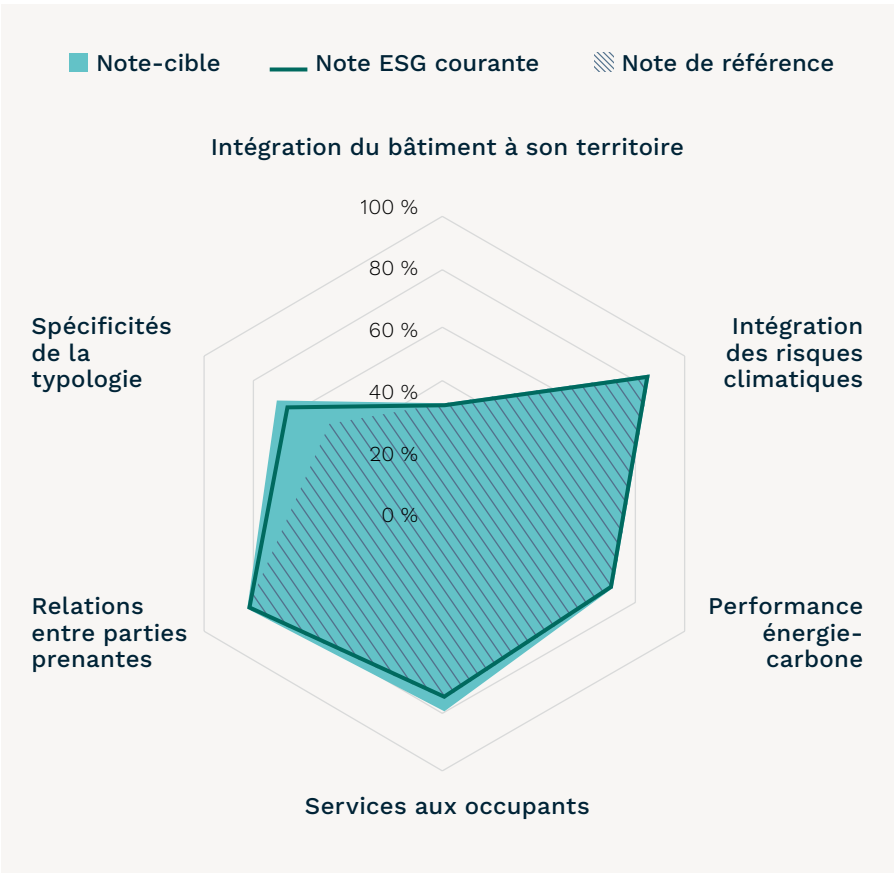
Note-cible 2027

71,8

Note ESG courante

66,3

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Golf Park F	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	76 kWhEF/m ²	112 kWhEF/m ²	144 kWhEF/m ²
Empreinte carbone (2024)	6,2 kgCO ₂ eq/m ²	8,4 kgCO ₂ eq/m ²	14,7 kgCO ₂ eq/m ²
Consommation d'eau (2024)	ND	0,34 m ³ /m ²	0,29 m ³ /m ²

GOLF PARK ABCD

DESCRIPTION DE L'ACTIF

	NOM DE L'ACTIF Golf Park ABCD		ADRESSE 1, rond point du Général Eisenhower – Toulouse (31)		DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2017
	TYPOLOGIE Bureaux		SURFACE 22 960 m²		VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 90 101 000 €*

* Ensemble des bâtiments.



NOTATION ESG

75,9

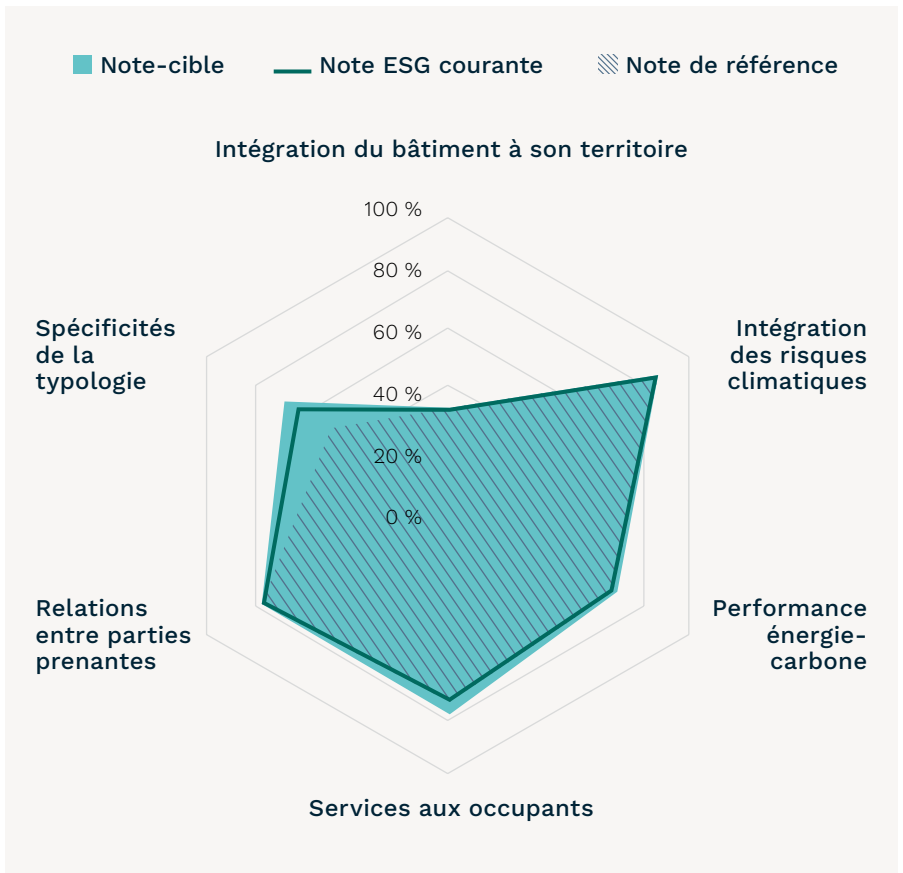
Note-cible 2027

71,1

Note ESG courante

65,5

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Golf Park ABCD	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	123,0 kWhEF/m²	112 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	10,0 kgCO ₂ eq/m²	8,4 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

BETWEEN MIROIRS C

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Between Miroirs C	 ADRESSE 18, av. de l'Alsace Courbevoie (92)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2016
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 22 297 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 186 000 000 €



NOTATION ESG

70,6*

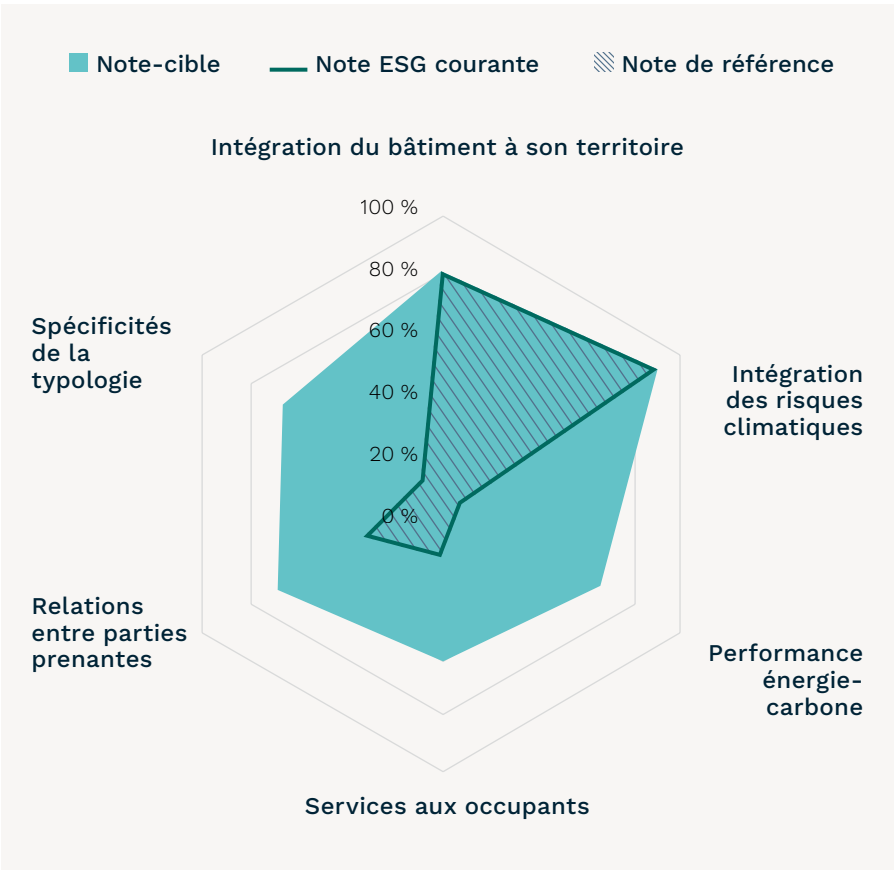
Note-cible 2027

26,9

Note ESG courante

26,9

Note de référence



* État projeté post travaux rénovation.

Indicateurs environnementaux	Between Miroirs C	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	NA (chantier)	141 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	NA (chantier)	11,7 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	NA (chantier)	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

ACTIF ACTUELLEMENT EN RESTRUCTURATION

L'immeuble Between Miroir C, situé à Courbevoie, affiche un score ESG faible 26,9/100 en raison de sa vacance en vue d'un redéveloppement complet de l'actif.

Ce redéveloppement prévoit :

- le remplacement des équipements techniques (GTB, CTA double-flux avec récupérateurs à roue, terminaux 4 tubes)
- le raccordement aux réseaux urbains de chaud et froid.
- l'intégration de multiples services : restauration,

commerces, fitness, local vélo.

- l'ambition de valoriser la performance ESG de ce redéveloppement avec des certifications environnementales exigeantes : HQE Bâtiment Durable assortie du label BBC Effinergie, BREEAM Shell & Core. Le volet confort des usagers sera par ailleurs renforcé par des labels comme WELL, R2S et WiredScore.

Ces actions visent à repositionner l'actif comme un immeuble tertiaire durable, performant et attractif.

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF PORTET	 ADRESSE 1 Avenue de la Gare - Portet-sur-Seine (31)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2011
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 3 947 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 6 163 865 €

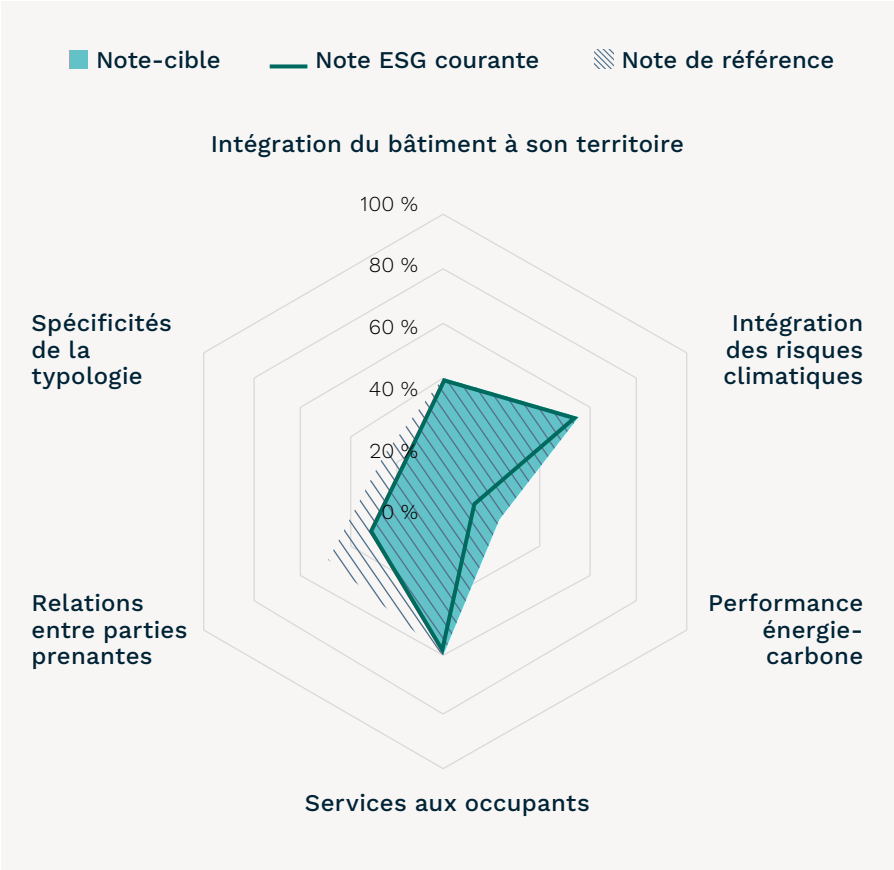


NOTATION ESG

34,7
Note-cible 2027

30,4
Note ESG courante

38,3
Note de référence



Indicateurs environnementaux	Portet	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	132 kWhEF/m²	112 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	10,7 kgCO ₂ eq/m²	8,4 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

ACTIF ACTUELLEMENT EN RÉNOVATION

L'immeuble Portet, situé au 1 Avenue de la Gare à Portet-sur-Garonne, affiche une performance ESG faible, avec un score global de 30,4/100. Cette note s'explique principalement par sa localisation en zone industrielle, peu attractive et mal desservie, ainsi que par une efficacité énergétique moyenne. Le bâtiment, construit en 1997 montre quelques limites en matière de services aux usagers et d'intégration territoriale.	Pour améliorer son profil ESG plusieurs actions sont engagées : - la plantation d'arbres pour renforcer le potentiel écologique du site - l'installation d'un système de suivi des consommations d'eau - la réalisation d'un audit de maintenance ciblé sur son usage monolocataire.
---	---

PRAXAGORA FRESH

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF PRAXAGORA FRESH	 ADRESSE 49-59, av. Morizet Boulogne-Billancourt (92)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2011
 TYPLOGIE Bureaux	 SURFACE 5 551 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 24 200 000 €



NOTATION ESG

76,4*

Note-cible 2027

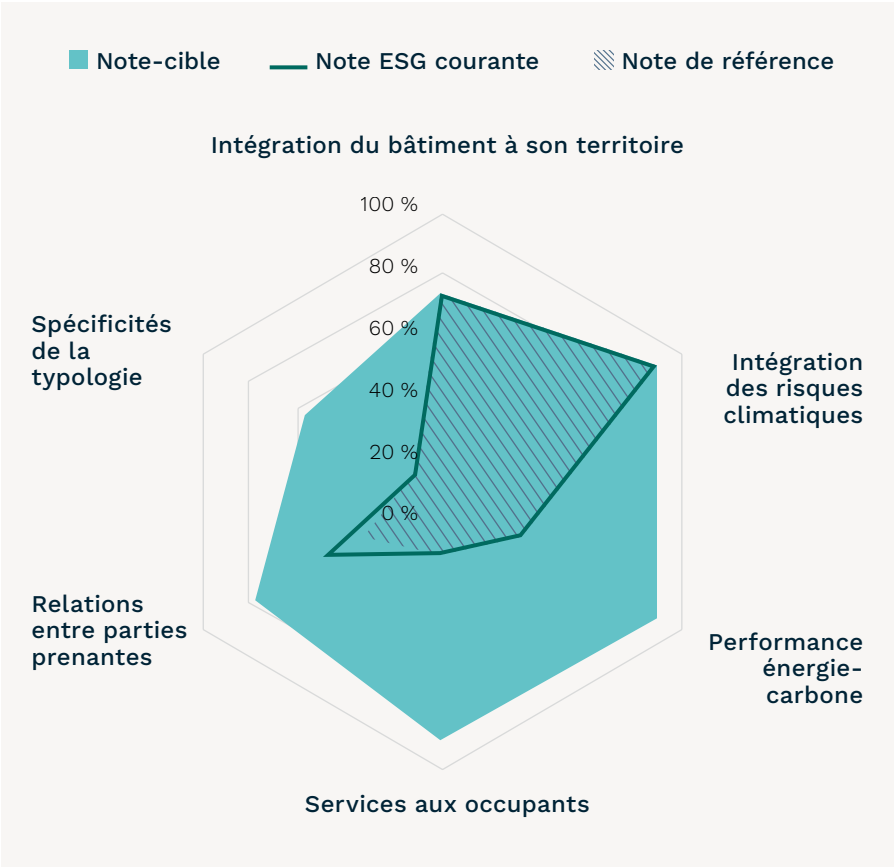
36,8

Note ESG courante

33,1

Note de référence

* État projeté post travaux rénovation.



Indicateurs environnementaux	Praxagora Fresh	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	NA (chantier)	141 kWhEF/m ²	144 kWhEF/m ²
Empreinte carbone (2024)	NA (chantier)	11,7 kgCO ₂ eq/m ²	14,7 kgCO ₂ eq/m ²
Consommation d'eau (2024)	NA (chantier)	0,34 m ³ /m ²	0,29 m ³ /m ²

ACTIF ACTUELLEMENT EN RESTRUCTURATION

L'immeuble FRESH, situé à Boulogne-Billancourt, affiche un score ESG de 36,8/100, reflétant une performance encore limitée, notamment sur les volets énergie-carbone, services et qualité environnementale des bureaux. Ces résultats s'expliquent par le contexte de restructuration en cours, qui limite temporairement les performances mesurées. Ce programme ambitieux de rénovation contribuera grandement, à terme, la performance ESG de l'immeuble.

Ce programme comprend :

- la mise en place d'une GTB, l'installation de CTA double-flux et le recours à la géothermie pour améliorer l'efficacité énergétique et carbone

de l'immeuble.

- l'ambition de décrocher plusieurs certifications environnementales (HQE Bâtiment Durable et BREEAM Shell & Core niveau Excellent), ainsi que dédiée à la connectivité (certification R2S).
- l'amélioration de l'offre de services avec des tisaneries, cafétérias, commerces en pied d'immeuble et des espaces végétalisés, renforçant l'attractivité et l'ancrage territorial de l'actif.

A l'issu de cette rénovation sera déployé le référentiel santé de Praemia REIM contribuant à la santé et au confort des occupants (suivi de la qualité de l'air, de l'eau, produits et matériaux).

TONY GARNIER

DESCRIPTION DE L'ACTIF

	NOM DE L'ACTIF Tony Garnier		ADRESSE 8 Avenue Tony Garnier - Lyon (69)		DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2018
	TYPOLOGIE Bureaux		SURFACE 5 559 m²		VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 25 200 000 €



NOTATION ESG

49,5

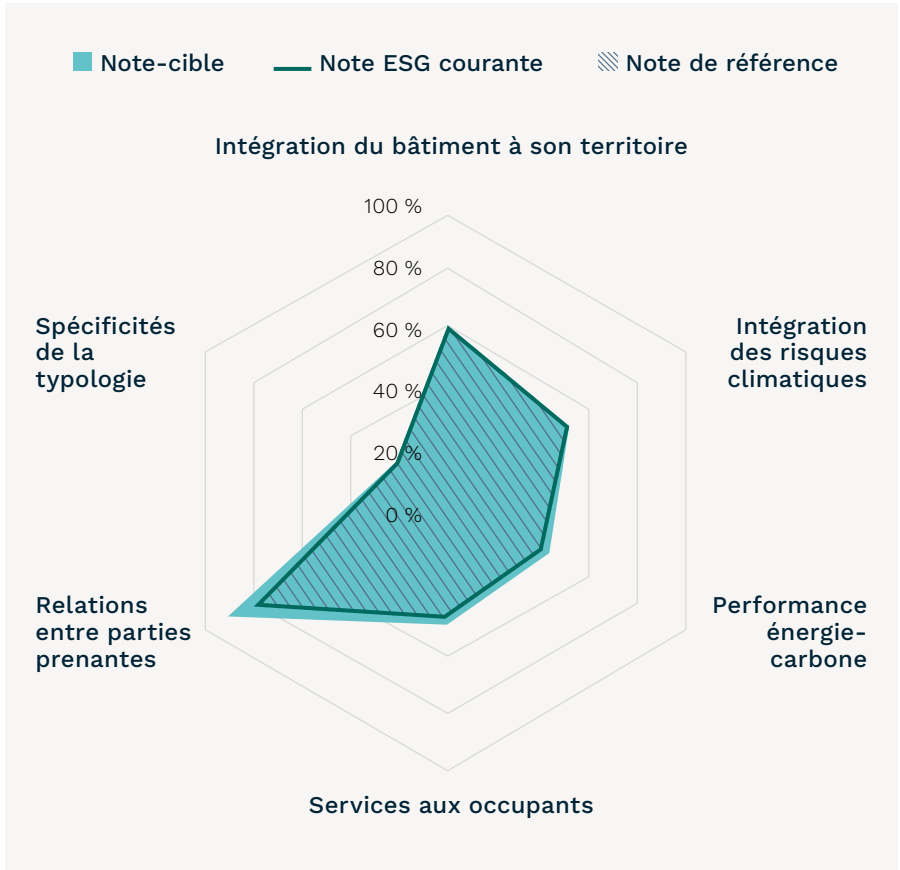
Note-cible 2027

43,8

Note ESG courante

45,0

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Tony Garnier	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	241 kWhEF/m²	112 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	24,0 kgCO ₂ eq/m²	8,4 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

PLAN D'ACTIONS POUR ATTEINDRE LA NOTE SEUIL

L'immeuble Tony Garnier, situé à Lyon, présente un score ESG de 43,8/100, légèrement inférieur à sa note de référence. Ce niveau s'explique par une consommation énergétique de 241 kWhEF/m² et une empreinte carbone de 24 kgCO₂eq/m², au-dessus des moyennes sectorielles. Pour atteindre la note cible de 49,5 plusieurs actions sont engagées :

- optimisation des programmations horaires des équipements CVC et de la CTA
- amélioration globale du suivi de la performance énergétique
- mise en place d'un système de télérelève pour l'eau

Ces mesures visent à renforcer l'efficacité environnementale de l'actif tout en améliorant le confort des usagers.

DESCRIPTION DE L'ACTIF

 NOM DE L'ACTIF Alpha	 ADRESSE 4, rue des Peupliers Boulogne-Billancourt (92)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2013
 TPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 7 638 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 44 582 700 €



NOTATION ESG

42,6

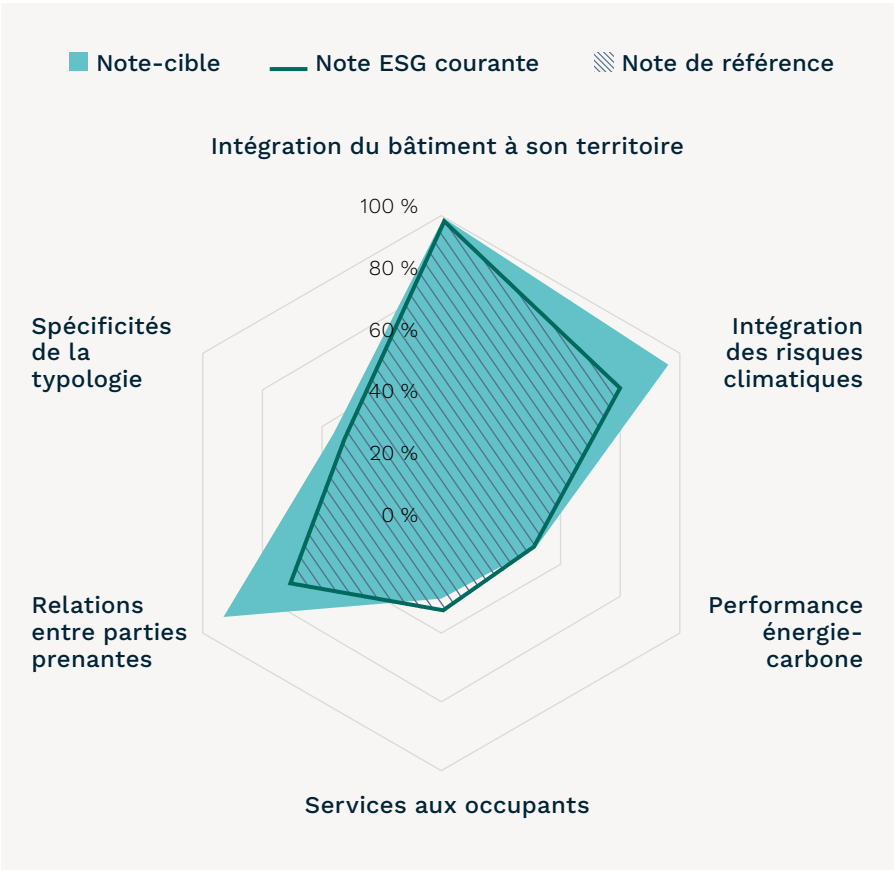
Note-cible 2027

41,2

Note ESG courante

41,6

Note de référence



Indicateurs environnementaux	Alpha	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2024)	216 kWhEF/m²	141 kWhEF/m²	144 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2024)	27,6 kgCO ₂ eq/m²	11,7 kgCO ₂ eq/m²	14,7 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2024)	ND	0,34 m³/m²	0,29 m³/m²

PLAN D' ACTIONS POUR ATTEINDRE LA NOTE SEUIL

L'immeuble Boulogne Alpha, situé au 4 Rue des Peupliers à Boulogne-Billancourt, présente un score ESG de 41,2/100, traduisant une performance moyenne. Ce niveau s'explique notamment par une consommation énergétique de 216 kWhEF/m² et une empreinte carbone de 27,6 kgCO₂eq/m², toutes deux supérieures aux moyennes sectorielles. Les thématiques concernant les services aux usagers et la qualité environnementale propre à la typologie bureaux affichent des niveaux de performance intermédiaires.

Pour améliorer significativement son profil ESG, une rénovation globale des équipements de chauffage, ventilation et climatisation est prévue, l'étude technique est en cours. L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques est également envisagée afin d'accompagner la transition vers une mobilité plus durable. Enfin, un système de monitoring des consommations d'eau sera mis en place pour optimiser les usages.

Ces actions visent à repositionner l'actif comme un immeuble tertiaire plus performant, durable et aligné avec les attentes des utilisateurs



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.

- 255 annexes ESG sont intégrées aux baux en vigueur au 31/12/2024, sur un total de 318 baux actifs, représentant ainsi 80 % du portefeuille. Parmi les 54 baux signés ou renouvelés avec une prise d'effet en 2024, 51 intègrent une annexe ESG, soit un taux d'intégration de 94 %.



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 un seul marché travaux de plus de 2 millions d'euros porté par Praemia REIM a été signé, il comporte bien la charte chantier Praemia REIM.



LES PROPERTY MANAGERS

Le mandat signé entre Praemia REIM France et son principal Property Manager **intègre les éléments de la démarche ISR.**

Le Property Manager est ainsi chargé du suivi des critères ESG intégrés au plan d'amélioration ESG et intègre des éléments de reporting ESG dans le suivi du reporting global effectué ordinairement.

L'Asset Manager de 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 PREIM France et son principal Property Manager prévoit également l'intégration de clauses ESG dans ses contrats (Cahier des Clauses Techniques Particulières) avec ses prestataires.

- Sur l'exercice achevé au 31/12/2024, notre unique gestionnaire sur le portefeuille bénéficie de clauses ESG spécifiques à son 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, délivrée 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 72 35 04 00

Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.praemiareim.fr