

# RAPPORT ESG

2024



REPUBLIC FRANÇAISE

## SCPI Primovie Investisseur responsable Rapport ESG 2024

 **PRIMONIAL**  
REIM FRANCE



## TABLE DES MATIÈRES

• ÉDITORIAL	3
• CHIFFRES-CLÉS 2023	4
<b>1. STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS</b>	
• PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE	7
• MOYENS MIS EN ŒUVRE	9
• STRATÉGIE ISR DE LA SCPI PRIMOVIE	12
<b>2. RÉSULTATS AU 31/12/2023</b>	
• 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,

Dans un marché immobilier qui connaît de fortes mutations, nous sommes d'autant plus convaincus de la pertinence d'intégrer les critères extra-financiers de l'ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans la gestion des actifs et dans leurs valorisations. Les avancées réglementaires, qu'elles soient européennes (SFDR, Taxonomie) ou nationales (Dispositif Eco-Energie Tertiaire), continuent de façonner le marché immobilier de demain. Par ailleurs, le Label ISR (dispositif volontaire) permet de structurer les procédures ESG et d'engager nos parties prenantes dans une démarche d'amélioration continue.

La SCPI Primovie a reçu sa certification ISR en janvier 2022, délivrée par un auditeur indépendant. Au 31 décembre 2023, près de 100 fonds immobiliers ont obtenu le label ISR, dont 50 SCPI.

La stratégie ISR de Primovie repose sur le principe de *best-in-progress*. Ce principe signifie que le gérant se donne pour objectif d'améliorer la qualité extra-financière des immeubles – matérialisée par la note ESG – dans le temps. En 2023, ce sont 26 actifs qui sont venus compléter le portefeuille de Primovie (acquisitions et/ou livraisons courant 2023). Ces investissements s'inscrivent en cohérence avec la politique ISR de Primovie et ont tous été évalués selon nos outils de due diligence ESG.

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

Au niveau de Primonial REIM, l'année 2023 a été une nouvelle année de progrès dans sa démarche de développement durable. Près de 80% de l'actif sous gestion de Primonial REIM France est déclaré Article 8 ou Article 9 au sens de SFDR. Soyez assurés de l'engagement de l'ensemble des équipes afin d'intégrer les enjeux ESG au cœur des décisions tout en assurant la performance financière.

Grégory FRAPET  
Président du Directoire de Primonial REIM France



# CHIFFRES-CLÉS 2023

## DESCRIPTION GÉNÉRALE



SURFACE UTILE TOTALE  
DES ACTIFS DE LA SCPI  
PRIMOVIE  
**2 125 496 m<sup>2</sup>**



NOMBRE D'ACTIFS  
EN PORTEFEUILLE  
**296**



TYPLOGIE (total : 296)  
EHPAD (188)  
Cliniques (43)  
Éducation et  
maison de santé (29)  
Bureau (16)  
Résidences gérées (16)  
Commerces (3)  
Hôtellerie (1)

**60,1 %** France  
**23,3 %** Allemagne  
**9,5 %** Italie  
**4,4 %** Espagne  
**2,4 %** 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	1 580 629 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion (consommations fiables)	76,8 %
Consommation totale d'énergie 2023 (kWhEF/an)	319 527 945
Consommations d'énergies moyenne 2023 (kWhEF/m <sup>2</sup> /an)	205
Benchmark Baromètre OID 2023** (kWhEF/m <sup>2</sup> SUBL/an)	195



## EMPREINTE CARBONE Patrimoine de la SCPI Primovie

Surface couverte par l'empreinte carbone Scope 1 & 2* collectée	1 580 629 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion (à partir de consommations fiables)	76,8 %
Emissions carbone totales, Scope 1 & 2 (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	42 493 253
Emissions carbone moyenne 2023, Scope 1 & 2 (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	28,3
Baromètre OID 2023** (kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	36,0



## CONSOMMATION D'EAU Patrimoine de la SCPI Primovie

Surface couverte par les données de consommation gestions d'eau	874 820 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion (consommations fiables)	32,2 %
Consommations d'eau potable totales 2023 (m <sup>3</sup> /an)	626 741
Consommations d'eau potable moyenne 2023 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	0,84
Baromètre OID 2023 Bureaux uniquement (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)***	0,32

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

Périmètre : portefeuille de Primovie au 31/12/2023, chiffres au 31/12/2023.

\* 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 uniquement disponible sur les bureaux

# CHIFFRES-CLÉS



# STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS

## PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE

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

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

### 2018

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

### 2019

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

### 2020

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

### 2021

- Lancement de l'intégration de la nouvelle réglementation européenne relative à l'ESG (Sustainable Finance Disclosure Regulation) dans la gamme de fonds et les procédures de Primonial REIM.
- Développement de la plate-forme extra-financière de Primonial REIM, permettant un pilotage global des données environnementales et ESG.
- Extension de la démarche ESG au patrimoine européen (hors France), en commençant par la collecte des données environnementales sur tout immeuble supérieur à 1000 m<sup>2</sup> localisé en Europe.
- Développement d'un outil dynamique permettant de cartographier les risques physiques associés aux immeubles.

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

- Renforcement du processus de due diligence ESG à l'acquisition : conduite systématique de l'analyse par un auditeur externe.
- Conduite d'audits énergétiques sur le patrimoine.
- Obtentions du Label Luxflag ESG pour les SCI Cap Santé et Linasens.

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



### PROGRÈS

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



### ENGAGEMENT

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



### IMPACT SOCIAL

En cohérence avec notre rang de premier investisseur en Europe dans le domaine de l'immobilier de santé et notre investissement dans le logement social et intermédiaire, nous prêtons une attention particulière à la variable Sociale, en plus des variables traditionnelles d'Environnement et de Gouvernance. Elle renvoie aussi aux actions RSE5 entreprises au niveau de la société de gestion (label Happy At Work, signature de la Charte de la Diversité...), et à des actions caritatives telles que la participation au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker via la SCPI Primovie.

## MOYENS MIS EN ŒUVRE

### MOYENS HUMAINS

#### La démarche ISR de Primonial REIM est pilotée par :

- Le Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable de Primonial REIM Holding, également membre du Comité de Direction de Primonial REIM France. Il préside le Comité ESG semestriel. Il est assisté par le responsable développement durable au niveau de Primonial REIM Holding. Ils définissent la stratégie ISR globale au niveau de Primonial REIM Holding, y compris le déploiement dans les filiales Primonial REIM France, Primonial REIM Germany, Primonial REIM Italy, Primonial REIM Luxembourg.
- Le Directeur de l'Ingénierie Immobilière de Primonial REIM France, au sein de la Direction de l'Asset Management, et ses équipes, dont 3 personnes dédiées à l'ISR et 2 personnes à la mise en œuvre du Décret Tertiaire. Ils pilotent la mise en œuvre opérationnelle des stratégies au niveau des actifs.
- En outre, un Directeur de l'ESG de Primonial REIM Germany est en charge sous la responsabilité du Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable, du déploiement de la stratégie ISR sur le patrimoine localisé en Allemagne ou géré par Primonial REIM Germany. Il est assisté d'un ESG Manager.

#### Les personnes impliquées dans la démarche sont :

- L'ensemble des Transaction Managers de Primonial REIM France (13 personnes). Ils participent à la complétude de l'outil de notation.
- L'ensemble des Asset Managers de Primonial REIM France (35 personnes) et plus particulièrement les Asset Managers Bureaux (13 personnes) et Santé (5 personnes), 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 généraliste, y est également exposé.
- 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 Primonial REIM France qui revoit notamment les contrats signés avec les prestataires pour s'assurer du respect des politiques ESG par ces derniers et impacte la documentation réglementaire des fonds gérés par Primonial REIM France. En outre, la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne de Primonial 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 Primonial REIM France sont formées annuellement aux enjeux et processus ESG. Ainsi, en 2023, 149 salariés issus des équipes de property management, transaction management, asset management, fund management, développement, ont été formés aux grands enjeux du développement durable et de conformité, à la stratégie de Primonial REIM France de réduction des émissions de carbone ainsi qu'aux processus ESG d'investissement et de gestion et aux outils de pilotage.

Un Comité ESG se tient à fréquence semestrielle et associe l'équipe ISR, la Direction Générale, la Direction de la Conformité, la Direction de l'Asset Management et le Property Manager. Il a pour fonction de présenter les indicateurs de suivi de la démarche ESG :

- Etat de la mesure des consommations énergétiques et de la production de gaz à effet de serre (GES).
- Suivi de la notation des fonds éligibles au label 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 ESG dédié**. Une des fonctionnalités de cet outil repose sur un questionnaire par actif, mis à jour tous les ans pour l'ensemble des actifs de ce fonds, impliquant Property Managers et Asset Managers.

Il comprend 90 indicateurs qui recouvrent l'ensemble des thématiques de l'Investissement Socialement Responsable Immobilier et qui varient en fonction des classes d'actifs immobilières (bureau / commerces / hôtellerie / EHPAD / Cliniques (MCO, SSR, PSY) / Éducation et Maisons de Santé / Résidences gérées), regroupés en 7 thématiques :

- 1**  **Intégration du bâtiment à son territoire**  
Elle renvoie à la **qualité de vie du quartier** et à la proximité de nœuds de transport.
- 2**  **Intégration des risques environnementaux**  
Elle renvoie aux **risques liés à la localisation** (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux **risques de pollution** (amiante, plomb, R22, etc.).
- 3**  **Qualités propres au bâtiment**  
Elle renvoie aux **caractéristiques techniques du bâtiment** : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.
- 4**  **Gestion technique du bâtiment**  
Elle renvoie à l'**exploitation du bâtiment** : les outils de gestion (GMAO, plateforme energy management etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.
- 5**  **Services aux occupants**  
Elle renvoie au **confort des locataires** de l'immeuble : sûreté, **conditions sanitaires** (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.
- 6**  **Flexibilité des espaces et du bâtiment**  
Elle renvoie au **potentiel de l'actif en termes d'usage** : son efficacité (ratio d'occupation, etc.), sa divisibilité voire sa réversibilité, par exemple d'un usage de bureau vers un usage résidentiel.
- 7**  **Relations entre parties prenantes**  
Elle renvoie aux **relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires** (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

Les thématiques et les indicateurs font l'objet d'**une pondération** qui traduit dans la note finale les priorités affichées par Primonial REIM, adaptées à chaque typologie immobilière (7 grilles ESG) :

- Bureaux : \***E = 38,1%** ; \***S = 41,4%** ; \***G = 20,5%**
- Cliniques : **E = 39,8%** ; **S = 37,0%** ; **G = 23,2%**
- EHPAD : **E = 39,6%** ; **S = 38,0%** ; **G = 22,4%**
- Education et Maison de Santé : **E = 39,7%** ; **S = 36,2%** ; **G = 24,1%**
- Résidences gérées : **E = 39,5%** ; **S = 37,8%** ; **G = 22,7%**
- Commerces : **E = 43,3%** ; **S = 35,7%** ; **G = 21%**
- Hôtellerie : **E = 38,3%** ; **S = 41,1%** ; **G = 20,6%**

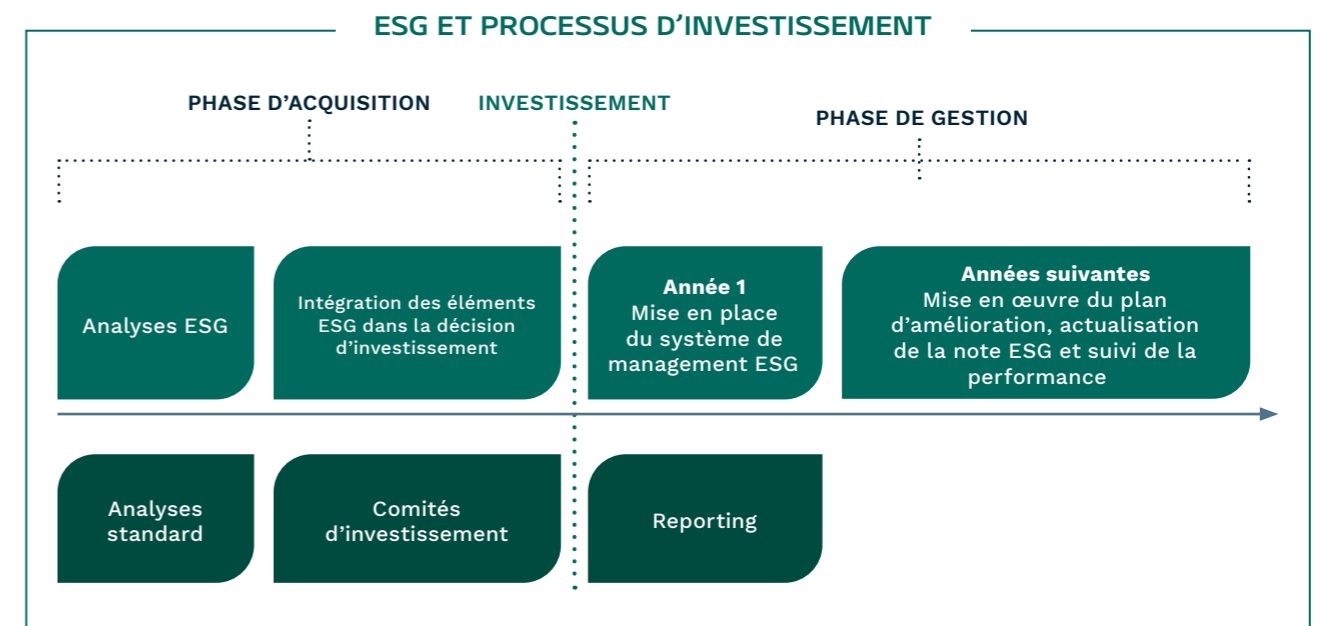
\*E= Environnement, S= Social, G= Gouvernance

À l'**acquisition** de nouveaux actifs pour la SCPI Primovie, en complément des critères financiers, le comité d'investissement de Primonial REIM intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par Primonial REIM afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Lors du processus usuel d'investissement, une analyse ESG approfondie de l'actif ciblé est réalisée dans le cadre de la conduite des études préalables à l'investissement. Elle inclut la complétude de la grille ESG et la production d'un Score ESG à l'acquisition.

Pour les actifs destinés à la SCPI Primovie, et soumis de ce fait aux exigences du Label ISR, une note-cible à 3 ans est également déterminée. Si la note à l'acquisition est inférieure à une note-seuil de 56/100, donc un certain niveau de qualité ESG de l'actif, les équipes d'asset management proposent un plan d'amélioration qui permettra d'atteindre ce seuil à 3 ans : c'est la démarche dite « best-in-progress ».

La note-seuil de 56/100 a été déterminée par Primonial REIM sur la base des exigences du Label ISR. Afin d'avoir une note-seuil uniforme pour tout le portefeuille malgré la diversité des classes d'actifs, nous avons déterminé des facteurs de conversion qui permettent d'aligner les seuils de qualité ESG de chaque classe d'actif.



Suite à l'acquisition de l'actif, Primonial REIM France dispose d'une équipe d'Asset Managers dont le rôle est d'assurer un suivi optimal des biens immobiliers. Dans le cadre de fonds éligibles au label ISR une démarche de progrès sur les critères ESG de l'actif est enclenchée et nécessite un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier, au sein d'un **Comité ESG semestriel**.





# LA SCPI PRIMOVIE

## STRATÉGIE ISR

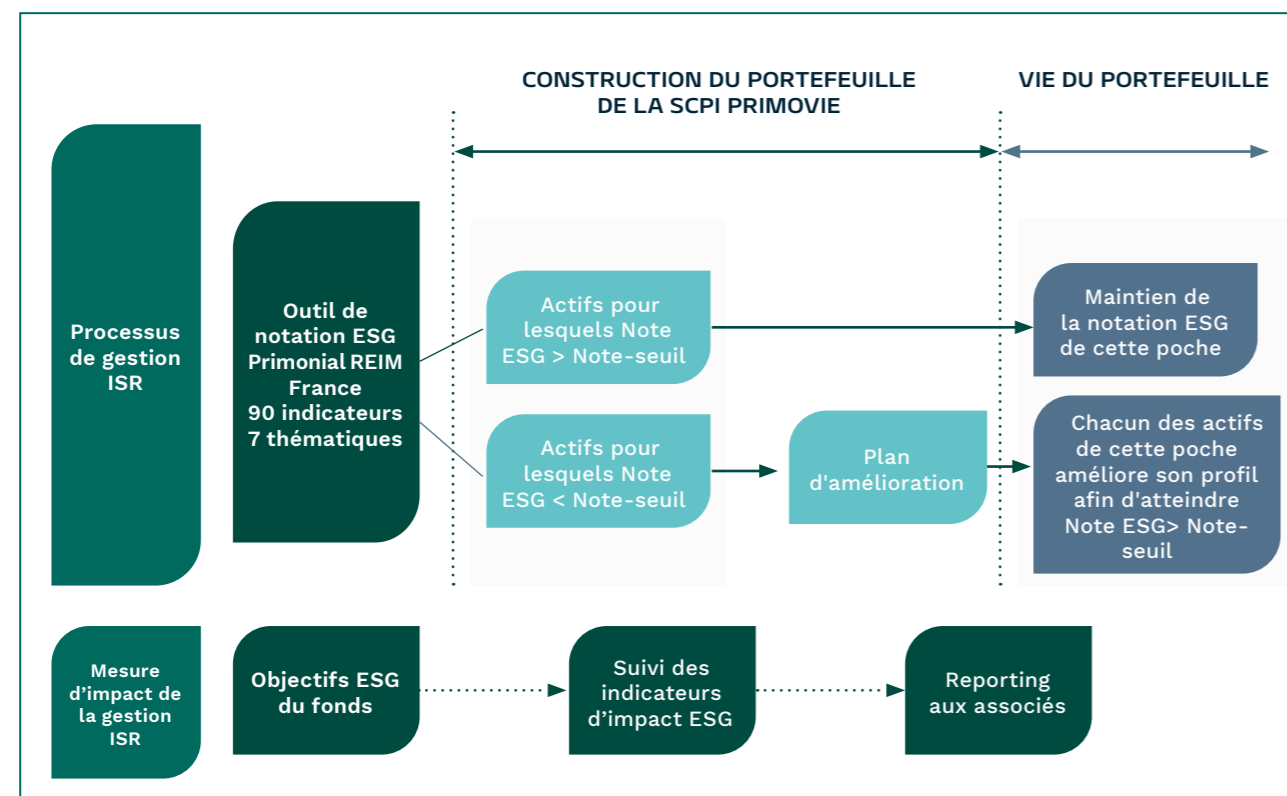
La politique d'investissement et de gestion extra-financière de la SCPI Primovie est décrite dans la note d'information du fonds ainsi que dans le Code de transparence de la SCPI Primovie, tous deux consultables sur [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

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 Primonial REIM s'appuient sur un **outil de notation ESG dédié**. Il comprend 90 indicateurs qui recouvrent l'ensemble des thématiques de l'Investissement Socialement Responsable Immobilier 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 Primonial REIM et la totalité du portefeuille immobilier de la SCPI Primovie.



**Méthodologie de notation.** Chaque classe d'actif dispose de sa grille de notation spécifique. La note-seuil de Primovie s'élève à 56/100. C'est une note synthétique, i.e. afin d'obtenir une note-seuil uniforme sur l'ensemble du portefeuille nous avons mis en place des facteurs de conversion qui permettent de rendre comparables en termes de « niveau de qualité ESG » des classes d'actifs différentes. Par exemple un EHPAD de bonne qualité ESG n'aura pas la même note qu'un bureau de bonne qualité ESG en raison de caractéristiques techniques spécifiques (fonctionnement en continu, moindre besoin de centralité urbaine...) ou d'exploitation (moindre maîtrise du bailleur sur les équipements et leur maintenance, travaux refacturables à la main de l'exploitant...). Les facteurs de conversion permettent d'uniformiser ce seuil au niveau du portefeuille à un niveau de 56/100. Par ailleurs, si une classe d'actifs compte 3 actifs ou moins en portefeuille, nous considérons que l'approche par note-seuil n'est pas pertinente.

L'objectif est d'amener en 3 ans la totalité des actifs détenus par le fonds au-dessus de la note-seuil. Pour les actifs dont la note est supérieure à la note-seuil, l'objectif recherché est le maintien, a minima, de leur note.

La note-seuil pourra évoluer à la hausse dans le temps, à mesure qu'une proportion croissante d'actifs l'auront atteint. Ainsi, **Primovie s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille au niveau de son score ESG (approche best-in-progress).**

### CINQ OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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

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







# RÉSULTATS AU 31/12/2023

## INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 2023

Actifs détenus par la SCPI Primovie, en direct ou via un véhicule d'investissement, classés par ordre croissant de note ESG 2024. Les actifs en gras sont ceux dont la note ESG se situe en-dessous de la note-seuil définie par Primonial REIM.

Actif	Note ESG 2024 (/100)
8 rue de Dumune - Cenon - France	36,6
4 avenue Réaumur - Clamart - France	42,3
9 via Cappucini - Laterza - Italie	43,6
Quartier les Laus - Barjols - France	45,7
65 Rue des Contamines - Rillieux-la-Pape - France	45,9
VIA PROV COTIGNOLA 9 - Lugo - Italie	48,6
Calle Jaen 24 - Pablo de Vallbona - Espagne	49,2
12 Rue Georges Enesco - Créteil - France	49,5
PLACE DU BOURG - Cahuzac - France	50,1
3 rue Aronnax - Saint-Herblain - France	50,2
Domaine Artaud - Beaupuy - France	50,8
1 Avenue du Quesnoy - Avranches - France	51,1
VIA SAN GRATO - Alice Castello - Italie	51,5
162 rue Bagnolet - Paris - France	52,2
Avenida Buenos Aires 393 - Chiva - Espagne	53,3
Rue Clémenceau - Lambres-Lez-Douai - France	53,3
3 rue des bains - Saint Jory - France	54,2
Avenue John Kennedy - Montélimar - France	54,7
Avenue de la Gare Montargis - Montargis - France	54,7
110 rue de Blanchemaille - Roubaix - France	55,2
Natura Parc route de Gargalon - Fréjus - France	55,3
Via Bose 1/quater - Brescia - Italie	55,4
LEONARD DE VINCI - PSLV - Chambray-les-Tours - France	55,6
10 rue Henri Salmide - Bordeaux - France	55,7
Chemin de la Prairie - La Roche-Blanche - France	55,8
6 carrer de Saint Eloi - Barcelone - Espagne	56,0
Kiel, Lindenallee 21-23 - Kiel - Allemagne	56,2
Riesa, Magdeburger Str. 3 - Riesa - Allemagne	56,2
Partida Magdalena S/N - Castellon de la Plana - Espagne	56,3
4 Via Giuseppe Mazzini - Ronchi - Italie	56,3
Bad Schussenried, Bahnhofstr. 10 - Bad Schussenried - Allemagne	56,4
Biblis, Am Großen Weichweg 8-12 - Biblis - Allemagne	56,4
190 rue André-Jean Boudoy - Montfavet - France	56,6
VIA BORZOLI - Genova - Italie	56,6



Actif	Note ESG 2024 (/100)
Calle Les Masses 21 - Betera - Espagne	56,7
Biederitz, Breitscheidstr. 8 - Biederitz - Allemagne	56,8
12 Quai Marcel Boyer - Ivry-sur-Seine - France	57,2
Rue Jacques Chaban-Delmas Albi - Albi - France	57,3
67 route de Guindreff - Saint-Nazaire - France	57,4
Berlin, Grünauer Str. 5 - Berlin - Allemagne	57,5
144 AVENUE ROUL - Talence - France	57,6
1 Calle Tórtola - Sevilla la Nueva - Espagne	57,6
voie Florence Arthaud - Douarnenez - France	57,6
Görnseestraße Grebs - Kloster Lehnin - Allemagne	57,7
VIA V. VENETO 31 - Pordenone - Italie	57,7
20 Rue Maurice René Simonnet - Donzere - France	57,7
LOCAL. VEZZOLANO 7 - Albugnago - Italie	57,8
Bremen, Blauholzmühle 32 - Brême - Allemagne	58,0
Calle Arturo Barea Ogazon Mérida - Merida - Espagne	58,0
Brilon, Gudenhagener Allee 1a - Brilon - Allemagne	58,0
Avenida Vicent Girones Mora 4 - Ontinyent - Espagne	58,2
1 Allée des Mûriers - Castelnau-de-Lévis - France	58,3
VIA PARROCCHIALE 1 - Marentino - Italie	58,6
288 Avenue du 19 Mars 1962 - Plaisir - France	58,8
219 rue Marcel Merieux - Lyon - France	58,8
Calle Colon, 118 - Talarrubias - Espagne	58,8
Essen, Volkeningstr. 15 - Essen - Allemagne	59,0
62 avenue de la Résistance - Le Raincy - France	59,0
Ulrichstein, Erlenweg 8 - Ulrichstein - Allemagne	59,2
Ehringshausen, Neustadt Str. 2 - Ehringshausen - Allemagne	59,3
Via Fregona - Court-Saint-Étienne - Belgique	59,3
159 Rue de la Barre - Angers - France	59,4
Ottersberg, Große Str. 1 - Ottersberg - Allemagne	59,4
Rue du Cinsault - La Crau - France	59,6
Solms, Mühlweg 24-28 - Solms - Allemagne	59,7
51 Avenue du Président Wilson - Angoulême - France	60,1
2 rue du Village et rue des Sources - Aressy - France	60,1
8 rue de la Touche - Nogent-le-Rotrou - France	60,2
Brake, Kiebitzring 38 - Brake - Allemagne	60,3
94B Kanaalweg - Utrecht - Pays-Bas	60,5
P.ZZA GARIBALDI 20 - Montescuro - Italie	60,5
124 rue Lucien Faure - Bordeaux - France	60,9
Ulm, Michelsbergstr. 12-14 - Ulm - Allemagne	61,0
1328 Avenue de la Maison Blanche - Saint-Aubin-sur-Scie - France	61,1
6-6bis rue Bachaumont - Paris - France	61,1

Actif	Note ESG 2024 (/100)
2 Rue Léon Blum - Saint-Alban - France	61,2
6 impasse des Deux Cousins - Paris - France	61,2
Bad Schwartau, Wiesengrund 3 - Bad Schwartau - Allemagne	61,4
30 Rue Diderot - Saint-Denis - France	61,5
95 Avenue Parmentier - Paris - France	61,5
44 Rue Ambroise Paré - Mâcon - France	61,5
Neschwitz, Neues Schloss 2/4 - Neschwitz - Allemagne	61,6
Ernst-Bumm-Weg Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf - Berlin - Allemagne	61,6
Hannover, Fridastr. 21 - Hanovre - Allemagne	61,8
Welver, Im Klostergarten 10 - Welver - Allemagne	61,8
Chemin du Puits - Gemenos - France	61,9
Annaberger Straße 30 - Ehrenfriedersdorf - Allemagne	62,0
Werdauer Straße 71b - Fraureuth - Allemagne	62,0
Calle Almenares Sn y Cno Cebolla - El Puig - Espagne	62,1
Barmstedt, Moltkestr. 15 - Barmstedt - Allemagne	62,2
VIA UGO FOSCOLO - Cunardo - Italie	62,4
STR PROV PER ARNESANO 4 - Lecce - Italie	62,5
15 Rue de l'Orient - Versailles - France	62,6
Chemin Romain - Beausoleil - France	62,6
3-5 avenue Caroline - Saint-Cloud - France	62,6
23 boulevard Gambetta - Avignon - France	62,7
145 chemin du Pelet - Vernaison - France	62,8
455 Avenue Saint-André de Codols - Nîmes - France	62,8
8 avenue de la Méditerranée - Nîmes - France	62,9
40 traverse de la Baume Loubière - Marseille - France	63,0
Rotenburg, Bahnhofstr. 17 - Rotenburg - Allemagne	63,0
Route de Tours Chinon - Chinon - France	63,0
21 De Verbeelding - Zeewolde - Pays-Bas	63,0
Calle Lope de Vega 21 - Villafranca de los Barros - Espagne	63,1
6 mail de la Papoterie - Chambray-lès-Tours - France	63,2
Rue Louis Rabatel - Montélimar - France	63,3
173 Route de Desvres - Saint-Martin-Boulogne - France	63,3
30 rue Jean Jaurès - Champigny-sur-Marne - France	63,3
8 avenue du 11 novembre 1918 - Meudon - France	63,4
3 Rue Jean Bouin - Nîmes - France	63,6
rue des Lauriers - Huisserie - France	63,6
Weinböhla, Forststr. 66 - Weinböhla - Allemagne	63,8
95 RUE DES PRES SAINT MARTIN - Pontault-Combault - France	63,8
RUE JEAN MOULIN - Rugles - France	63,8
9bis rue de la Piot - Saint-Priest-en-Jarez - France	63,8
VIA P.SEMERIA - Genova - Italie	64,0



Actif	Note ESG 2024 (/100)
34 Rue Surcouf - Cherbourg-en-Cotentin - France	64,0
Appen, Schäferhofweg 10 - Appen - Allemagne	64,0
La Bégonnerie - La Ferté-Gaucher - France	64,0
1 364 avenue des Anciens Combattants d'Indochine - La Seyne-sur-Mer - France	64,2
2 avenue Aristide Briand - Bagneux - France	64,3
17 avenue des Etats-Unis - Chaumont - France	64,4
Plön, Fünf-Seen-Allee 2 - Plön - Allemagne	64,4
2 Rue Madame - Versailles - France	64,5
146-148 rue de Picpus - Paris - France	64,5
Impasse Echaudun Rochemaure - Rochemaure - France	64,6
AVENUE JULES VALLES - Savigny Le Temple - France	64,6
Karlsruher Str. 80, - Lübeck - Allemagne	64,7
Nordenham, Braker Str. 6 - Nordenham - Allemagne	65,0
VIA NAZIONALE 78 - Fermo - Italie	65,0
1 rue les Tybilles - Meudon - France	65,0
Montée de la Ruelle - Fontaines-Saint-Martin - France	65,2
Calle Muros de Galicia, 3 - Gijon - Espagne	65,2
Via Brusa 20 - Canzo - Italie	65,2
554 Rue Léopold le Hon - Bourg-en-Bresse - France	65,2
119 rue de Saussure - Paris - France	65,2
19-21 rue Stalingrad - Montreuil - France	65,2
Isernhagen, Am Ortfelde 28 - Isernhagen - Allemagne	65,3
283 avenue de Montolivet - Marseille - France	65,3
Stadland, Am Friesenhof 1 - Stadland - Allemagne	65,3
5 et 7 route de St Vincent / 3 rue Parmentier - Paray-le-Monial - France	65,4
5 Rue Georgette Agutte - Paris - France	65,4
Via Terracini, 4 - Collegno - Italie	65,5
20 route de Boussy Saint Antoine - Quincy-sous-Sénart - France	65,5
Gilserberg, Bornfeldstr. 3 - Gilserberg - Allemagne	65,5
Leipzig, Olbrichtstr. 6 c - Leipzig - Allemagne	65,5
Route de Barbegal Arles - Arles - France	65,6
Neustadt in Holstein, Am Kiebitzberg 7, 9, 11 - Neustadt in Holstein - Allemagne	65,7
86 Rue Regnault - Paris - France	65,7
83 traverse Charles Susini - Marseille - France	65,7
Gütersloh, Neuenkirchener Str. 12 - Gütersloh - Allemagne	65,7
95 Kanaalweg - Utrecht - Pays-Bas	65,8
Seehof, Parkweg 9a - Seehof - Allemagne	65,8
54 Rue Saint Charles - Paris - France	65,9
Rue du Gaou - Cogolin - France	65,9
5 rue Bernier - Joinville-le-Pont - France	66,0
206 avenue de la Division Leclerc - Sarcelles - France	66,1

Actif	Note ESG 2024 (/100)
27 Rue Victor Hugo - Ivry-sur-Seine - France	66,1
V.LE R. MARCEDDU 2 - Prarolo - Italie	66,3
Northon Saint-Martin-de-Seignanx - Saint-Martin-de-Seignanx - France	66,4
Route de Velleron - Le Thor - France	66,7
9 rue du mail de La Papoterie - Chambray-les-Tours - France	66,8
886 avenue de Tourmany - Mougins - France	66,9
Bakum, Widukindstr. 2 - Bakum - Allemagne	66,9
Hauptstraße Neuenhagen - Neuenhagen bei Berlin - Allemagne	66,9
1 Impasse des Jardins - Hauteville-lès-Dijon - France	67,0
8 rue de la Saône - Laxou - France	67,1
Schwanewede, Blumenthaler Str. 80 - Schwanewede - Allemagne	67,1
8 avenue Jean Jaurès - Change - France	67,1
69 RUE DES ORTEAUX - Paris - France	67,2
7 Av. des Sources - Santenay - France	67,3
Bad Camberg, Pommernstr. 13 - Bad Camberg - Allemagne	67,3
1 rue du Diapason - Lyon - France	67,5
Paderborn-Elsen, Von-Ketteler-Str. 14 - Paderborn - Elsen - Allemagne	67,5
2 rue du professeur Maupas - La Chaussée-Saint-Victor - France	67,6
45 Avenue Carnot - Alès - France	67,8
VIA M. CUGNOLO 15 - Desana - Italie	67,9
15 avenue du Midi - Charols - France	68,1
Bremen, Heukämpendamm 54 - Bremen (Salvus) - Allemagne	68,3
7/9 allée de Saint Jean des Vignes - Chalon-sur-Saône - France	68,3
VIA . N. SAURO 4 - Rivignano - Italie	68,4
6 PLACE DU CENTRE - Chasseneuil du Poitou - France	68,5
54 QUAI CHARLES PASQUA - Levallois-Perret - France	68,6
18 rue Jean Mermoz - Saint-Clément - France	68,6
VIA CORRIERA 1 - Cotignola - Italie	68,6
Avenida Fernando Alonso 8 - Alcobendas - Espagne	68,7
52 rue de Villiers - Poissy - France	68,7
330 Petite Route des Milles - Aix-en-Provence - France	68,7
Avenue des Ormeaux - Angoulins - France	68,7
8 square Debussy - Chatou - France	68,8
Zweiflingen, Vogelsangstr. 23-27 - Zweiflingen - Allemagne	68,9
241 rue de la belle etoile - Roissy en france - France	68,9
15 rue Pierre Gilles de Gennes - Palaiseau - France	68,9
46 avenue Enseigne Albertini - Béziers - France	68,9
2105 Rte de Bayère - Charnay - France	68,9
Mülheim an der Ruhr, Hingbergstr. 61-69 - Mülheim an der Ruhr - Allemagne	69,1
Altenberg, Am Bahnhof 5 - Altenberg - Allemagne	69,1
5 rue des Cendriers - Paris - France	69,4



Actif	Note ESG 2024 (/100)
2 rue du Docteur Cassius - Layrac - France	69,4
Bad Pyrmont, Brunnenstr. 15 - Bad Pyrmont - Allemagne	69,4
16 rue Marcelin Berthelot - Rosny-Sous-Bois - France	70,0
8 Rue de Courtefontaine - Fraisans - France	70,1
VIA PORTISANO 1 - Faenza - Italie	70,1
5 Van der Parringstraat - The Hague - Pays-Bas	70,1
34-40 rue Henri Barbusse - Gennevilliers - France	70,2
81-83 RUE DU PORT - Aubervilliers - France	70,4
44-45-47 quai Alphonse Le Gallo - Boulogne-Billancourt - France	70,4
3229 Av. du Capitaine de Corvette Paul Brutu - Les Pennes-Mirabeau - France	70,5
Franz-Maye-Straße Stadtbezirk Ost - Halle (Saale) - Allemagne	70,6
Münzstr. / Georg-Wilhelm-Str. - Celle - Allemagne	70,7
Ebereschental - Neuenhagen bei Berlin - Allemagne	70,7
73 - 77 rue Pascal - Paris - France	70,7
Hannover, Lister Meile 28 - Hanovre - Allemagne	70,7
Kohlenstraße 1 a - Flöha - Allemagne	70,9
Am Feierabendheim 9 - Glauchau - Allemagne	70,9
rue des Horts - Bourg-Saint-Andeol - France	70,9
11 rue Henri de Toulouse Lautrec - Guyancourt - France	71,0
3 ter Av. Sainte-Barbe - Giraumont - France	71,0
VIA F. UGOLINI 26 - Urbania - Italie	71,1
151 chemin Notre Dame de la Consolation - Quartier St Mitre - Marseille - France	71,1
rue de Etoffes - Pfastatt - France	71,2
19 place Adrien Tironneau - Le Mans - France	71,5
Reichsstr . 11 - Chemnitz - Allemagne	71,6
29-31 rue de Solférino - Rueil-Malmaison - France	71,7
Mühlhausen, Karl-Marx-Str. 9 - Mühlhausen - Allemagne	71,7
7 avenue Georges Pompidou - Montbelliard - France	71,9
Apolda, Bahnhofstr. 46 - Apolda - Allemagne	72,2
Str. der Nationen 86 - Chemnitz - Allemagne	72,3
6 Kruisboog - Houten - Pays-Bas	72,4
155-155ter boulevard de Stalingrad - Lyon - France	72,5
215 Chem. du Jonquet - La Ciotat - France	72,5
210 Laan van Nieuw Oost-Indië - The Hague - Pays-Bas	72,7
Am Krökentor Altstadt - Magdeburg - Allemagne	72,7
10 Rue de Clairvans - Chamblay - France	72,9
Rue du Docteur Roux Évreux - Évreux - France	73,0
5 avenue du Stade de France - Saint-Denis - France	73,1
Am Markt 5-9 - Kesselsdorf - Allemagne	73,2
VIA QUADRIO 18 - Milan - Italie	73,3
169 Colijnpark - Nieuwegein - Pays-Bas	73,3

Actif	Note ESG 2024 (/100)
19 rue de Vichy - Vendat - France	73,5
41 rue du Centre - Athis - France	73,5
VIA EUROPA 13 - Polgliano Milanese - Italie	73,5
7 rue Giscard de la Tour Fondue - Clermont-Ferrand - France	73,5
Les Aires Vieilles, - Impasse de la Thébaïde - Bernis - France	73,6
10 rue de Cérés - Reims - France	73,8
Via Darwin 17 - Milan - Italie	73,8
Speyerdorfer Straße - Neustadt an der Weinstraße - Allemagne	73,9
4 impasse Germain Etourneau - Rochefort - France	73,9
60-62 Boulevard Waldeck Rousseau - Saint-Chamond - France	73,9
57 rue Henri Pitot - Meynes - France	74,0
9 Chemin de Bretagne - Issy-les-Moulineaux - France	74,2
8 rue du 8 mai 1945 - rue de la Résistance - La Charité-sur-Loire - France	74,4
Korian les Cassissines - Dijon - France	74,5
40 Avenue des Terroirs - Paris - France	74,5
An d. Dahmebrücke 2, 15754 Heidesee - Heidesee - Allemagne	74,7
20 rue de la gare - Richemont - France	74,7
139 All. Jean Brevet - Neuville-les-Dames - France	74,9
58 avenue Emile Zola - Boulogne-Billancourt - France	74,9
45 avenue Federico Garcia Lorca - Pau - France	75,1
Kranichstraße - Senftenberg - Allemagne	75,1
Görlitz, Bahnhofstr. 75 - Görlitz - Allemagne	75,1
Pl. Marcel Gautier - Rousset - France	75,3
68 rue Nationale - Marcq-en-Baroeul - France	75,3
32 rue Paul Cezanne - Mulhouse - France	75,4
Boisset Grane - Grane - France	75,6
Köthen, Lindenstr. 12-13/ Poststr. 1 - Köthen - Allemagne	75,7
VIALE TRIESTE - Limbiate - Italie	75,7
Gotha, Ekhoftplatz 1 - Gotha - Allemagne	75,9
Ernst-Henecke-Ring Nächst Neuendorf - Zossen - Allemagne	75,9
101 Rue de Blaringhem - Pernes - France	76,0
Seeadlerstraße - Senftenberg - Allemagne	76,0
35 Rue Louise Michel - Tournon-sur-Rhône - France	76,1
9451 avenue Jean-Paul Marat - Martigues - France	76,3
30 rue Saint-Germain - Amiens - France	76,4
15 rue de Robinson - Digoïn - France	76,7
Eisenach, Markt 16 - Eisenach - Allemagne	76,9
25 avenue Denfert Rochereau - Auxerre - France	76,9
46 Quai Jean Compagnon - Ivry-sur-Seine - France	77,0
28 Rue Pierre Guinard - Le Havre - France	77,0
37 bis rue de Dole - Fouchers - France	77,1



Actif	Note ESG 2024 (/100)
57 rue Thalès - Nîmes - France	77,7
3-5 avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay - France	78,6
Route de Valensole - Oraison - France	78,9
43 Rue Barthélémy Crusem - Saint-Avoid - France	79,7
17 rue de la Croix aux Biches - Noisy-le-Grand - France	79,8
9 Rue du Débarcadère - Colombes - France	80,9
Rue Juliette de Wils / 9 rue de l'Union - Champigny-sur-Marne - France	81,1
Mail Paul Gauguin Saint-Parres-aux-Tertres - Saint-Parres-aux-Tertres - France	81,1
VIA I MAGGIO 20 - Baranzate - Italie	81,4
100-110 esplanade du Général de Gaulle - Courbevoie - France	81,8
Piazza Luigi Pierangeli, 1 - Pescara - Italie	81,9
25 rue Thalès - Nîmes - France	81,9
37 rue du Professeur Hugonot - Bèlignieux - France	82,2
Herzog-Georg-Ring 32 - Annaberg-Buchholz - Allemagne	82,5
5 avenue Jean Moulin - Torcy - France	84,2
10 rue Baudelique - Paris - France	91,3



## INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

La SCPI Primovie est dotée d'un système de management environnemental au niveau de son portefeuille. Les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark<sup>1</sup>.

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/m <sup>2</sup> /an	Mobilité (indicateur composite, note/10)	Part des travaux couverts par une charte chantier (indicateur exprimé en %)
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	Santé (indicateur composite, note/10)	Part des locataires ayant signé une annexe ESG (indicateur exprimé en %)
Consommation d'eau en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	-	Part des opérateurs de santé qui se sont dotés d'une politique ESG significativement engageante (indicateur exprimé en %)

### LES INDICATEURS CHOISIS SONT LES SUIVANTS :



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

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

Indicateurs Environnementaux	Résultats 2023	Taux de couverture en VVHD
<b>Consommation d'énergie finale (en kWhEF/m<sup>2</sup>/an)*</b> Valeur de benchmark de l'OID** sur l'année 2023	<b>205,0</b> 195	76,8 %
<b>Emissions de gaz à effet de serre (en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)*</b> Valeur de benchmark de l'OID** sur l'année 2023	<b>28,3</b> 36,0	76,8 %
<b>Consommation d'eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)*</b> Valeur de benchmark BUREAUX de l'OID sur l'année 2023***	<b>0,84</b> 0,32	32,2 %

\* Moyenne pondérée par la valeur vénale des actifs

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

\*\*\* Donnée benchmark EAU de l'OID uniquement disponible sur les bureaux

Il est à noter que l'objectif de Primonial 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 indicateurs environnementaux 2023 pour la SCPI Primovie sont meilleurs que le benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier durable concernant l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre. Les indicateurs de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre sont en hausse par rapport à l'année passée, cela s'explique par une couverture améliorée du périmètre plutôt qu'une hausse généralisée des consommations et émissions.**

<sup>1</sup> En l'occurrence la valeur moyenne de l'indicateur pour la même année pour le patrimoine des adhérents de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (<https://o-immobilierdurable.fr>), qui fait référence au niveau français.



**POUR LE CRITÈRE 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, sur 2 thèmes :**

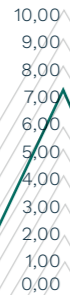
## 1. MOBILITÉ

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

- Distance des infrastructures de mobilité partagées ;
- Temps à pied des transports en commun ;
- Nombres de lignes de transport en commun à proximité directe...

### INDICATEURS MOBILITÉ – SCPI PRIMOVIE

Temps à pied entre le bâtiment et les transports en commun les plus proches



Distance entre le bâtiment et les infrastructures de mobilité partagées les plus proches

Nombre de lignes de transport en commun à proximité directe de l'immeuble

Commentaire : L'accès aux immeubles en transports en commun est bon, principalement en termes de proximité. Le nombre de transports en commun ou l'accès à des solutions de mobilité partagée contribuent également au bon niveau global de l'indicateur mobilité.

**Score composite "mobilité" obtenu au niveau de la SCPI Primovie : 5,9/10.**

Un benchmark interne du score composite « mobilité » a été obtenu en 2022 sur 332 actifs détenus par des fonds labélisés ISR : 5,7/10.

## 2. CONFORT

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

**En 2023, 76,5% des chambres d'EHPAD étaient des chambres simples sur un périmètre total de 188 actifs comprenant 14 929 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 75,4% sur l'exercice précédent mais sur un nombre plus restreint d'actifs (157 actifs concernés sur l'exercice 2021).**

**Taux de couverture : 100% des actifs de typologie EHPAD**



**POUR LE CRITÈRE GOUVERNANCE, nous avons choisi 3 indicateurs annuels, dont 2 dans le cadre de notre politique d'engagement :**

- **la part des travaux gérés par Primonial REIM (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier »,** qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site etc.
  - **En 2023, 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.**
- **la part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Primonial REIM France a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
  - **A cette occasion ainsi qu'au renouvellement de baux, 199 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2023, sur un nombre total de baux en cours de 346, soit 58% du portefeuille. 15 des 35 nouveaux baux ou baux renouvelés avec prise d'effet courant 2023 présentent une annexe ESG soit 43%. En 2022 parmi les 355 baux en cours, 139 comportaient une annexe ESG soit 39% du portefeuille et 61% des nouveaux baux ou baux renouvelés.**
- **la part des opérateurs de santé qui se sont dotés d'une politique ESG significativement engageante.** Primonial REIM échange avec les opérateurs de santé de la SCPI Primovie sur leurs bonnes pratiques ESG appliquées à leurs activités, l'objectif étant de s'élever ensemble vers des exigences toujours plus responsables, le bailleur et l'opérateur pouvant s'aider réciproquement à atteindre ses propres objectifs ESG.
  - **15,2% des actifs EHPAD et cliniques disposent de critères avancés en matière de RSE. Cet indicateur était de 16,4% en 2022. Taux de couverture : 100% de la poche EHPAD et Cliniques.**

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

**Ratio des actifs disposant d'une certification de qualité de soins / actifs totaux.**

- **70,5% des actifs de la SCPI Primovie disposent d'une certification de qualité des soins reconnue par l'état.** La couverture de cet indicateur est de 100%. Cet indicateur de performance était de 67,6% en 2022 et 64,9% sur l'exercice 2021.
- En Europe, les actifs dits "de santé", dont les opérateurs exercent grâce à une certification de qualité de soins délivrée par les autorités locales ou nationales, représentent moins de 3% de l'univers d'investissement total du secteur immobilier en Europe (source : RCA, cité par Knight Frank, 2021, "European Healthcare").

**Le niveau d'engagement des locataires. Il est mesuré par le ratio des baux nouveaux ou renouvelés intégrant l'Annexe ESG de Primonial REIM<sup>2</sup>, rapporté au nombre de baux totaux en cours.**

Un inventaire et une sollicitation active de nos locataires ont été organisés en 2023.

- A cette occasion ainsi qu'au renouvellement de baux, 199 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2023, sur un nombre total de baux en cours de 346, soit 58% du portefeuille. 15 des 35 nouveaux baux ou baux renouvelés avec prise d'effet courant 2023 présentent une annexe ESG soit 43%. En 2022 parmi les 355 baux en cours, 139 comportaient une annexe ESG soit 39% du portefeuille et 61% des nouveaux baux ou baux renouvelés. Ces indicateurs de performance étaient respectivement de 3,3% et 100% en 2021.

<sup>2</sup> L'annexe ESG Primonial REIM précise nombre de thématiques qui excèdent les obligations de l'annexe environnementale réglementaire : pratiques ESG à appliquer pour les travaux, engagements RSE déployés par les locataires, autorisation de collecte des données environnementales, etc



## INDICATEURS D'ENGAGEMENTS

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

- **La part des travaux gérés par Primonial REIM (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier », qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site etc.**
  - o **En 2023 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.**
- **La part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
  - o **A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 199 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2023, sur un nombre total de baux en cours de 346, soit 58% du portefeuille. 15 des 35 nouveaux baux ou baux renouvelés avec prise d'effet courant 2023 présentent une annexe ESG soit 43%.**
- **La part de nos property managers dont le mandat de gestion inclus contractuellement des aspects ESG.** Nous demandons à nos gestionnaires d'immeubles de s'inscrire dans notre politique ESG et nous intégrons une clause ESG dans nos nouveaux contrats de manière à nous assurer notamment que nos gestionnaires d'immeubles connaissent et appliquent nos engagements envers les locataires.
  - o **Sur l'exercice achevé au 31/12/2023, nos six gestionnaires sur le portefeuille intègrent des clauses ESG spécifiques à leur contrat de gestion tout comme en 2022.**

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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



### 1 OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL (ÉNERGIE)

- Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier. L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup>/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - o Au 31/12/2023, les consommations d'énergie sont mesurées sur 100% du patrimoine, fiables sur 82,7% du portefeuille (y compris actifs en redéveloppement/vacants pour travaux) et pertinentes sur 76,8% du portefeuille de la SCPI Primovie. Les consommations actuelles pertinentes sont de 205,0 kWh/m<sup>2</sup>/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.



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

- Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. L'unité de mesure de cet objectif est l'empreinte carbone exprimée en kgeqCO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 portait sur 100% des actifs.
  - o Au 31/12/2023, les émissions de GES sont mesurées sur 100% du patrimoine, fiables sur 82,7% du portefeuille (y compris actifs en redéveloppement/vacants pour travaux) et pertinentes sur 76,8% du portefeuille de la SCPI Primovie. 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.



### 3 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.
  - o Au 31/12/2023, le ratio est calculé sur 100% des actifs de typologie EHPAD. En 2023, 76,5% des chambres d'EHPAD étaient des chambres simples sur un périmètre total de 188 actifs comprenant 14 929 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.



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

- La part des travaux gérés par Primonial REIM (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier », qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site etc.
  - o En 2023 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.



### 5 OBJECTIF DE GOUVERNANCE (ENGAGEMENT DES LOCATAIRES)

- La part des locataires ayant signé une Annexe ESG. Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
  - o A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 199 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2023, sur un nombre total de baux en cours de 346, soit 58% du portefeuille. 15 des 35 nouveaux baux ou baux renouvelés avec prise d'effet courant 2023 présentent une annexe ESG soit 43%.



# 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 portefeuille<sup>1</sup>.

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

ACTIF	TYPOLOGIE	POIDS AU SEIN DU PTF (EN %)
100-110 esplanade du Général de Gaulle - Courbevoie - France	Bureau	3,47
44-45-47 quai Alphonse Le Gallo - Boulogne-Billancourt - France	Bureau	2,79
54 quai Charles Pasqua - Levallois-Perret - France	Bureau	2,39
46 Quai Jean Compagnon - Ivry-sur-Seine - France	Bureau	2,33
Léonard de Vinci - PSLV - Chambray-les-Tours - France	Clinique MCO	1,99

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

ACTIF	TYPOLOGIE	NOTE ESG
10 rue Baudelique - Paris - France	EHPAD	91,3
5 avenue Jean Moulin - Torcy - France	EHPAD	84,2
Herzog-Georg-Ring 32 - Annaberg-Buchholz - Allemagne	EHPAD	82,5
37 rue du Professeur Hugonot - Bèlignieux - France	EHPAD	82,2
25 rue Thalès - Nîmes - France	EHPAD	81,9

### LES 5 LIGNES DU PORTEFEUILLE DE PRIMOVIE AYANT LA NOTE ESG LA PLUS FAIBLE<sup>1</sup>

ACTIF	TYPOLOGIE	NOTE ESG
8 rue de Dumune - Cenon - France	Clinique SSR	36,6
9 via Cappucini - Laterza - Italie	Clinique SSR	43,6
Quartier les Laus - Barjols - France	EHPAD	45,7
65 Rue des Contamines - Rillieux-la-Pape - France	Clinique MCO	45,9
Via Prov Cotignola 9 - Lugo - Italie	Clinique MCO	48,6

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



# EHPAD ORNANO

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**EHPAD Ornano**



ADRESSE  
**10 rue Baudelique Paris (75018)**



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



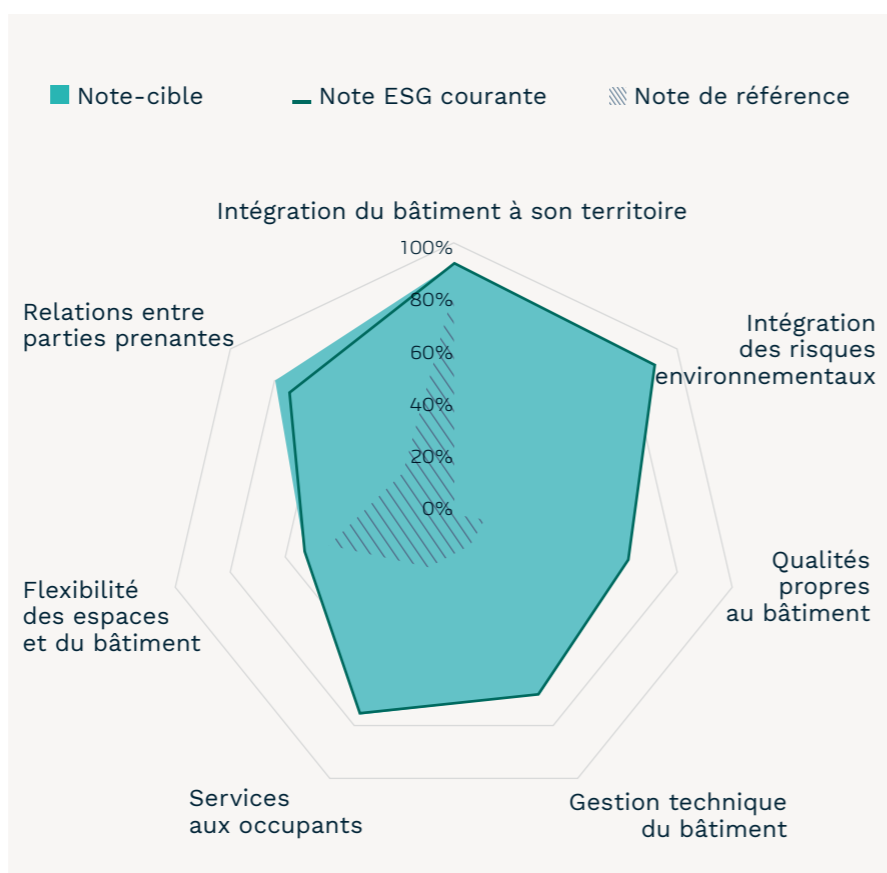
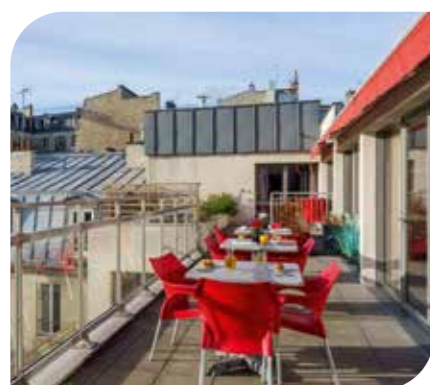
TYPOLOGIE  
**EHPAD**



SURFACE  
**5 326 m²**



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION  
**47 800 136 €**



### NOTATION ESG

**92,9**

Note-cible 2025

**91,3**

Note ESG courante

**31,0**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	EHPAD Ornano	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	228 kWhEF/m²	195 kWhEF/m²	205 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2023)	30,1 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m³/m²

### LABELS ET CERTIFICATIONS



• N/A

# EHPAD TORCY

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**EHPAD Torcy**



ADRESSE  
**5 Avenue Jean Moulin Torcy (77)**



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



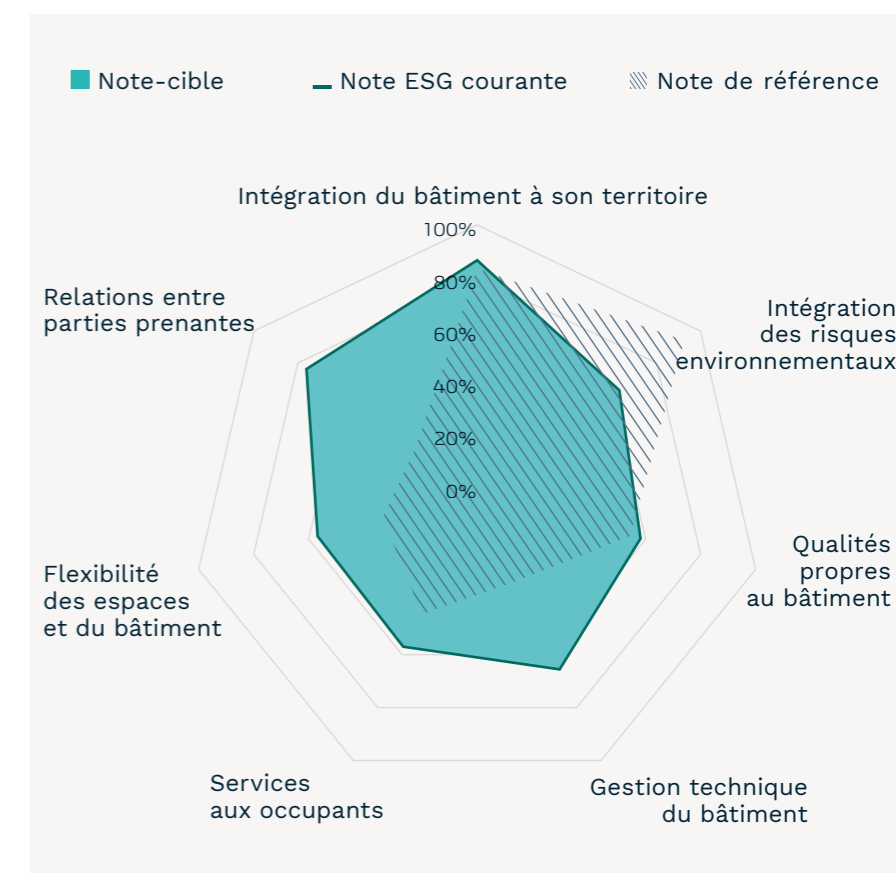
TYPOLOGIE  
**EHPAD**



SURFACE  
**4 541 m²**



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION  
**35 546 008 €**



### NOTATION ESG

**84,7**

Note-cible 2025

**84,2**

Note ESG courante

**62,7**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	EHPAD Torcy	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	164 kWhEF/m²	195 kWhEF/m²	205 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2023)	9,5 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m³/m²

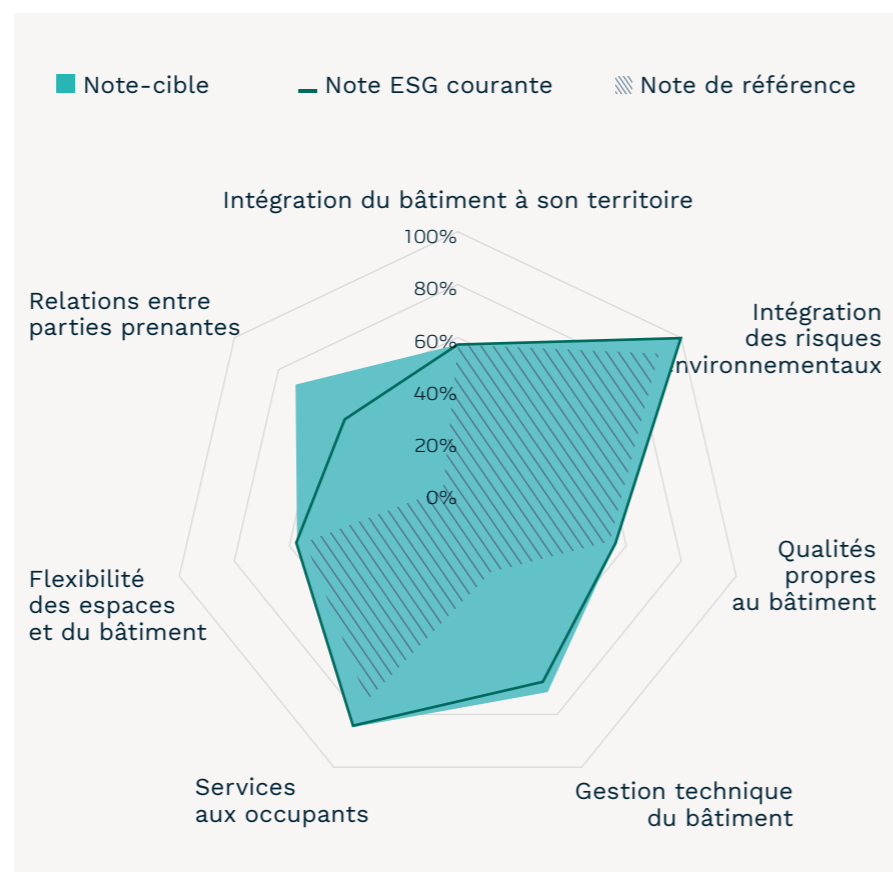
### LABELS ET CERTIFICATIONS



• N/A

# BW ANNABERG-BUCHHOLZ HERZOG-GEORG-RING

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
 <p>NOM DE L'ACTIF <b>BW Annaberg-Buchholz Herzog-Georg-Ring</b></p>	 <p>ADRESSE <b>Herzog-Georg-Ring 32 (Allemagne)</b></p>	 <p>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI <b>2022</b></p>
 <p>TYPOLOGIE <b>EHPAD</b></p>	 <p>SURFACE <b>5 253 m²</b></p>	 <p>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION <b>18 966 805 €</b></p>









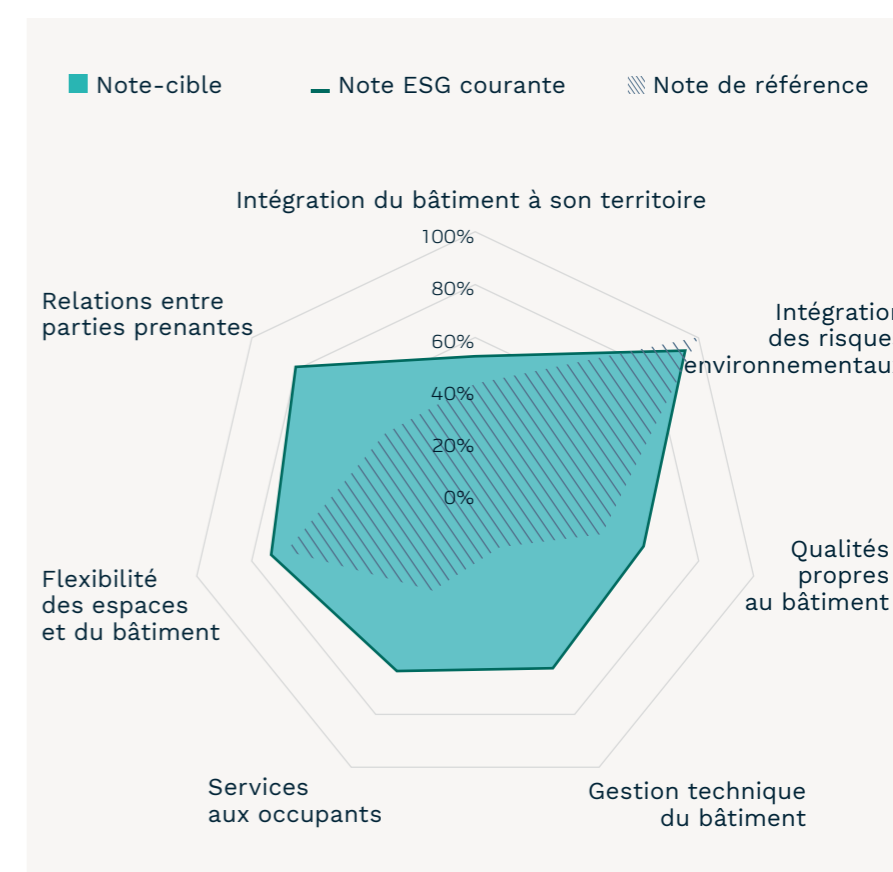
NOTATION ESG
<b>87,8</b> Note-cible 2025
<b>82,5</b> Note ESG courante
<b>60,6</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	BW Annaberg-Buchholz Herzog-Georg-Ring	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	ND	195 kWhEF/m²	205 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2023)	ND	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS
 • N/A

# BELIGNEUX

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
 <p>NOM DE L'ACTIF <b>Beligneux</b></p>	 <p>ADRESSE <b>37 rue Professeur Robert Hugonot Bèligneux (01)</b></p>	 <p>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI <b>2021</b></p>
 <p>TYPOLOGIE <b>EHPAD</b></p>	 <p>SURFACE <b>4 711 m²</b></p>	 <p>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION <b>20 037 015 €</b></p>



NOTATION ESG
<b>82,5</b> Note-cible 2025
<b>82,2</b> Note ESG courante
<b>53,8</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Beligneux	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	166 kWhEF/m²	195 kWhEF/m²	205 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2023)	23,8 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS
 • N/A



# NIMES LES SOLEIADES

## DESCRIPTION DE L'ACTIF

NOM DE L'ACTIF  
**Nimes les Soleiades**

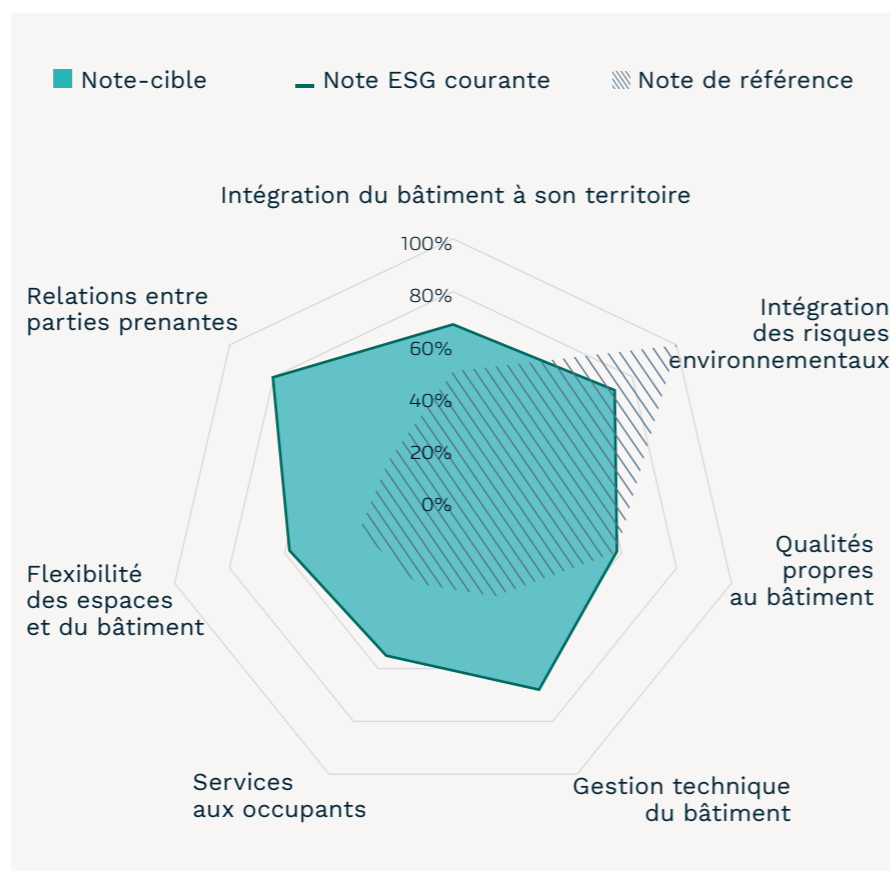
ADRESSE  
**25 rue Thalès (30)**

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

TYPLOGIE  
**EHPAD**

SURFACE  
**3 900 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION  
**21 167 418 €**



### NOTATION ESG

**81,9**

Note-cible 2025

**81,9**

Note ESG courante

**55,5**

Note à l'acquisition

### Indicateurs environnementaux

	Nimes les Soleiades	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	149 kWhEF/m <sup>2</sup>	195 kWhEF/m <sup>2</sup>	205 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	13,1 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### LABELS ET CERTIFICATIONS



• N/A

# CENON DUMUNE HAUTERIVE

## DESCRIPTION DE L'ACTIF

NOM DE L'ACTIF  
**Cenon Dumune Hauterive**

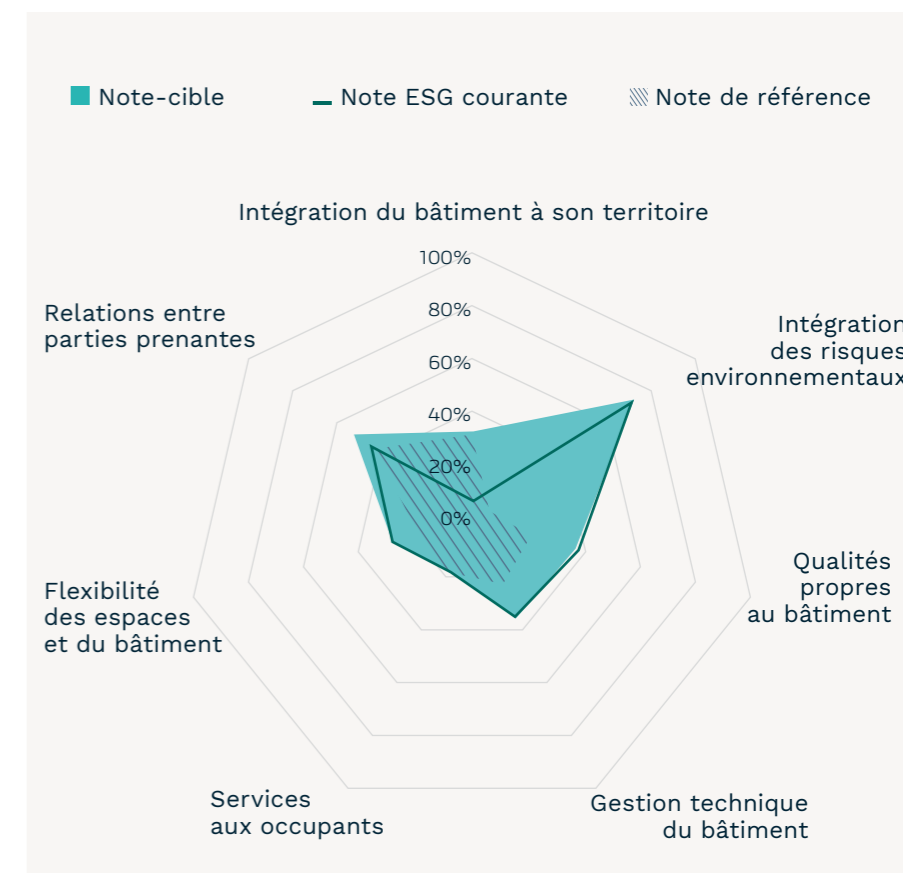
ADRESSE  
**8 rue de Dumune Cenon (33)**

DATE D'ACQUISITION  
PAR LA SCPI  
**2014**

TYPLOGIE  
**SSR**

SURFACE  
**2 562 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION  
**8 115 000 €**



### NOTATION ESG

**56,0**

Note-cible 2025

**36,6**

Note ESG courante

**26,9**

Note à l'acquisition

### Indicateurs environnementaux

	Cenon Dumune Hauterive	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	ND	195 kWhEF/m <sup>2</sup>	205 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	ND	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>



### LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

### CAS PARTICULIERS / PLAN D' ACTIONS POUR ATTEINDRE LA NOTE SEUIL

- Actif vacant utilisé à des fins d'occupation temporaire en partenariat avec la mairie et la préfecture de Gironde
- Contribution au Dispositif d'accueil des personnes déplacées en provenance d'Ukraine
- 88 personnes sont hébergées temporairement

# 9 VIA CAPPUCCINI

## DESCRIPTION DE L'ACTIF

**NOM DE L'ACTIF**  
9 via Cappuccini

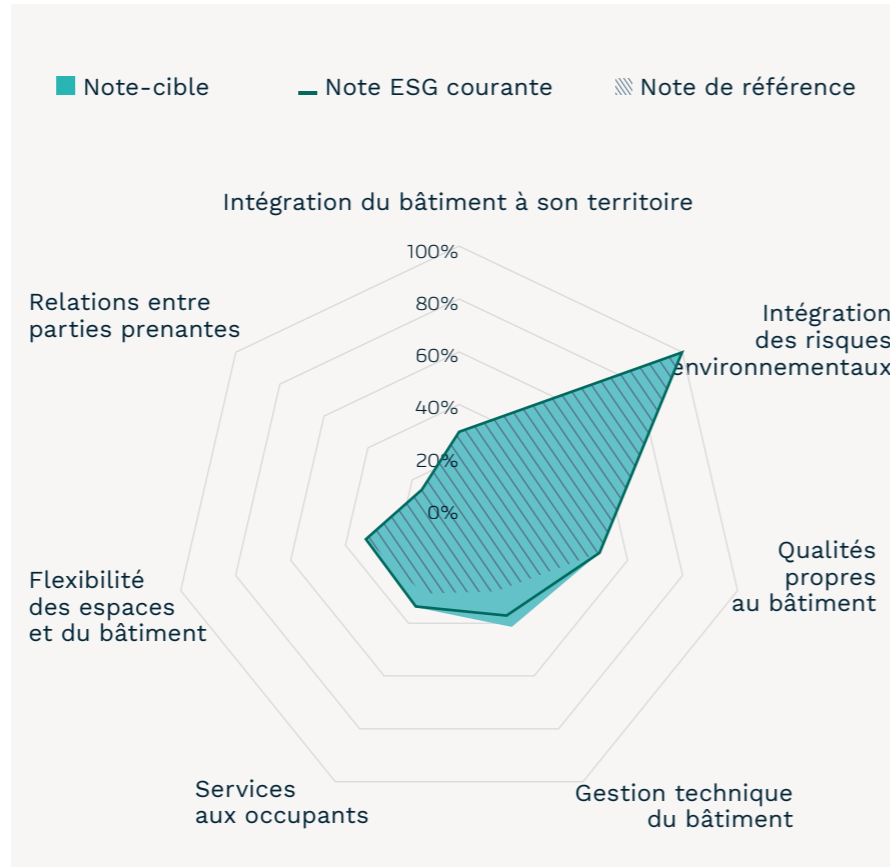
**ADRESSE**  
9 via Cappuccini  
Laterza (Italie)

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

**TYPLOGIE**  
SSR

**SURFACE**  
6 705 m<sup>2</sup>

**VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION**  
12 600 000 €



### NOTATION ESG

**56,0**

Note-cible 2025

**43,6**

Note ESG courante

**51,8**

Note à l'acquisition

### Indicateurs environnementaux

	9 via Cappuccini	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	481 kWhEF/m <sup>2</sup>	195 kWhEF/m <sup>2</sup>	205 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	29,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>



### LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

### PLAN D'ACTIONS POUR ATTEINDRE LA NOTE SEUIL

- Notation en baisse due à l'amélioration de la connaissance de l'actif
- Formalisation de l'engagement locataire par la diffusion de l'annexe ESG Primonial REIM
- Réalisation d'un audit énergétique visant l'identification des actions à mener pour l'amélioration de la performance énergétique et carbone de l'immeuble
- Mise en oeuvre des pistes d'amélioration identifiées dans l'audit énergétique réalisé

# BARJOLS LES FONTAINES

## DESCRIPTION DE L'ACTIF

**NOM DE L'ACTIF**  
BARJOLS Les Fontaines

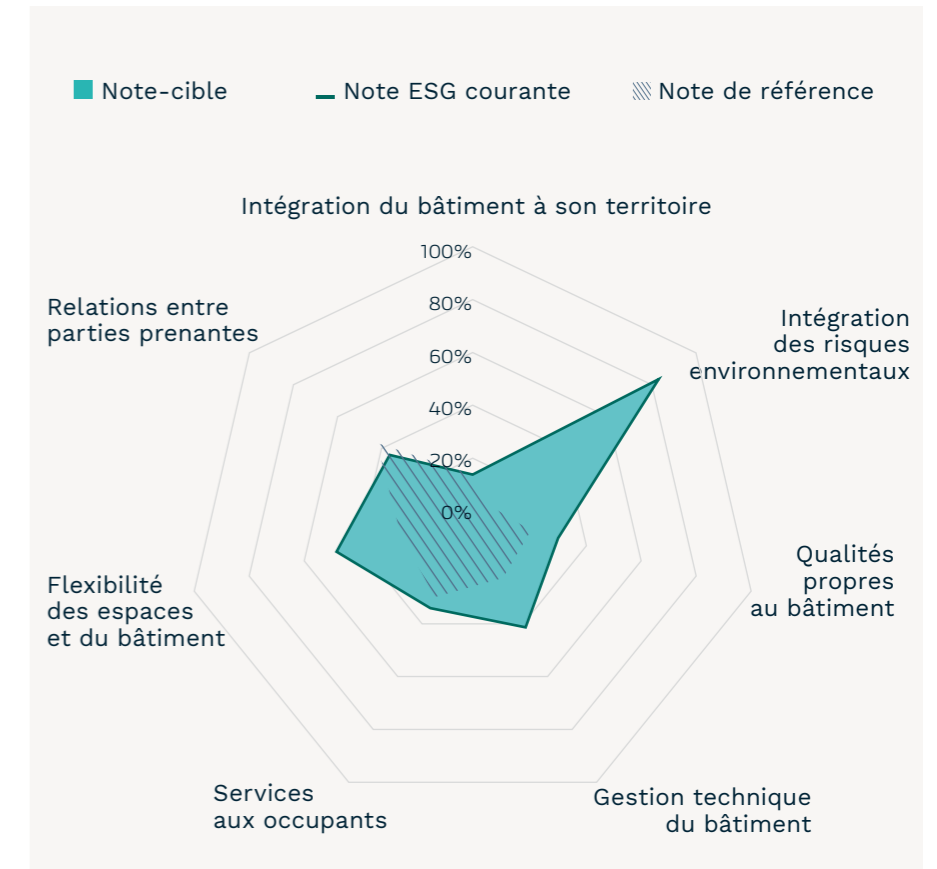
**ADRESSE**  
Quartier les Laus (8)

**DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI**  
2013

**TYPLOGIE**  
EHPAD

**SURFACE**  
3 011 m<sup>2</sup>

**VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION**  
4 222 923 €



### NOTATION ESG

**56,0**

Note-cible 2025

**45,7**

Note ESG courante

**30,7**

Note à l'acquisition

### Indicateurs environnementaux

	BARJOLS Les Fontaines	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	ND	195 kWhEF/m <sup>2</sup>	205 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	ND	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>



### LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

### CAS PARTICULIERS / PLAN D'ACTIONS POUR ATTEINDRE LA NOTE SEUIL

- Mise à disposition temporaire de cet immeuble vacant à une association locale dédiée à l'accompagnement d'adultes en situation de handicap
- 20 personnes résidentes sur le site et accompagnées par une équipe médico-sociale
- Rénovation des équipements de distribution de chaud



# POLYCLINIQUE LYON NORD

## DESCRIPTION DE L'ACTIF

NOM DE L'ACTIF  
**Polyclinique Lyon Nord**



ADRESSE  
**Rillieux-la-Pape (69)**



DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI  
**2023**



TYPOLOGIE  
**MCO**



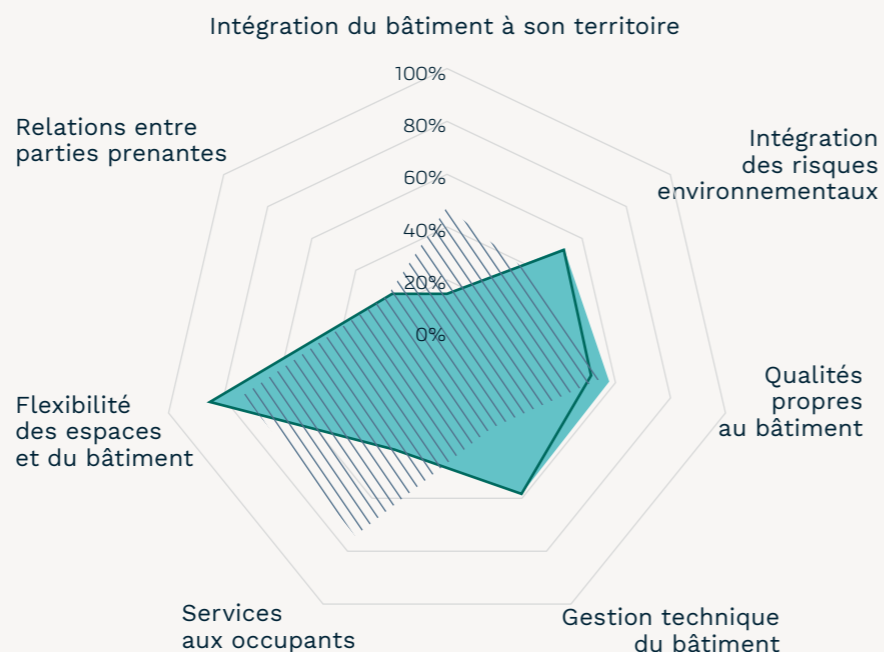
SURFACE  
**14 480 m²**



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION  
**39 207 038 €**



■ Note-cible — Note ESG courante ▨ Note de référence



### NOTATION ESG

**56,0**

Note-cible 2025

**45,9**

Note ESG courante

**53,0**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Polyclinique Lyon Nord	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	314 kWhEF/m²	195 kWhEF/m²	205 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2023)	35,5 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m³/m²



### LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

### PLAN D'ACTIONS POUR ATTEINDRE LA NOTE SEUIL

- Rénovation de la façade de certains bâtiments
- Travaux d'isolation
- Remplacement de menuiseries extérieures
- Restructuration du plateau dédié à l'endoscopie

# CENTRE DE RECHERCHE SWITH

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Centre de recherche Swith**



ADRESSE  
**Via Prov Cotignola 9 (Italie)**



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



TYPOLOGIE  
**MCO**



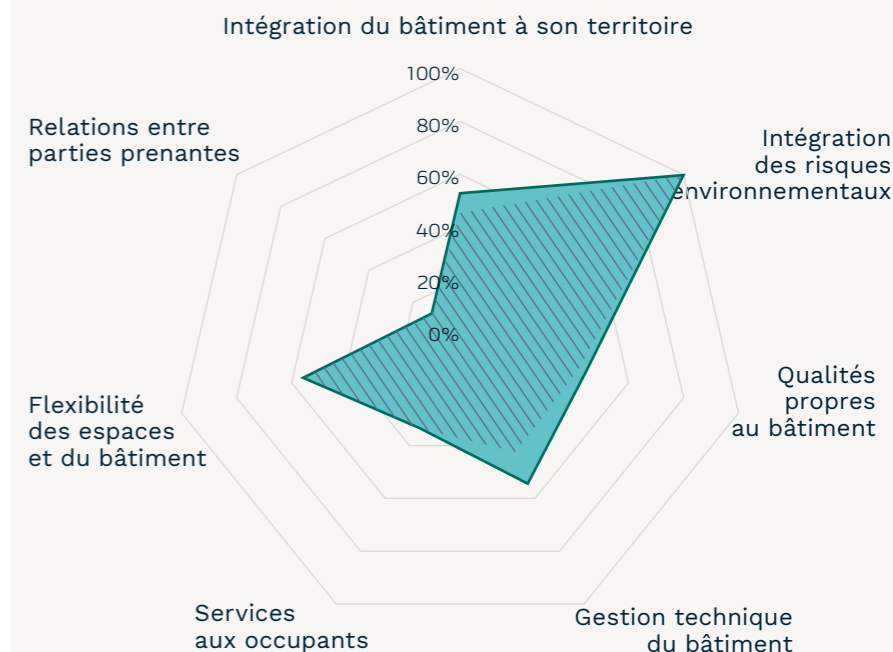
SURFACE  
**259 m²**



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION  
**230 000€**



■ Note-cible — Note ESG courante ▨ Note de référence



### NOTATION ESG

**56,0**

Note-cible 2025

**48,6**

Note ESG courante

**45,0**

Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Centre de recherche Swith	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	195 kWhEF/m²	195 kWhEF/m²	205 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2023)	53,4 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2023)	ND	Non Publié pour la santé	0,84 m³/m²



### LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

### PLAN D'ACTIONS POUR ATTEINDRE LA NOTE SEUIL

- Réalisation d'un audit énergétique visant l'identification des actions à mener pour l'amélioration de la performance énergétique et carbone de l'immeuble
- Mise en œuvre des pistes d'amélioration identifiées dans l'audit énergétique réalisé

# CŒUR DÉFENSE

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **Cœur Défense**

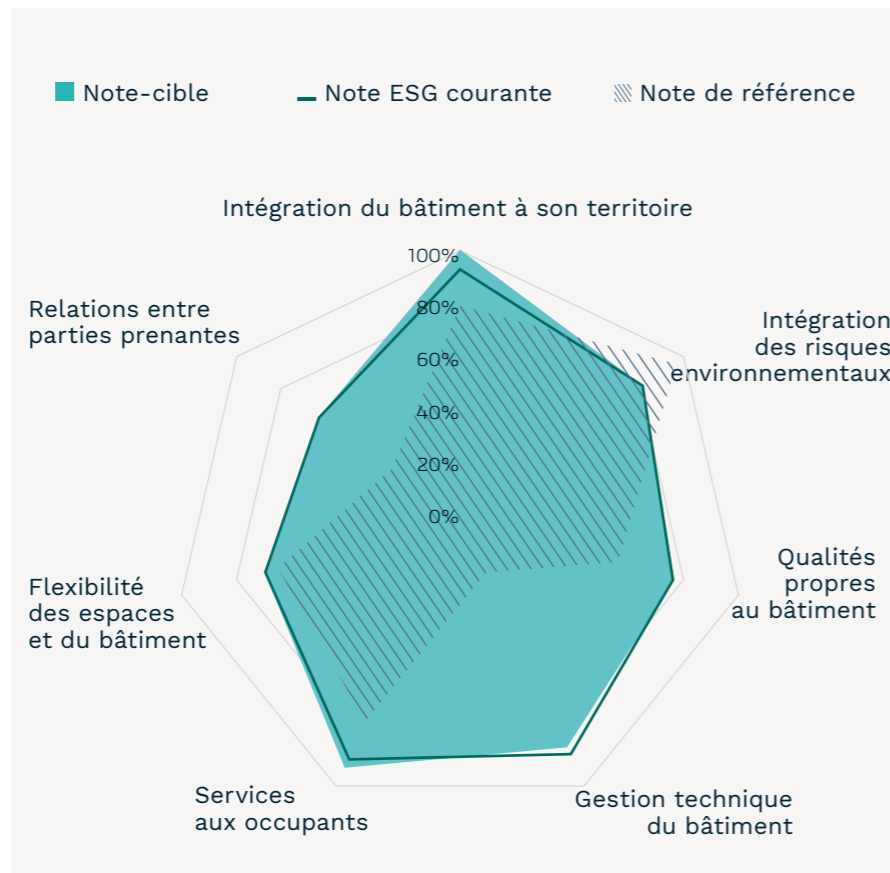
ADRESSE: **100-110 Esplanade du Général de Gaulle - Courbevoie (92)**

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

TYPLOGIE: **Bureaux**

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

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



Indicateurs environnementaux	Cœur Défense	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	182 kWhEF/m <sup>2</sup>	134 kWhEF/m <sup>2</sup>	205 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	11,1 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	0,43 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

\* Benchmark Bureaux

## 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

# IN&OUT

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **In&Out**

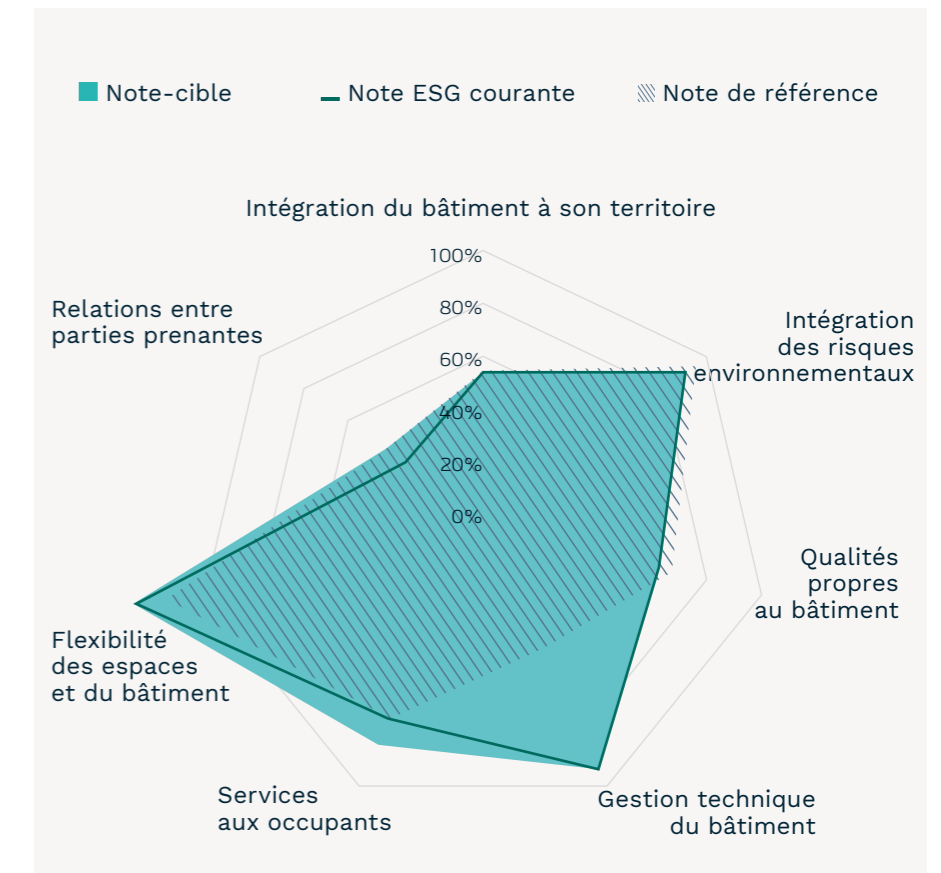
ADRESSE: **44-45-47 quai Alphonse Le Gallo, Boulogne-Billancourt (92)**

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

TYPLOGIE: **Bureaux**

SURFACE: **34 853 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **445 000 000 €**



Indicateurs environnementaux	In&Out	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	255 kWhEF/m <sup>2</sup>	134 kWhEF/m <sup>2</sup>	205 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	15,5 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	0,21 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

\* Benchmark Bureaux

## LABELS ET CERTIFICATIONS



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



# SÉMAPHORE

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

NOM DE L'ACTIF: **Sémaphore**

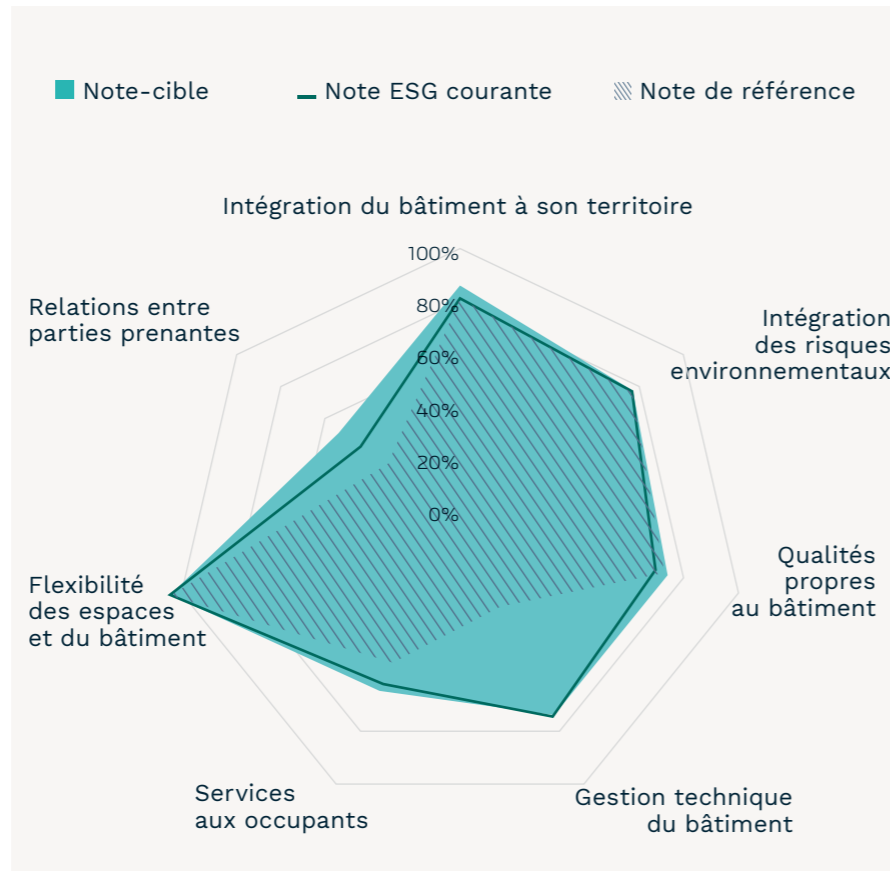
ADRESSE: **54 Quai Charles Pasqua, Levallois-Perret (92)**

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

TYPOLOGIE: **Bureaux**

SURFACE: **11 785 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **170 955 678 €**



**NOTATION ESG**

**72,0**  
Note-cible 2025

**68,6**  
Note ESG courante

**56,8**  
Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Sémaphore	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	137 kWhEF/m <sup>2</sup>	134 kWhEF/m <sup>2</sup>	205 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	12,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	ND	0,32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

\* Benchmark Bureaux

## LABELS ET CERTIFICATIONS



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

# CAP DE SEINE

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

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

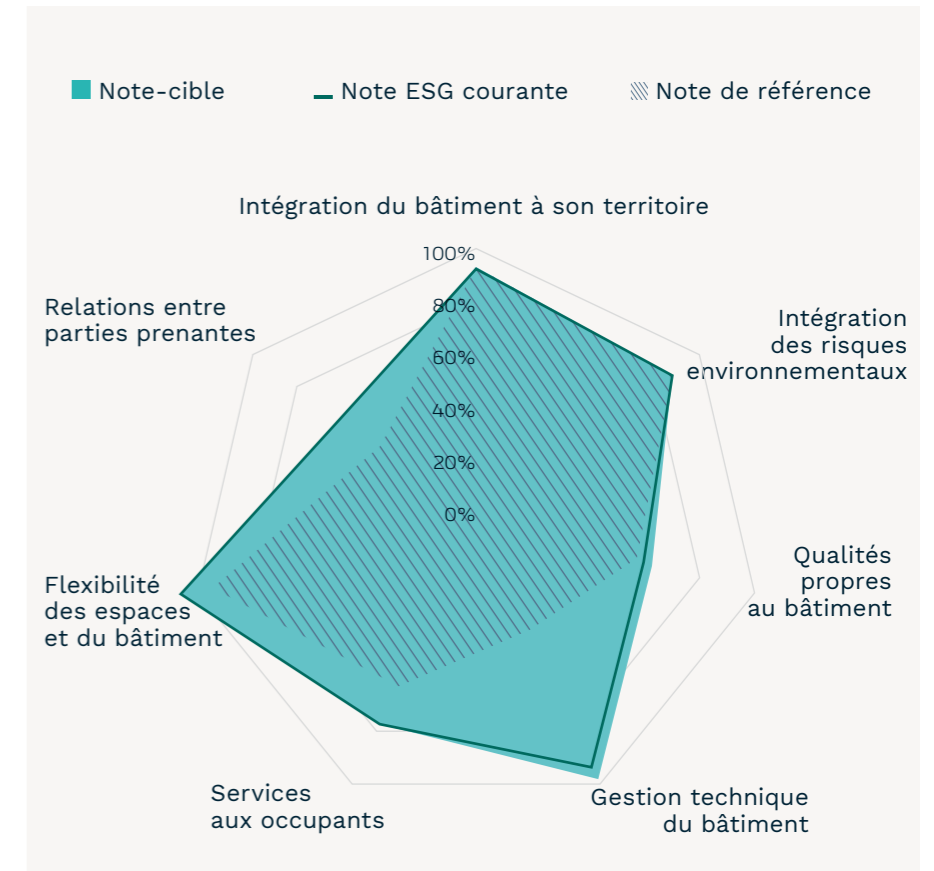
ADRESSE: **46 Quai Jean Compagnon Ivry (94)**

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

TYPOLOGIE: **Bureaux**

SURFACE: **29 954 m<sup>2</sup>**

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION: **167 000 000€**



**NOTATION ESG**

**78,6**  
Note-cible 2025

**77,0**  
Note ESG courante

**62,9**  
Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Cap de Seine	Benchmark OID*	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	138 kWhEF/m <sup>2</sup>	134 kWhEF/m <sup>2</sup>	205 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	12,4 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	0,25 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,84 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

\* Benchmark Bureaux

## 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**



TYPLOGIE  
**Clinique MCO**



SURFACE  
**36 724 m²**



VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION  
**90 685 030 €**



## NOTATION ESG

**56,8**

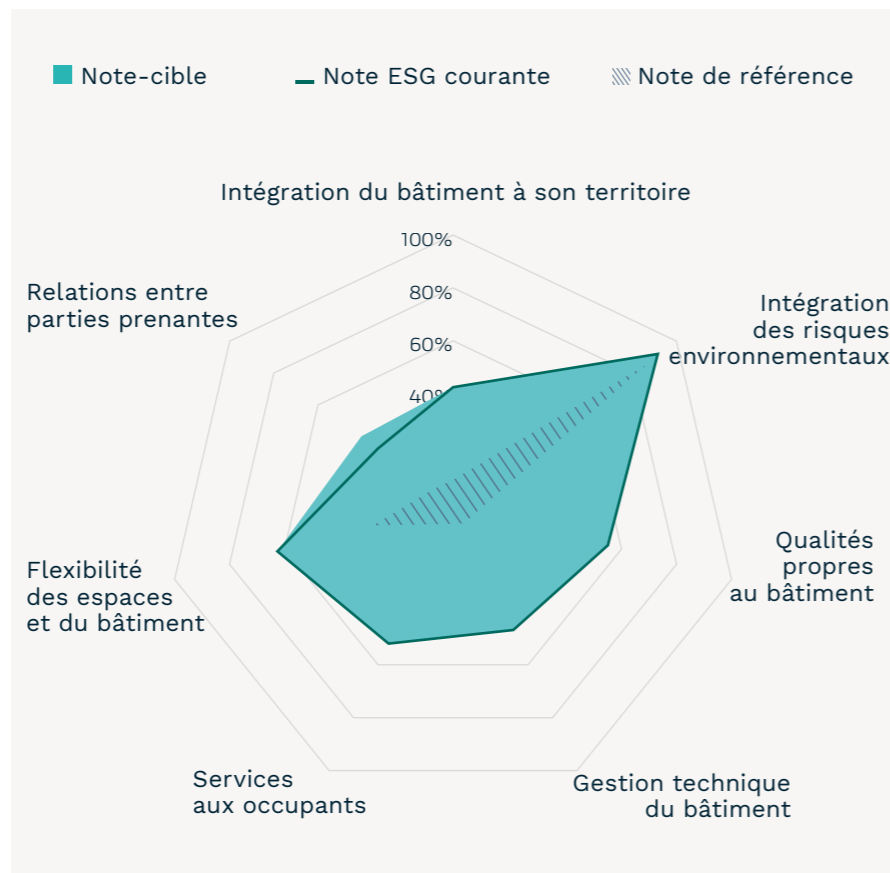
Note-cible 2025

**55,6**

Note ESG courante

**16,3**

Note à l'acquisition



## Indicateurs environnementaux

	Pôle de Santé Léonard de Vinci	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	312 kWhEF/m²	195 kWhEF/m²	205 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2023)	37,6 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	36 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	28,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2023)	1,19 m³/m²	Non Publié pour la santé	0,84 m³/m²

## LABELS ET CERTIFICATIONS



• N/A





# POLITIQUE D'ENGAGEMENT

## POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Primonial REIM a souhaité se donner les moyens d'associer à sa démarche ses parties prenantes « de rang 1 », c'est-à-dire :



### LES LOCATAIRES

Au travers du Property Manager de Primonial REIM et des asset managers qui sont en contact direct avec les locataires des actifs sous gestion, un comité vert sur les consommations d'énergie et les enjeux ESG de l'actif est réalisé annuellement avec chaque locataire.

Les démarches RSE des locataires et les éventuelles complémentarités sont abordées, sur la base d'un Guide d'Entretien réalisé par Primonial REIM pour ses property managers. Lors des renouvellements de baux ou des relocations les locataires signent une « **Annexe ESG** » au bail, qui contractualise ces engagements. Un inventaire et une sollicitation active de nos locataires ont été organisés en 2023.

o À cette occasion ainsi qu'au renouvellement de baux, **199 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2023, sur un nombre total de baux en cours de 346, soit 58% du portefeuille. 15 des 35 nouveaux baux ou baux renouvelés avec prise d'effet courant 2023 présentent une annexe ESG soit 43%.**



### LES PRESTATAIRES DE TRAVAUX

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

**L'Asset Manager signe systématiquement avec ses prestataires de travaux une « Charte Chantier »** opérationnelle intégrant des éléments relatifs à la protection de l'environnement, au traitement des déchets, 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.

o **En 2023 le fonds n'a pas fait l'objet de marchés travaux supérieurs à 2 millions d'euros.**



### LES PROPERTY MANAGERS

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

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

**L'Asset Manager de Primonial REIM sollicite un reporting pour chaque actif**, a minima tous les ans moyennant une tolérance de 3 mois, comprenant une revue des entretiens auprès des 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 Primonial REIM et son principal Property Manager prévoit également l'intégration de clauses ESG dans ses contrats (Cahier des Clauses Techniques Particulières) avec ses prestataires.

o **Les actifs gérés par Primonial REIM au sein de la SCPI Primovie bénéficient à 100% d'un property manager liés à Primonial REIM par un contrat intégrant des clauses ESG (6 Property managers au total).**





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