

# RAPPORT ISR

2021



## SCPI Primopierre

Investisseur responsable  
Rapport ESG 2021

 **PRIMONIAL**  
REIM FRANCE

## TABLE DES MATIÈRES

• ÉDITORIAL	3
• CHIFFRES-CLÉS	4
• LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM FRANCE	6
• LA SCPI PRIMOPIERRE : STRATÉGIE ET OBJECTIFS ISR	10
• MOYENS MIS EN ŒUVRE	12
• INDICATEURS AU 31/12/2020	15
• ÉTUDES DE CAS	19
• POLITIQUE D'ENGAGEMENT	34

### 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'Environnement désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement. Le Social désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...). La Gouvernance désigne les processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée, ainsi que les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise.

Sources : AFG, PwC.

## ÉDITORIAL



Chers Associés,

L'année 2020, exceptionnelle à bien des égards, a vu pour le marché des fonds immobiliers une accélération sans précédent de la prise de conscience environnementale et sociale. Elle s'est traduite par l'entrée en vigueur du Label ISR dédié aux fonds immobiliers, en novembre 2020. Ce label est un outil important qui permettra de donner de la visibilité aux fonds qui mettent la performance extra-financière au cœur de leur gestion.

**Votre SCPI Primopierre est labélisée ISR depuis le 22 décembre 2020.** Ce label, délivré par un auditeur indépendant, consacre les process mis en place et l'ambition de votre fonds en matière extra-financière, que nous vous détaillons dans le présent rapport.

Primopierre 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,
- améliorer la qualité de l'air, décisive pour la protection des salariés face aux crises sanitaires,
- 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.

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France, signataire de la Charte des Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies, a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. Conscient du rôle incontournable de l'immobilier dans la nécessaire réduction des consommations d'énergie et de l'empreinte carbone, et plus largement dans la fabrique de la ville de demain, Primonial REIM France a été la première société de gestion de fonds immobiliers à proposer aux épargnants d'investir sur des thématiques d'intérêt général telles que l'immobilier de santé (SCPI Primovie) ou le logement social et intermédiaire (SCPI Patrimmo Croissance). Plus récemment, nous avons été la première société de gestion à proposer au marché un fonds ISR best-in-class (OPCI PREIM ISR).

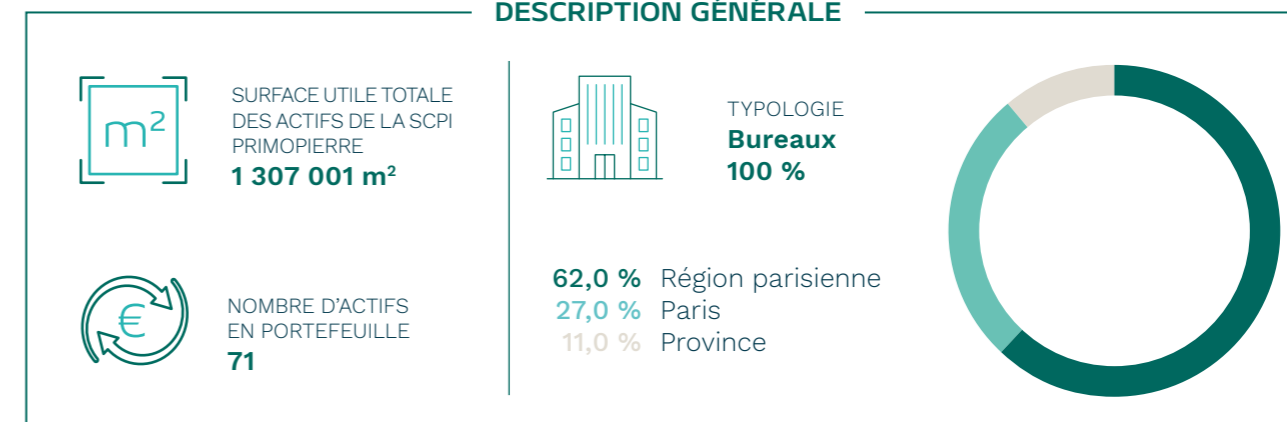
C'est dans cet esprit que nous projetons d'étendre la politique ISR de Primopierre à d'autres fonds gérés par Primonial REIM France. Cette démarche est appelée à s'amplifier, mais aussi à s'approfondir, avec l'entrée en vigueur de règlements européens (Sustainable Finance Disclosure Regulation, Taxonomie...) qui encadrent notre gestion des risques extra-financiers. Notre trajectoire devra également s'apprécier au regard des objectifs climatiques fixés par la Cop 21.

On le voit, chers Associés, le déploiement de notre stratégie extra-financière ne fait que commencer. Sachez que les équipes de Primonial REIM France sont pleinement mobilisées pour créer une valeur durable, à votre bénéfice et au bénéfice de la collectivité.

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale, Primonial REIM France

# CHIFFRES-CLÉS

## DESCRIPTION GÉNÉRALE



### CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface couverte par les données énergétiques collectées	1 019 791 m <sup>2</sup>
Taux de couverture	78,03 %
Consommations d'énergie totales 2020 (kWhEF/an)	150 655 018
Consommations d'énergie moyenne 2020 (kWhEF/m <sup>2</sup> /an)	142,58
Benchmark Baromètre OID 2020 (kWhEF/m <sup>2</sup> SUBL/an)	168,00



### EMPREINTE CARBONE

Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface couverte par l'empreinte carbone scope 1 & 2* collectée	1 019 791 m <sup>2</sup>
Taux de couverture	78,03 %
Émissions carbone totales, Scope 1 & 2 (kgeqCO <sup>2</sup> /an)	6 239 809,00
Émissions carbone moyenne, Scope 1 & 2 (kgeqCO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an)	6,42
Baromètre OID 2020 (kgeqCO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an)	16,00



### CONSOMMATION D'EAU

Patrimoine de la SCPI Primopierre

Surface 100 % données gestion de l'eau collectées	977 035 m <sup>2</sup>
Couverture indicateur gestion de l'eau (PP et PC)	74,75 %
Consommations d'eau potable totales 2020 (m <sup>3</sup> /an)	261 479,00
Consommations d'eau potable moyenne 2020 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an)	0,33

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

En raison de la pandémie Covid-19, 2020 est une année exceptionnelle. Les résultats des consommations d'énergie, eau et carbone des actifs de la SCPI Primopierre doivent être appréciés dans ce contexte : les bureaux ont été peu occupés durant cette année 2020, réduisant mécaniquement les consommations d'énergie et d'eau des immeubles.

# CHIFFRES-CLÉS

A photograph of a modern glass skyscraper with a prominent concrete pillar. The building's glass reflects the sky and surrounding environment. A large, dark green geometric shape, resembling a stylized 'P' or a triangle, is overlaid on the right side of the image. A small, light green square is positioned at the intersection of the building's facade and the green overlay.

**LA DÉMARCHE  
DE PRIMONIAL  
REIM FRANCE**

# LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM FRANCE

L'objectif de la démarche ISR de Primonial REIM est d'augmenter, sur le long terme, l'impact environnemental et social de sa gestion sur son patrimoine détenu. 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 existants que doit porter l'effort, plutôt que sur la construction de nouveaux actifs dont l'exploitation sera vertueuse mais s'additionnera au parc actuel.

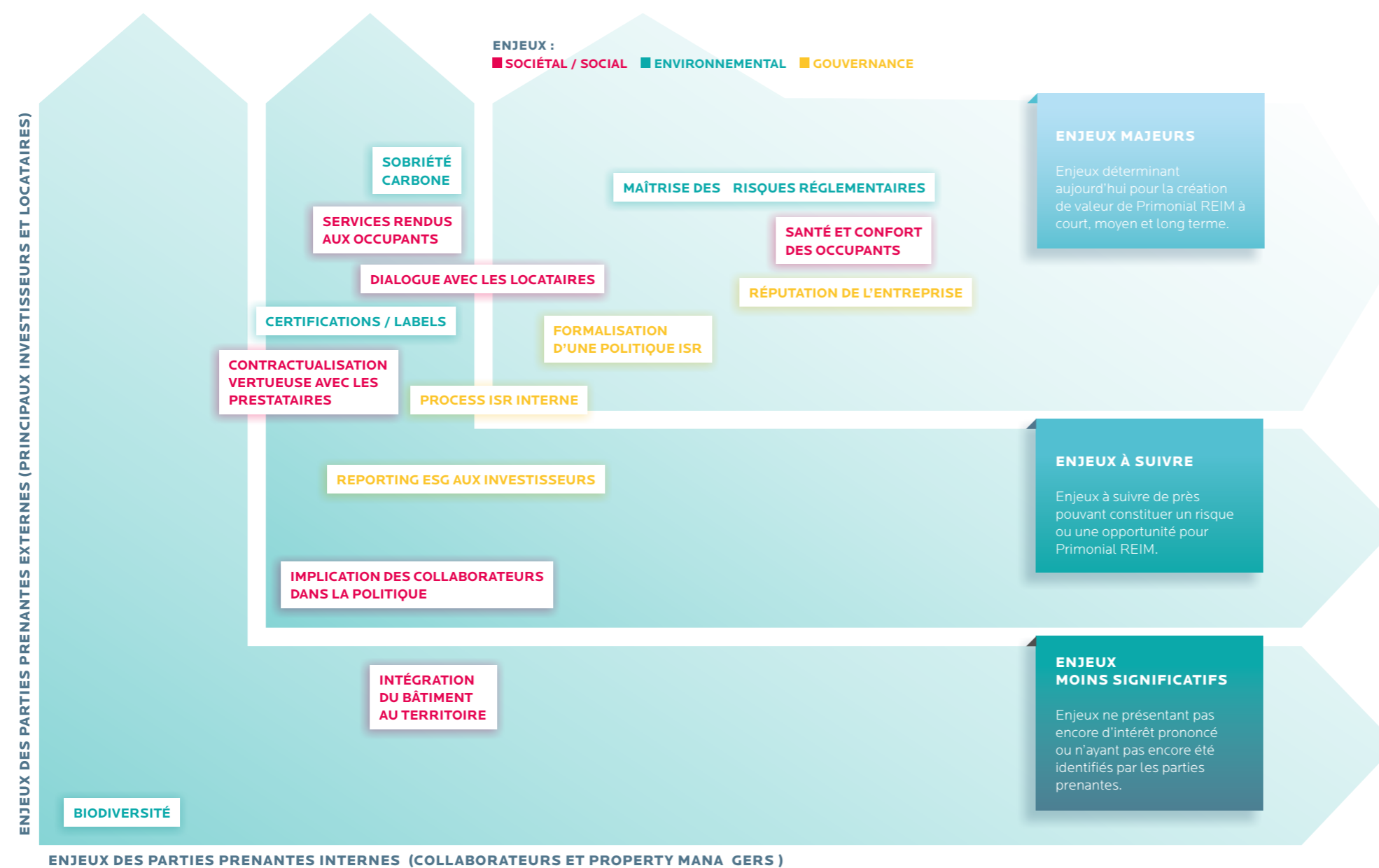
Le cadre général de notre démarché ISR est donc une politique de « best effort » ou « best-in-progress », même si certains fonds peuvent, par exception, pratiquer une approche « best-in-class »<sup>1</sup>.

Nous veillons également à la prééminence de l'humain dans nos politiques ESG. En cohérence avec notre vocation initiale dans l'immobilier de santé, nous pondérons fortement, dans notre outil de notation des actifs, la variable

Sociale par rapport à l'Environnement et à la Gouvernance. Cette variable Sociale inclut les aspects complémentaires du Service et du Sanitaire, au cœur de toutes les préoccupations immobilières aujourd'hui.

Après avoir sondé ses parties prenantes, Primonial REIM France a constitué sa matrice de matérialité fin 2018 et écrit sa première Charte ISR. Elle identifiait et hiérarchisait les enjeux ESG pour notre métier de gestion d'actifs immobiliers.

## CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ESG MATRICE DE MATÉRIALITÉ EXTRA FINANCIÈRE



La politique ISR de Primonial REIM France vise à inscrire dans la gestion immobilière quotidienne la prise en compte des enjeux ESG. Cela implique :



### UN TRAVAIL DE MESURE

C'est l'objet de la démarche d'Énergie Management, qui se propose de relever, au niveau de l'actif ou du locataire, les principaux indicateurs de consommation d'énergie finale, de production d'équivalent CO<sub>2</sub>, de consommation d'eau, etc.



### UN TRAVAIL DE NOTATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

C'est l'objet de la grille de notation développée par Primonial REIM France. Elle représente nos priorités en matière ESG, déclinée par typologie immobilière : bureau, commerce, résidentiel, hôtellerie, EHPAD, résidence gérée, clinique, école/crèche.



### L'INSCRIPTION DE LA NOTATION ESG DANS NOS PROCESSUS D'ACQUISITION ET L'AMÉLIORATION DE LA NOTE ESG PAR UNE GESTION ACTIVE

Chaque acquisition fait l'objet d'une notation ESG. Cette notation est utilisée simplement aux fins de documenter les enjeux ESG à l'acquisition. Dans le cas de la SCPI Primopierre, la note ESG est assortie d'un plan d'actions visant à atteindre la note-cible à horizon de 3 ans. La démarche ISR suppose donc un pilotage de la notation au niveau du fonds, une mesure d'impact et une amélioration volontariste des actifs.



### L'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES

Outre ses locataires qui sont ses partenaires directs, Primonial REIM France travaille avec un grand nombre de prestataires : auditeurs techniques sollicités lors des due diligences à l'acquisition, property managers en charge de la gestion de proximité, prestataires de travaux. Nous contractualisons avec ces parties prenantes afin d'inscrire notre démarche ISR dans leur prestation. Notre démarche ISR nourrit notre relation aux locataires de nos immeubles, élargissant la relation bailleur/locataire aux enjeux liés aux usages et aux économies d'énergie.



### LE REPORTING AUX INVESTISSEURS

Ce sont les associés des fonds gérés par Primonial REIM France qui doivent être, en dernier ressort, les bénéficiaires de notre démarche ISR. Il est donc important de pouvoir montrer l'ensemble des actions déployées et leur impact, de façon factuelle et fréquente.

<sup>1</sup> Nous appelons ici « best-in-progress » une approche visant à faire progresser la qualité ESG des actifs, et « best-in-class » une approche visant à sélectionner exclusivement des actifs dont la note dépasse un seuil prédéfini.

Cette politique ISR se double d'une approche du suivi risque extra-financier à deux niveaux :



### LES RISQUES DE DURABILITÉ

C'est-à-dire les risques environnementaux sociaux et de gouvernance qui pèsent sur la valeur de nos actifs. On peut citer, parmi ceux qui sont systématiquement suivis par Primonial REIM France, la pollution des sols, les risques naturels autour de l'actif (sismicité, inondations...), l'exposition aux événements climatiques extrêmes, etc.



### LES INCIDENCES NÉGATIVES

de notre patrimoine sur l'environnement, au premier rang desquels l'émission de gaz à effet de serre, l'inefficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation d'énergies fossiles, etc.



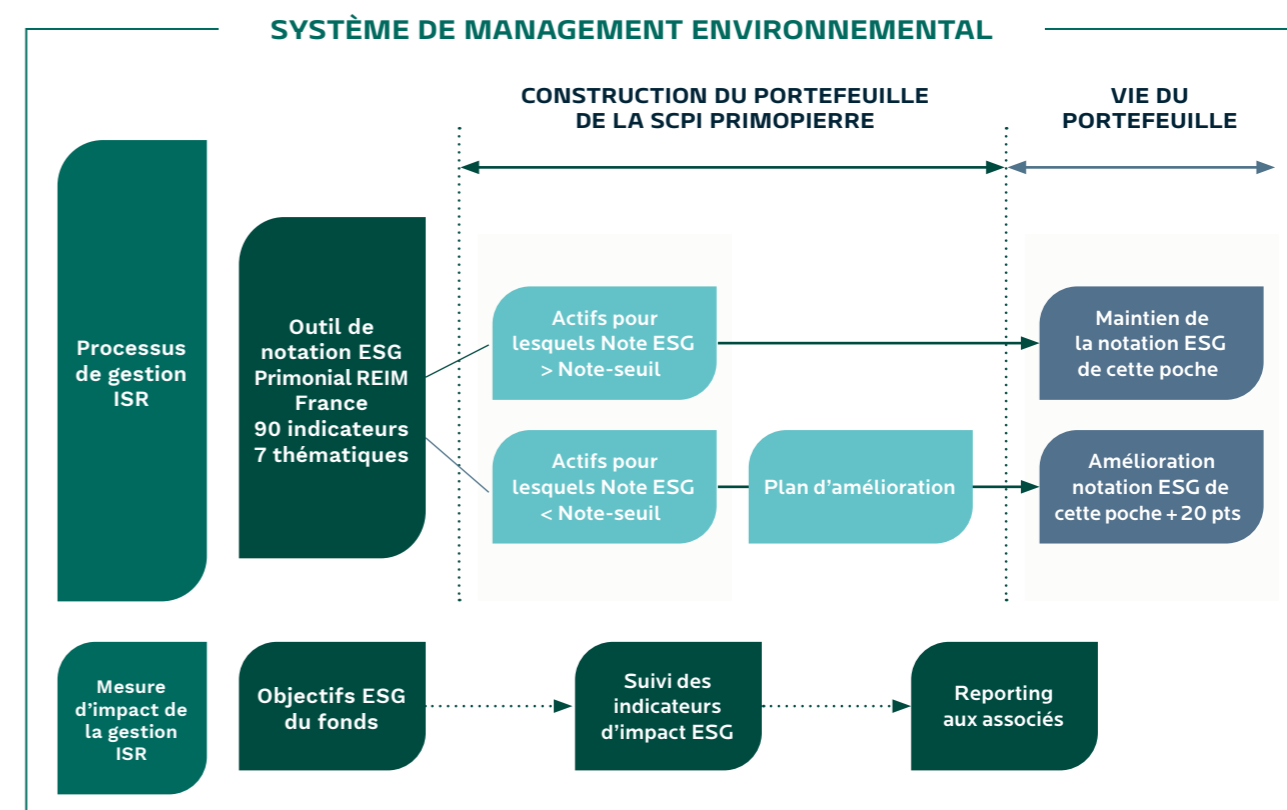


# LA SCPI PRIMOPIERRE : STRATÉGIE ET OBJECTIFS ISR

## LA SCPI PRIMOPIERRE : STRATÉGIE ET OBJECTIFS ISR

La SCPI Primopierre, créée en 2008, est constituée de 73 actifs de bureaux, situés en France. **La stratégie ISR de la SCPI Primopierre a pour objectif d'inscrire le portefeuille dans une dynamique d'amélioration continue de sa performance extra-financière.**

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



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

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

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

# MOYENS MIS EN ŒUVRE

## MOYENS MIS EN ŒUVRE

### LA PIERRE ANGULAIRE DE LA DÉMARCHE ISR DE LA SCPI PRIMOPIERRE, SON OUTIL DE NOTATION DÉDIÉ

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

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

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

**41,0 %**  
SOCIAL

**38,0 %**  
ENVIRONNEMENT

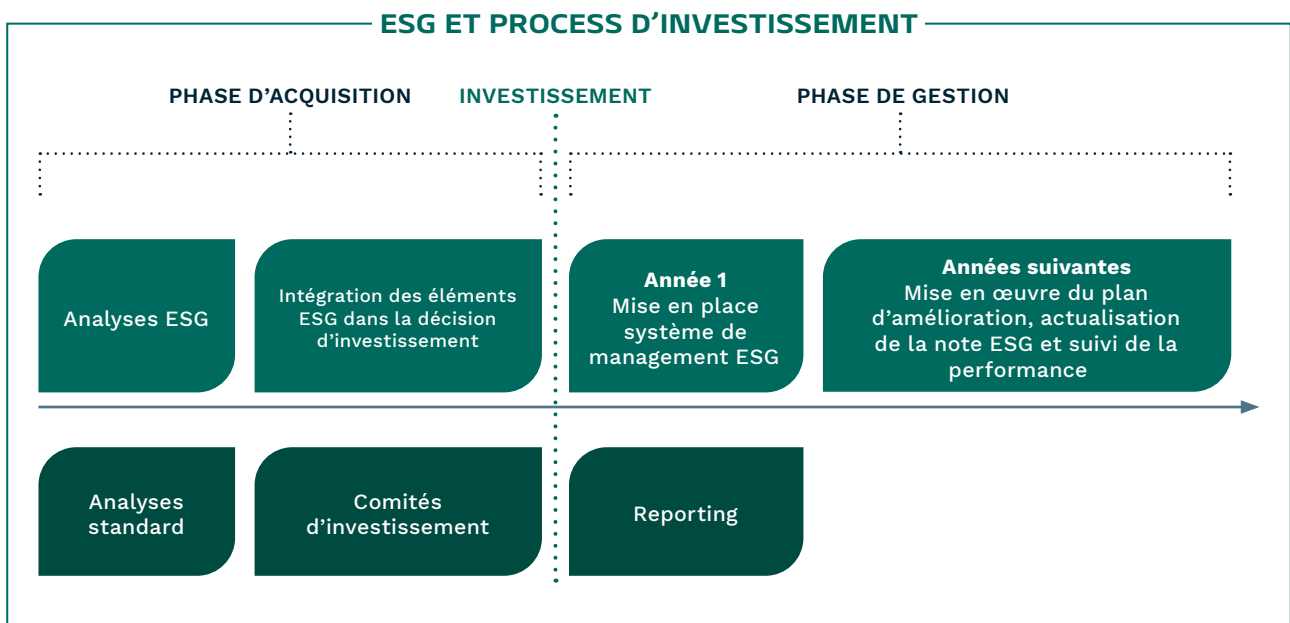
**21,0 %**  
GOUVERNANCE



## MOYENS MIS EN ŒUVRE

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

Lors du processus usuel d'investissement, une analyse ESG approfondie de l'actif ciblé dans le cadre de la conduite des études préalables à l'investissement, 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 d'asset management proposent un plan d'amélioration qui permettra d'atteindre ce seuil à 3 ans.



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



# INDICATEURS AU 31/12/2020

## INDICATEURS AU 31/12/2020

L'année 2020 est la deuxième année de mise en place d'un système de management environnemental au niveau du portefeuille de la SCPI Primopierre. Qui plus est, il s'agit d'une année exceptionnelle, du fait de la crise sanitaire qui a bouleversé l'utilisation des locaux par les entreprises. De ce fait, les consommations présentées ne sont pas nécessairement représentatives. En conséquence, les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark<sup>2</sup>. Lors des prochains reportings annuels ESG, la progression de ces indicateurs sera également décrite.

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

### INDICATEURS DE REPORTING

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

### LES INDICATEURS CHOISIS SONT LES SUIVANTS :

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



- la consommation annuelle d'énergie finale, exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup> et rapportée au benchmark publié par l'observatoire du développement durable ;
- les émissions de Gaz à Effet de Serre (ou « empreinte carbone ») exprimées en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> et rapportées au benchmark publié par l'observatoire du développement durable ;
- la consommation d'eau, exprimée en litres/jour/occupant.

Indicateur Environnement	SCPI Primopierre Résultat 2019	Commentaire	Taux de couverture (en m <sup>2</sup> )
Consommations d'énergie en kWhEF/m <sup>2</sup> /an	142,58 kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Excellent résultat inférieur de 15% au benchmark de l'OID 2020 (168 kWhEF/m <sup>2</sup> /an)	78,03 %
Émissions de gaz à effet de serre en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	6,42 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	Excellent résultat inférieur de 60% au benchmark de l'OID 2020 (16 kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)	78,03 %
Consommation d'eau en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	Bon résultat inférieur de 25% au résultat paru en 2020	74,75 %

Il est à noter que l'objectif de Primonial REIM France 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 Primopierre.

<sup>(2)</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.



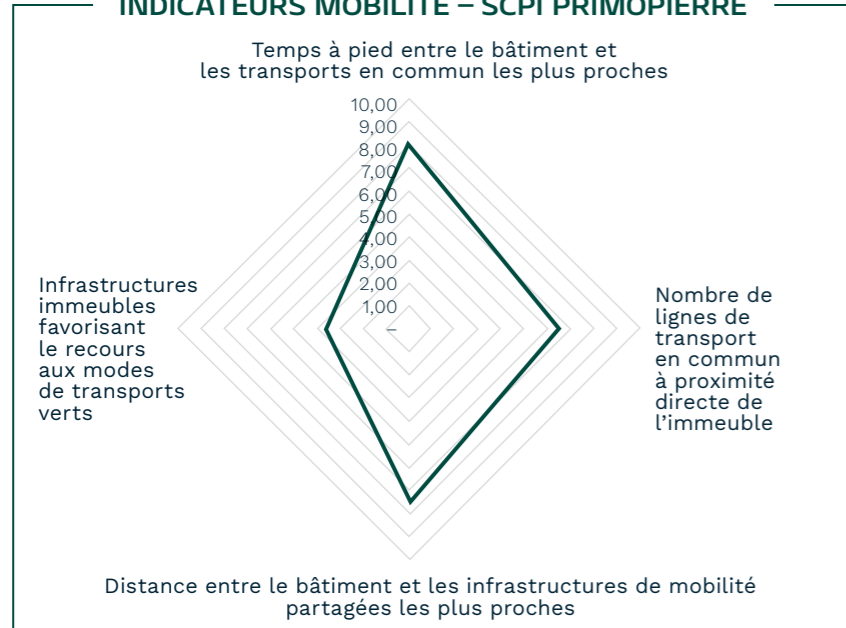
**POUR LE CRITÈRE SOCIAL, nous avons choisis d'utiliser des indicateurs composites, c'est-à-dire issus d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG, sur 3 thèmes :**

### 1. MOBILITÉ

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

- local vélo/bornes recharges sur l'immeuble ;
- distance des infrastructures de mobilité partagées ;
- temps à pied des transports en commun ;
- nombres de lignes de transport en commun à proximité directe...

#### INDICATEURS MOBILITÉ – SCPI PRIMOPIERRE



La notation 2020 fait apparaître de très bonnes performances en termes de proximité des actifs avec les infrastructures de transport. En revanche, le développement des infrastructures favorisant les mobilités douces au sein des actifs apparaît comme une piste de travail.

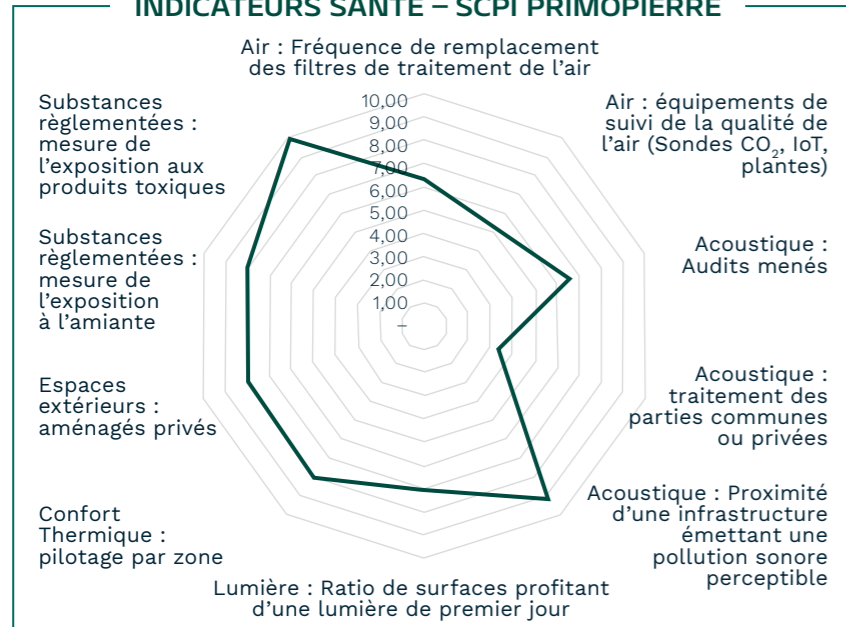
**Taux de couverture : 100 %**

### 2. SANTÉ

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

- la qualité de l'air (filtres traitement de l'air, qualité de l'air...);
- l'acoustique (audit, traitement des parties communes ou privées, pollution sonore...);
- la lumière (pourcentage de surfaces en 1<sup>er</sup> jour);
- le confort thermique;
- Les espaces extérieurs;
- l'exposition aux produits toxiques.

#### INDICATEURS SANTÉ – SCPI PRIMOPIERRE



Le portefeuille de la SCPI Primopierre en 2020 montre de très bonnes performances en matière de traitement des substances réglementées et de confort thermique. Les axes de progrès se situent sur la partie du traitement acoustique, ou encore des équipements de suivi de la qualité de l'air.

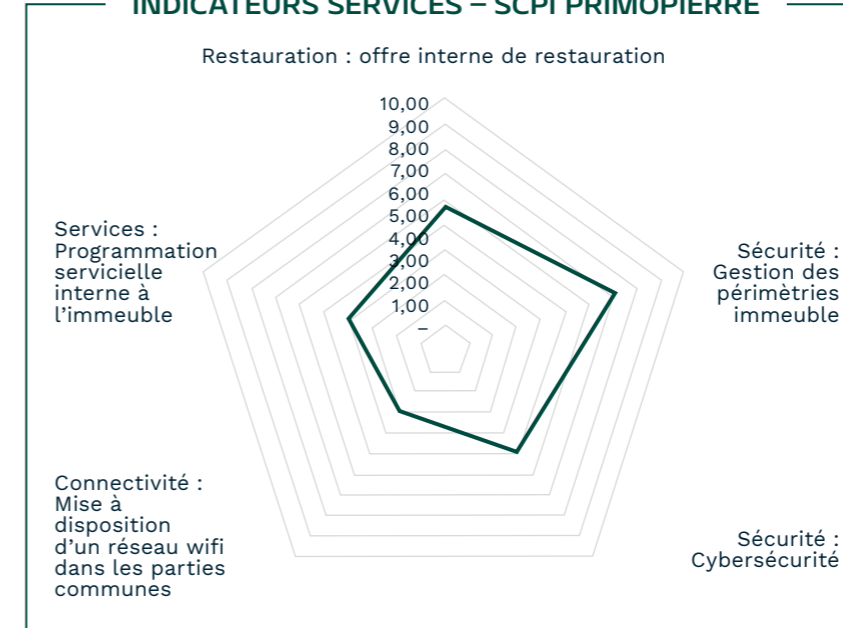
**Taux de couverture : 100 %**

### 3. SERVICES

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

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

#### INDICATEURS SERVICES – SCPI PRIMOPIERRE



Le portefeuille de la SCPI Primopierre en 2020 démontre de bons indicateurs en matière de services de sécurité et de restauration, avec des progrès à prévoir sur la connectivité (Wi-Fi dans les parties communes) et la programmation servicielle, qui fait l'objet d'une demande croissante de la part des utilisateurs.

**Taux de couverture : 100 %**



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

- **la part des travaux (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.;
- **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.

Indicateur Gouvernance	SCPI Primopierre Résultat 2019	Commentaire
Part des travaux > 2 millions € ayant fait l'objet d'une Charte Chantier	NA	Pas de travaux supérieurs, en valeur unitaire, à 2 M€ au cours de l'exercice 2020. Plusieurs projets de travaux importants sont prévus pour les exercices 2021 et 2022.
Part des locataires ayant signé une Annexe ESG	4 %	16 Annexes ESG mise en place en 2020 sur 405 locataires

# 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 pire note ESG du portefeuille.

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

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)	Valeur d'acquisition (HD)
Le Between (Les Miroirs)	Courbevoie (92)	65	165 M€
M Campus	Meudon (92)	53,5	198 M€
Le Valmy	Paris XX	55,7	215,5 M€
Le Jour	Paris XIV	78	303,3 M€
Lumière Bercy	Paris XII	76,9	1 065 M€

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

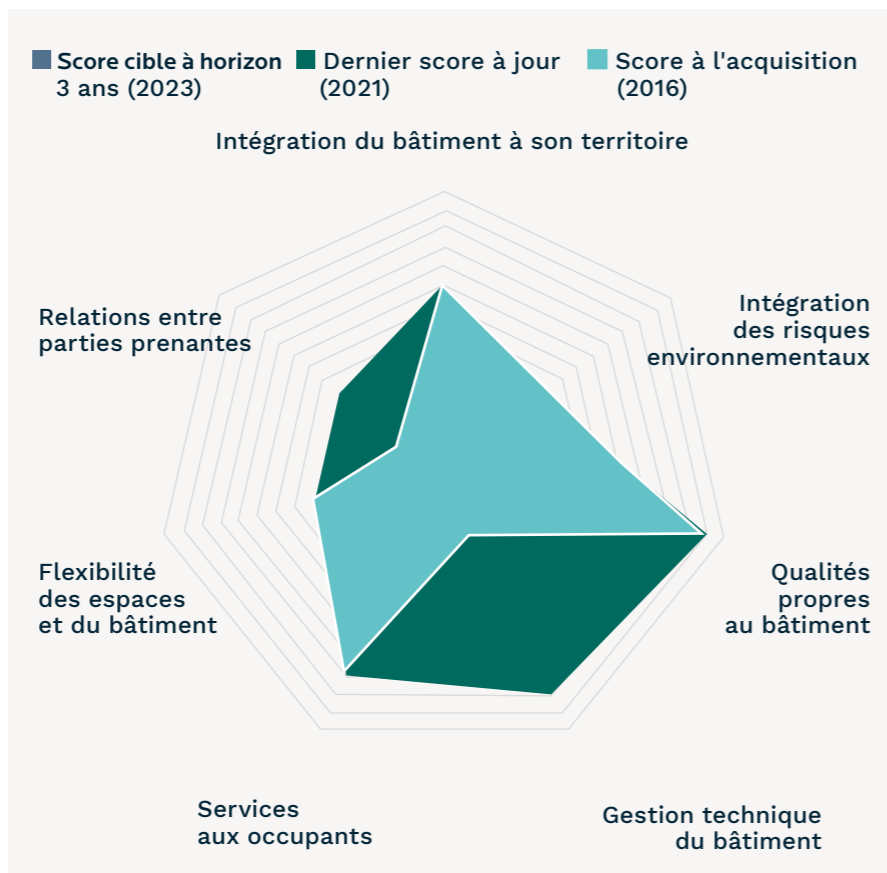
Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)	Valeur d'acquisition (HD)
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	76	227,2 M€
Lumière Bercy	Paris XII	76,9	1 065 M€
Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	77	620 M€
Le Jour	Paris XIV	78	303,3 M€
West Plaza	Colombes (92)	78,8	190,6 M€

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

Actif	Adresse	Note ESG courante (sur 100)	Valeur d'acquisition (HD)
Boucher Guyancourt	Guyancourt (78)	30,1	11,6 M€
Bergère	Paris IX	33,5	8,6 M€
Aix Duranne	Aix-en-Provence (13)	39,7	3,6 M€
Technipole	Fontenay-sous-Bois (94)	39,7	4,4 M€
Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	40,9	5,8 M€

# LE BETWEEN LES MIROIRS

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
<b>NOM DE L'ACTIF</b> Le Between	<b>ADRESSE</b> 18, av. de l'Alsace Courbevoie (92)	<b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2016
<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 33 452 m²	<b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 165 000 000 €



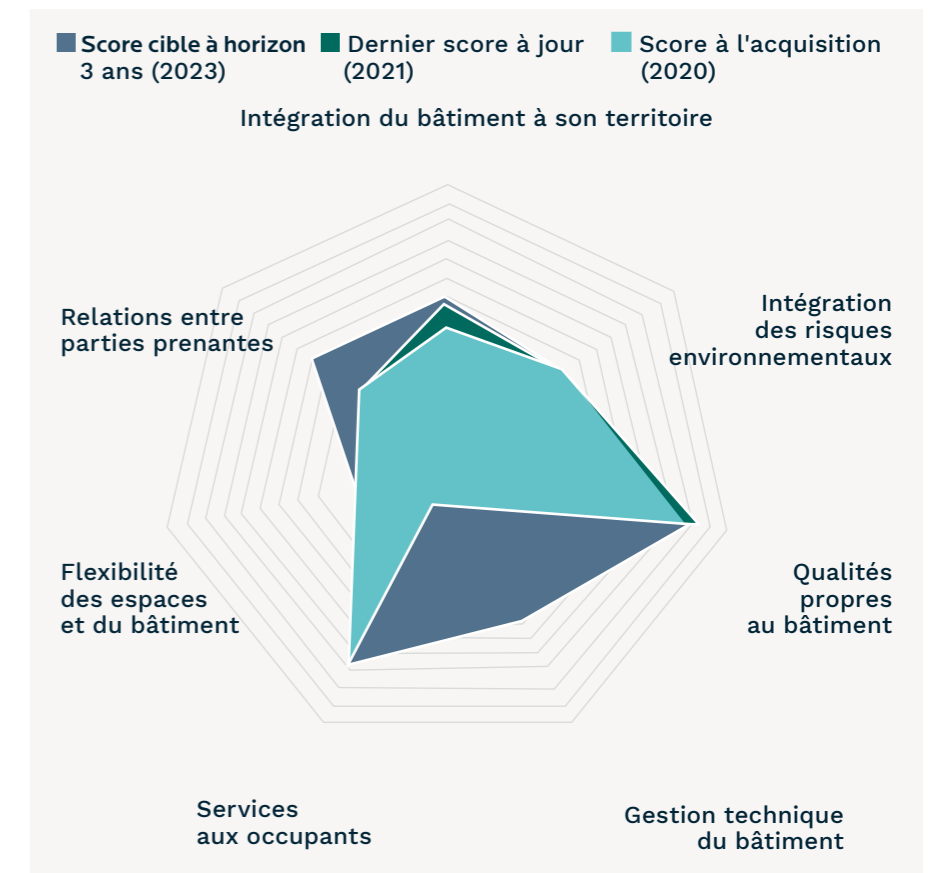
NOTATION ESG
<b>65,0</b> Note-cible 2023
<b>65,0</b> Note ESG courante
<b>51,7</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Le Between	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	NC	168 KWhEF/m²	142,58 KWhEF/m²
Empreinte carbone (2020)	NC	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2020)	NC	NA	0,33 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS	
	• BREEAM In-Use Niveau Good
	• HQE Exploitation
	• Label NF Bâtiment Tertiaire « BBC Effinergie rénovation »

# M CAMPUS

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
<b>NOM DE L'ACTIF</b> M Campus	<b>ADRESSE</b> 2, rue de la Verrerie Meudon (92)	<b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2020
<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 21 616 m²	<b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 198 000 000 €



NOTATION ESG
<b>63,8</b> Note-cible 2023
<b>53,5</b> Note ESG courante
<b>51,2</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	M Campus	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	157,05 KWhEF/m²	168 KWhEF/m²	142,58 KWhEF/m²
Empreinte carbone (2020)	6,39 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2020)	0,17 m³/m²	NA	0,33 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS	
	• Breeam in Use niveau Excellent

# LE VALMY

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

**NOM DE L'ACTIF**  
Le Valmy

**ADRESSE**  
6-18, avenue Léon Gaumont – Paris (75020)

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

**TYPLOGIE**  
Bureaux

**SURFACE**  
29 449 m<sup>2</sup>

**VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION**  
215 500 000 €

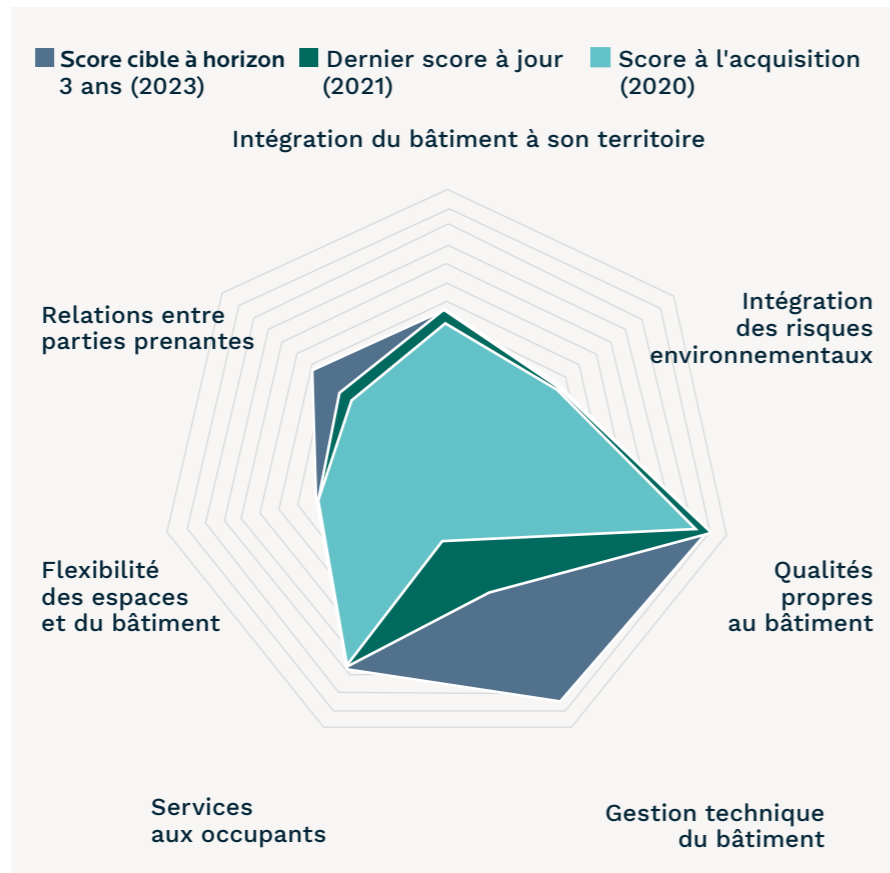


**NOTATION ESG**

**63,4**  
Note-cible 2023

**55,7**  
Note ESG courante

**50,9**  
Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Le Valmy	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	146,49 KWhEF/m <sup>2</sup>	168 KWhEF/m <sup>2</sup>	142,58 KWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2020)	5,96 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2020)	0,21 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	NA	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

**LABELS ET CERTIFICATIONS**

- HQE Exploitation
- Label NF Bâtiment Tertiaire EXCELLENT

# LE JOUR

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

**NOM DE L'ACTIF**  
Le Jour

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

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

**TYPLOGIE**  
Bureaux

**SURFACE**  
25 094 m<sup>2</sup>

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

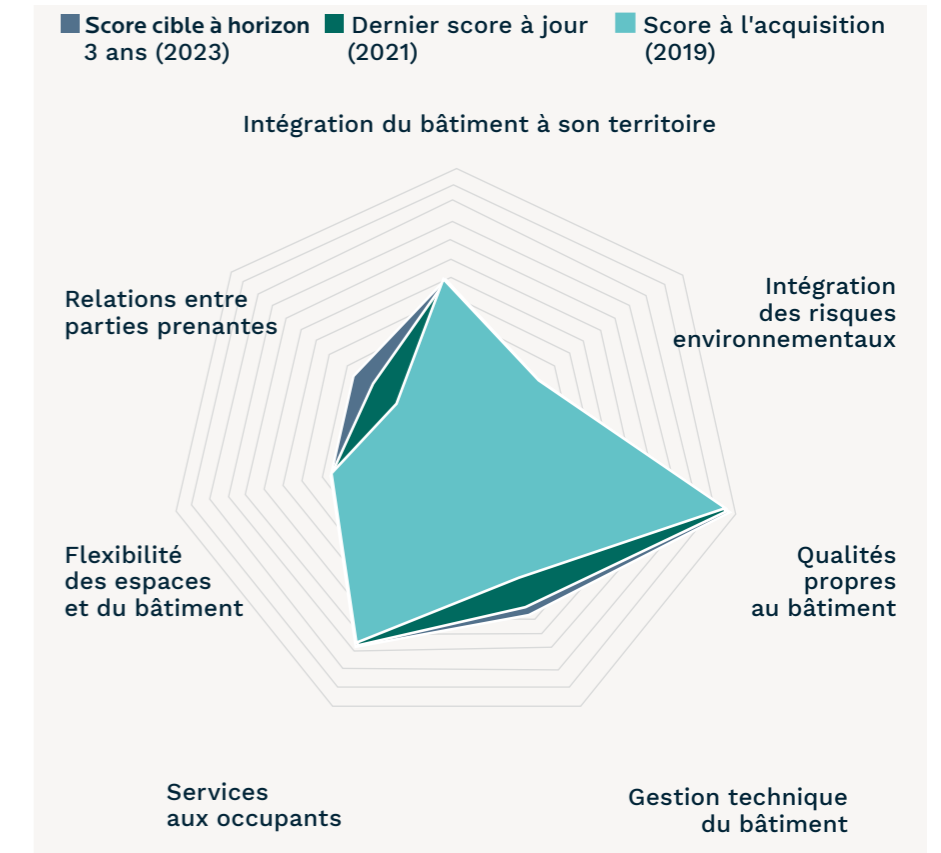


**NOTATION ESG**

**79,8**  
Note-cible 2023

**78,0**  
Note ESG courante

**73,8**  
Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Le Jour	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	125,83 KWhEF/m <sup>2</sup>	168 KWhEF/m <sup>2</sup>	142,58 KWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2020)	11,02 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2020)	NC	NA	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

**LABELS ET CERTIFICATIONS**

- HQE Excellent / BREAAAM Very Good
- Label NF bâtiment tertiaire « BBC Effinergie rénovation 2009 »
- Label biodiversity

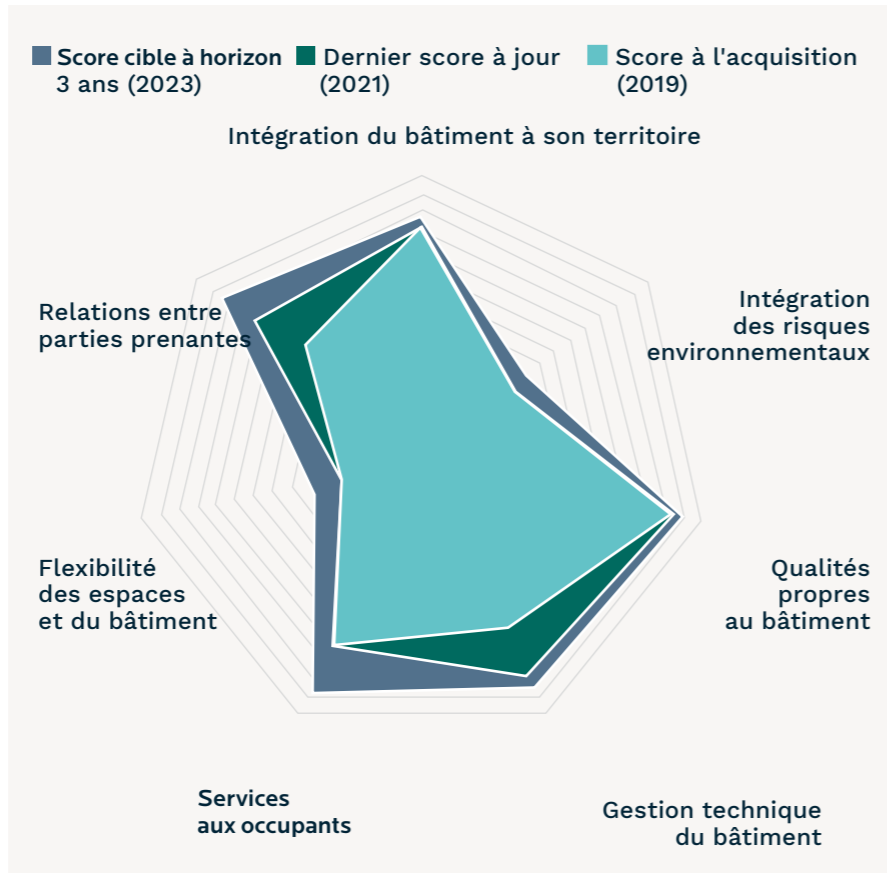
L'immeuble Le Jour est implanté dans un quartier mixte bien desservi par un réseau de transports en commun dense. L'offre de services et commerces du quartier y est diversifiée. L'actif est situé sur une zone sans risque environnemental. Le périphérique, à proximité, génère de la pollution sonore, traitée lors du redéveloppement de l'actif, en 2018. Le Jour ne contient plus d'amiante, ni aucune autre substance réglementée.

Différents labels et certifications ont été obtenus en 2018 (HQE Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie, Biodiversity) assurant une performance énergétique compétitive ainsi qu'une bonne intégration de l'actif à sa trame verte locale.

L'immeuble propose une programmation servicielle complète à ses utilisateurs multi-locataires (plusieurs offres de restaurations et services annexes).

# LE LUMIÈRE

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
<b>NOM DE L'ACTIF</b> Le Lumière	<b>ADRESSE</b> 40, avenue des Terroirs Paris (75012)	<b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2018
<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 140 365 m <sup>2</sup>	<b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 1 065 000 000 €



NOTATION ESG
<b>76,9</b> Note-cible 2023
<b>76,9</b> Note ESG courante
<b>58,4</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Le Lumière	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	174,12 KWhEF/m <sup>2</sup>	168 KWhEF/m <sup>2</sup>	142,58 KWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2020)	5,41 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2020)	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	NA	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

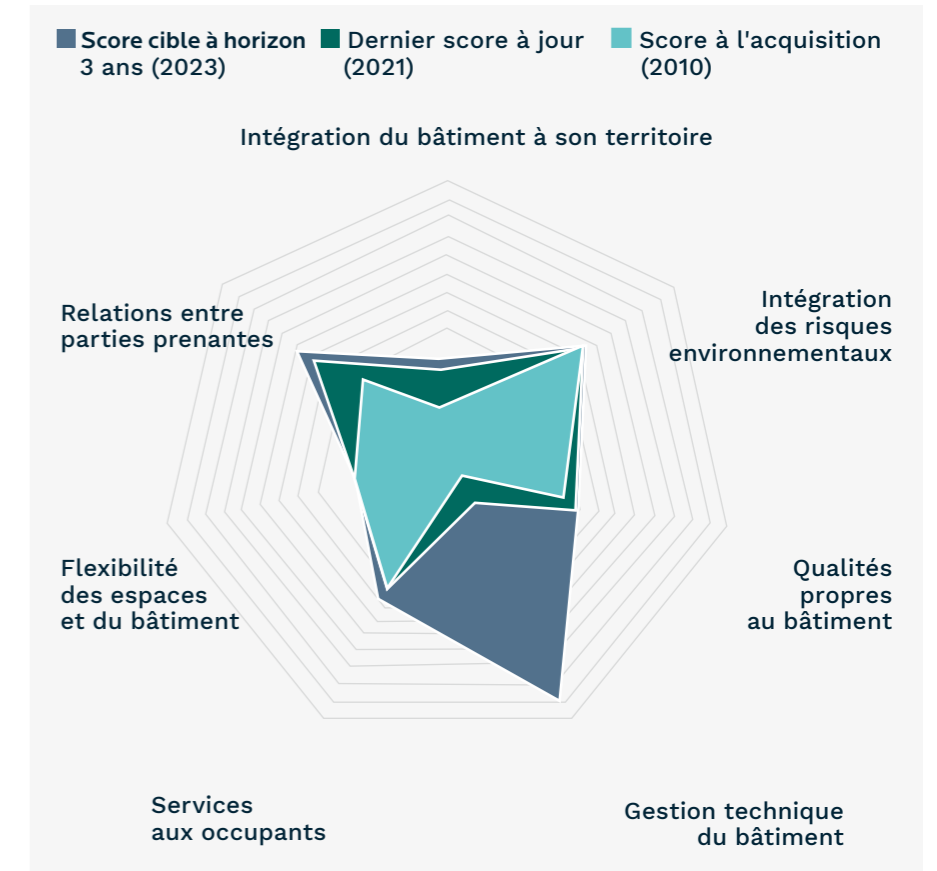
LABELS ET CERTIFICATIONS	
	• HQE Exploitation

**ACTIONS DÉPLOYÉES SUR LE SITE**

Réflexion autour de l'amélioration des services et du potentiel de redéveloppement de l'immeuble : projets de « food & craft » market et Studio Coaching.

# BOUCHER GUYANCOURT

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
<b>NOM DE L'ACTIF</b> Boucher Guyancourt	<b>ADRESSE</b> 3-9, rue Hélène Boucher Guyancourt (78)	<b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2010
<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 10 075 m <sup>2</sup>	<b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 11 589 500 €

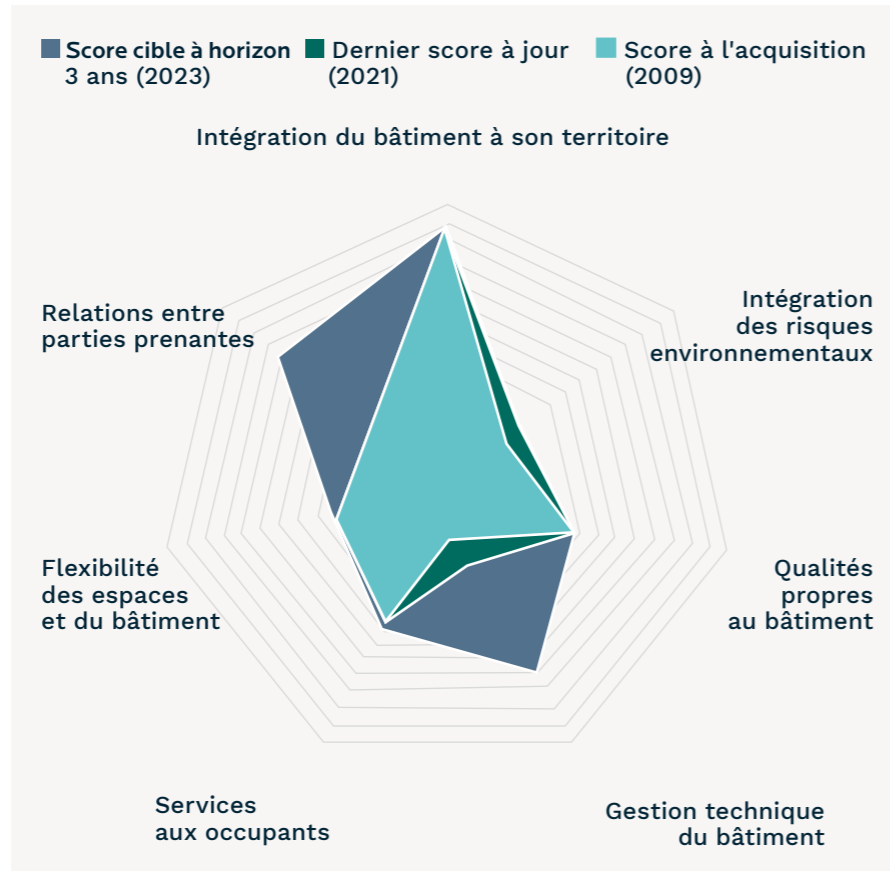


NOTATION ESG
<b>40,3</b> Note-cible 2023
<b>30,1</b> Note ESG courante
<b>24,6</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Boucher Guyancourt	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	NC	168 KWhEF/m <sup>2</sup>	142,58 KWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2020)	NC	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2020)	NC	NA	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

# BERGÈRE

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
NOM DE L'ACTIF <b>Bergère</b>	ADRESSE <b>31 bis, rue Bergère Paris (75009)</b>	DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI <b>2009</b>
TYPOLOGIE <b>Bureaux</b>	SURFACE <b>1 054 m²</b>	VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION <b>8 600 000 €</b>

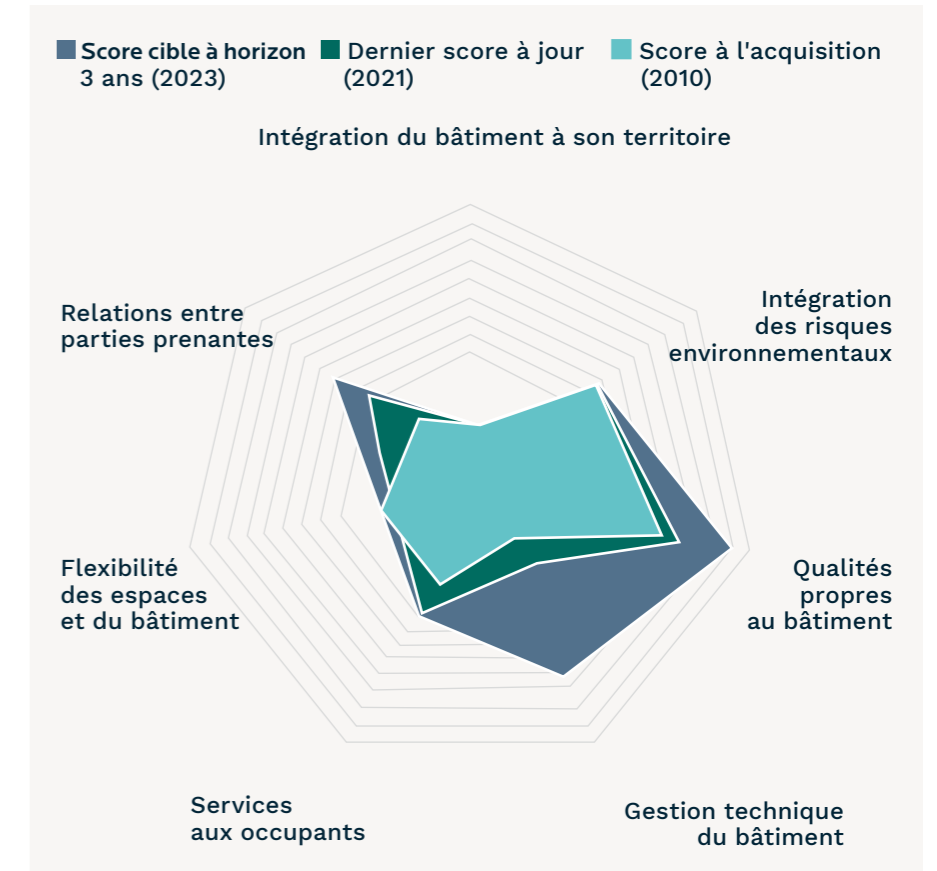


NOTATION ESG
<b>44,8</b> Note-cible 2023
<b>33,5</b> Note ESG courante
<b>32,0</b> Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Bergère	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	NC	168 KWhEF/m²	142,58 KWhEF/m²
Empreinte carbone (2020)	NC	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2020)	NC	NA	0,33 m³/m²

# AIX DURANNE

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
NOM DE L'ACTIF <b>Aix Duranne</b>	ADRESSE <b>Zac de la Duranne Aix-en-Provence (13)</b>	DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI <b>2011</b>
TYPOLOGIE <b>Bureaux</b>	SURFACE <b>1 700 m²</b>	VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION <b>3 573 100 €</b>









NOTATION ESG
<b>51,8</b> Note-cible 2023
<b>39,7</b> Note ESG courante
<b>33,9</b> Note à l'acquisition

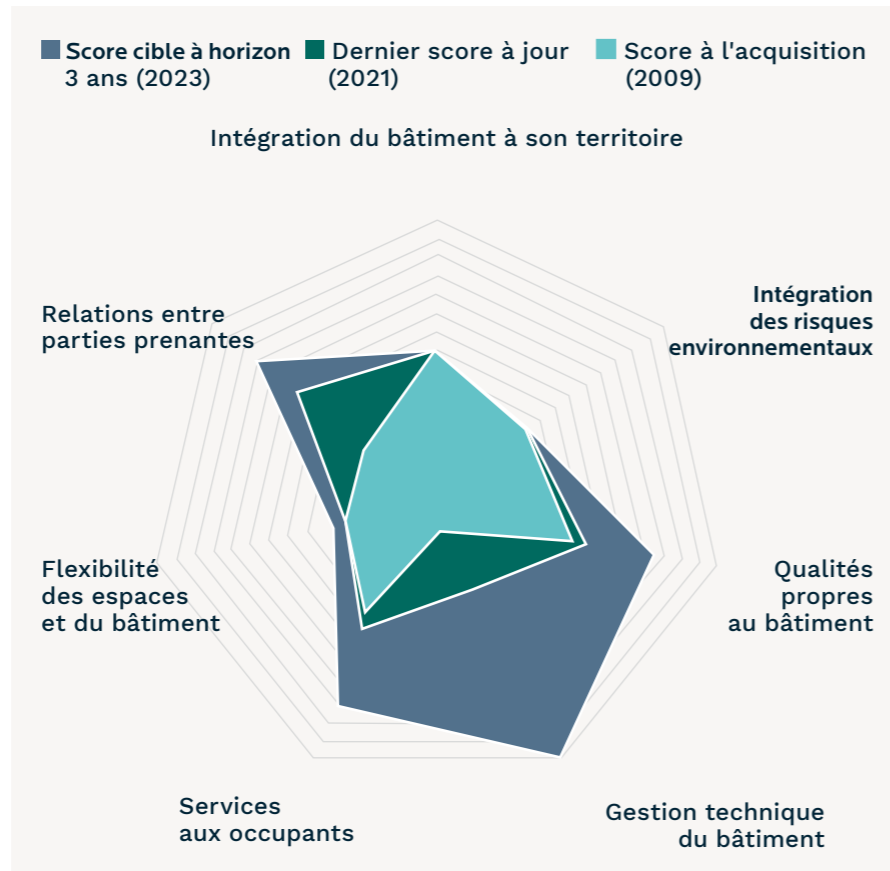
Indicateurs environnementaux	Aix Duranne	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	139,09 KWhEF/m²	168 KWhEF/m²	142,58 KWhEF/m²
Empreinte carbone (2020)	5,66 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2020)	0,98 m³/m²	NA	0,33 m³/m²



# TECHNIPOLE

## DESCRIPTION DE L'ACTIF

 <b>NOM DE L'ACTIF</b> Technipole	 <b>ADRESSE</b> 6-10, av. Pablo Picasso Fontenay-sous-Bois (94)	 <b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2008
 <b>TYPLOGIE</b> Bureaux	 <b>SURFACE</b> 3 065 m²	 <b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 4 430 000 €



**NOTATION ESG**

**56,4**  
Note-cible 2023

**39,7**  
Note ESG courante

**33,5**  
Note à l'acquisition







Indicateurs environnementaux	Technipole	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	NC	168 KWhEF/m²	142,58 KWhEF/m²
Empreinte carbone (2020)	NC	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2020)	NC	NA	0,33 m³/m²

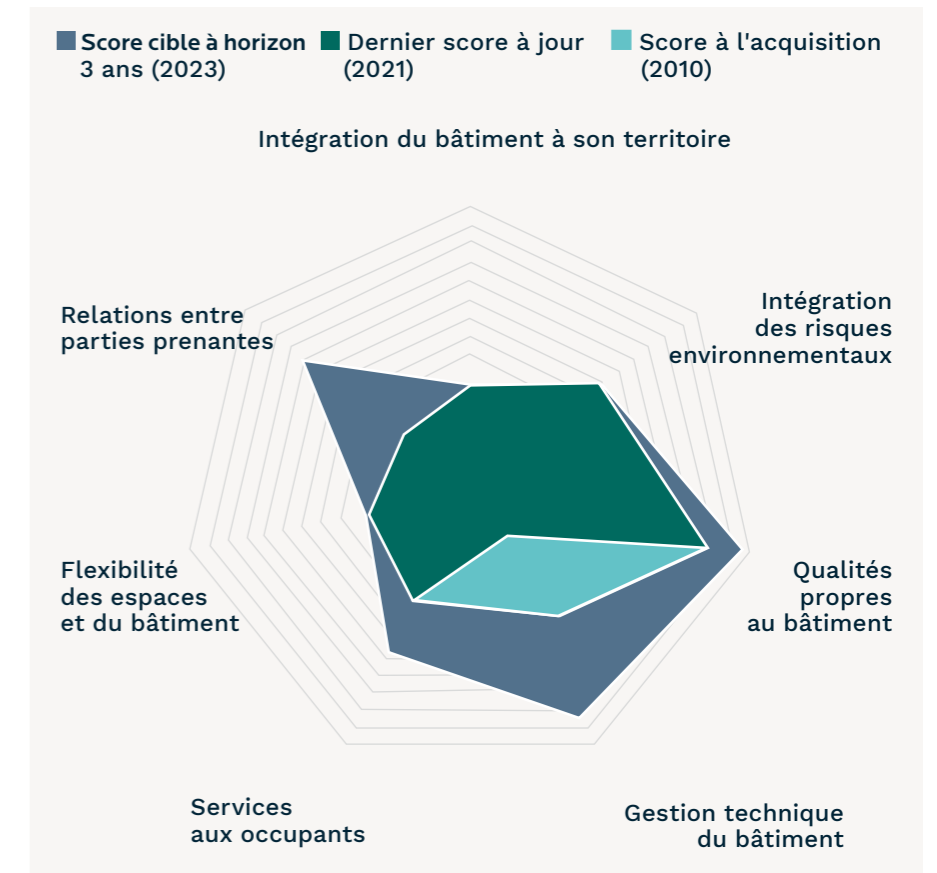
Parmi les actions menées :

- Mise à disposition du locataire d'une plateforme digitale de suivi de ses indicateurs environnementaux
- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction et d'une entrevue annuelle entre le locataire et Primopierre REIM
- accompagnement technique du locataire sur ses contrats avec ses prestataires
- installation de sous-compteurs électriques
- mise en place d'un audit suivi d'une certification dédiée aux enjeux de cybersécurité.

# KYOTO

## DESCRIPTION DE L'ACTIF

 <b>NOM DE L'ACTIF</b> Kyoto	 <b>ADRESSE</b> 11 Chemin des anciennes vignes Champagne-Mont-D'Or (69)	 <b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> 2011
 <b>TYPLOGIE</b> Bureaux	 <b>SURFACE</b> 2 553 m²	 <b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> 5 775 000 €



**NOTATION ESG**

**57,6**  
Note-cible 2023

**40,9**  
Note ESG courante

**36,6**  
Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Kyoto	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	NC	168 KWhEF/m²	142,56 KWhEF/m²
Empreinte carbone (2020)	NC	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2020)	NC	NA	0,33 m³/m²

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

**NOM DE L'ACTIF**  
Ardeko

**ADRESSE**  
58, av. Émile Zola  
Boulogne-Billancourt (92)

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

**TYPLOGIE**  
Bureaux

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

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

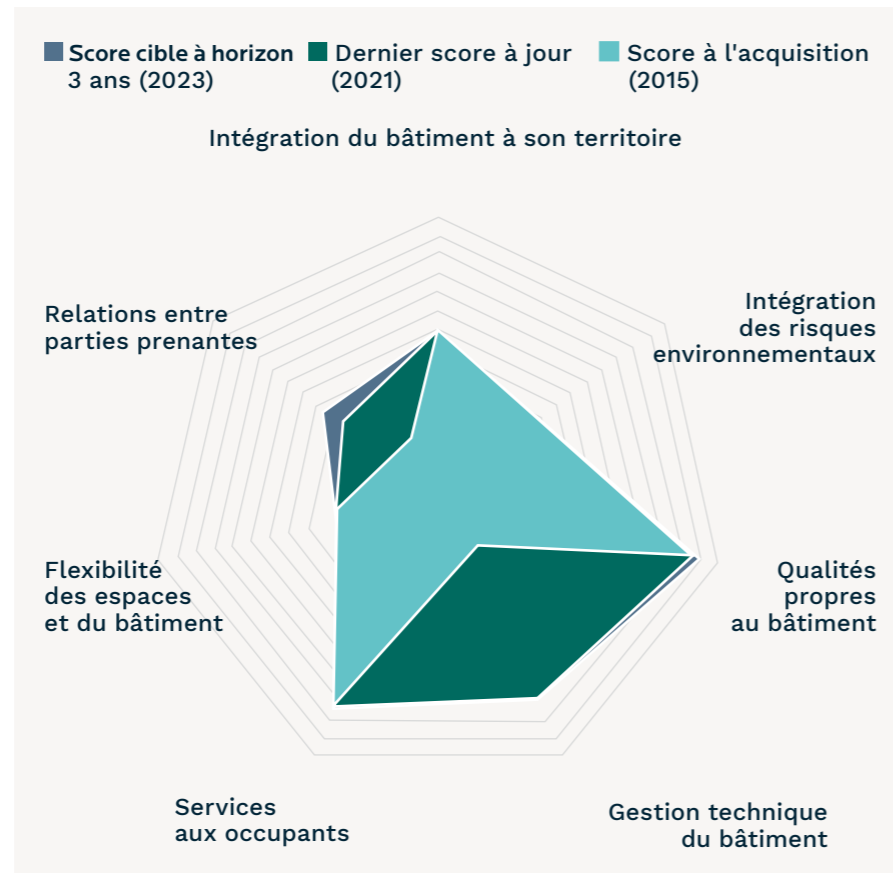


**NOTATION ESG**

**76,0**  
Note-cible 2023

**76,0**  
Note ESG courante

**59,9**  
Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Ardeko	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	171,13 kWhEF/m <sup>2</sup>	168 kWhEF/m <sup>2</sup>	142,58 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2020)	8,69 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2020)	0,23 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	NA	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

**LABELS ET CERTIFICATIONS**

- HQE Bâtiments Tertiaires EXCEPTIONNEL
- LEED Platinum 2014
- Label HPE - BBC Effinergie

**DESCRIPTION DE L'ACTIF**

**NOM DE L'ACTIF**  
Shift

**ADRESSE**  
34 rue Guynemer  
Issy-Les-Moulineaux (92)

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

**TYPLOGIE**  
Bureaux

**SURFACE**  
47 043 m<sup>2</sup>

**VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION**  
620 000 000 €

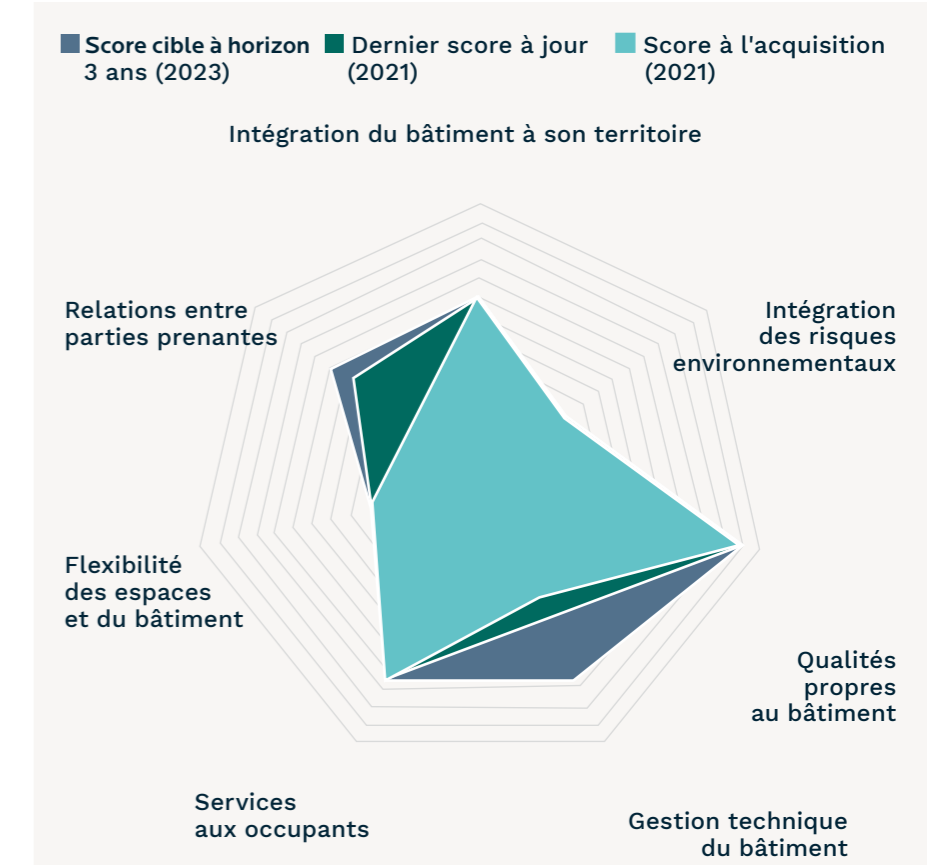


**NOTATION ESG**

**82,3**  
Note-cible 2023

**77,0**  
Note ESG courante

**72,1**  
Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Shift	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)*	35,66 kWhEF/m <sup>2</sup>	168 kWhEF/m <sup>2</sup>	142,58 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2020)*	1,45 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2020)	0,19 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	NA	0,33 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

\*Attention : les données de consommation d'énergie, et par conséquent de carbone, sont ici les données réelles collectées sur l'année 2020, laquelle est peu représentative à double titre : faible occupation des locaux lors des confinements dus aux mesures anti-pandémie, et l'arrivée tardive et partielle (juin 2020) du locataire Nestlé dans les locaux.

**LABELS ET CERTIFICATIONS**

- HQE Bâtiments Tertiaires EXCEPTIONNEL
- BREAAAM - Outstanding







Le Shift fait figure d'exemple en matière de performance extra-financière. Une dépollution des sols et un désamiantage ont été menés sur ce projet. 60% des 30 600m<sup>2</sup> de l'actif ont été conservés afin de minimiser l'impact carbone du projet de redéveloppement. Shift a obtenu des labels aux plus hauts standards (HQE Exceptionnel, Breeam Outstanding). 48% de l'énergie chaud/ froid nécessaire à l'immeuble provient d'un système géothermique développé sur l'actif.

L'actif propose de nombreux espaces collaboratifs pensés autour de concepts biophiliques, un panel de services riche (restauration, conciergerie, auditorium, etc.). Il assure également un traitement acoustique des surfaces, une bonne qualité de l'air intérieur (ex : sondes CO<sub>2</sub> dans les salles de réunions), la quasi-totalité des surfaces en 1er jour, et un ratio capacitaire à 10m<sup>2</sup>/collaborateur.

Shift est loué à Nestlé, acteur de premier plan sur les enjeux RSE, qui a exprimé ses engagements en terme de développement durable sur ce nouveau siège social (mobilités douces, zéro plastique, valorisation des déchets alimentaires, lutte anti-gaspillage etc.).

# WEST PLAZA

## DESCRIPTION DE L'ACTIF

 <b>NOM DE L'ACTIF</b> <b>West Plaza</b>	 <b>ADRESSE</b> <b>9-11, rue du Débarcadère Colombes (92)</b>	 <b>DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI</b> <b>2017</b>
 <b>TYPLOGIE</b> <b>Bureaux</b>	 <b>SURFACE</b> <b>29 420 m²</b>	 <b>VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION</b> <b>190 614 500 €</b>



### NOTATION ESG

**78,8**

Note-cible 2023

**78,8**

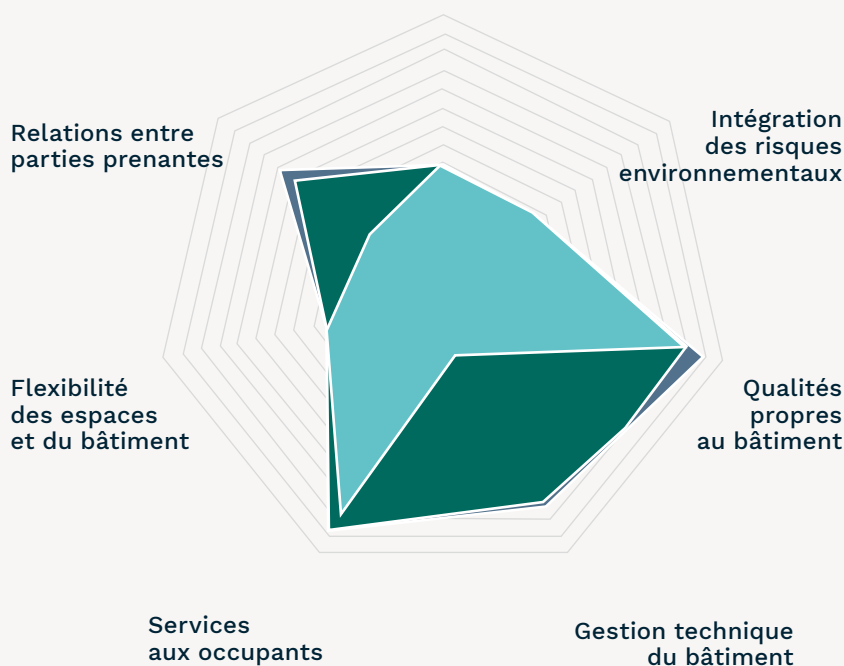
Note ESG courante

**59,0**

Note à l'acquisition

■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2021) ■ Score à l'acquisition (2017)

### Intégration du bâtiment à son territoire



### Indicateurs environnementaux

	West Plaza	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2020)	126,55 KWhEF/m²	168 KWhEF/m²	142,58 KWhEF/m²
Empreinte carbone (2020)	5,15 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	16 kgCO <sub>2</sub> eq/m²	6,42 kgCO <sub>2</sub> eq/m²
Consommation d'eau (2020)	0,29 m³/m²	NA	0,33 m³/m²

### LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Exceptionnel
- BREEAM Excellent
- HQE Exploitation Excellent

- BREEM-in-Use Excellent
- Label HPE BBC Effinergie

# POLITIQUE D'ENGAGEMENT

## POLITIQUE D'ENGAGEMENT

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



### LES LOCATAIRES

Au travers du Property Manager de Primonial REIM France et des Asset Managers qui sont en contact direct avec les locataires des actifs sous gestion, **un point sur les consommations d'énergie et les enjeux ESG de l'actif est 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 Primonial 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.



### 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.



### LES PROPERTY MANAGERS

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

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

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



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z.  
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001.

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

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