



## SCPI Primopierre

Investisseur responsable  
Rapport ESG 2022



## TABLE DES MATIÈRES

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| • ÉDITORIAL                                | 3  |
| • CHIFFRES-CLÉS 2021                       | 4  |
| <b>1. STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS</b>         |    |
| • PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE | 7  |
| • MOYENS MIS EN ŒUVRE                      | 9  |
| • STRATÉGIE ISR DE LA SCPI PRIMOPIERRE     | 12 |
| <b>2. RÉSULTATS AU 31/12/2021</b>          |    |
| • INVENTAIRE                               | 15 |
| • INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS             | 17 |
| • OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS               | 20 |
| • ETUDES DE CAS                            | 22 |
| • POLITIQUE D'ENGAGEMENT                   | 37 |

### 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,

L'année 2021 est la première année « de plein exercice » du Label ISR de Primopierre, qui a reçu sa certification en décembre 2020.

Le label ISR, délivré par un auditeur indépendant, a été créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances. Sa déclinaison aux fonds immobiliers existe depuis juillet 2020. Primopierre est l'un des premiers fonds de la place à s'être inscrit dans cette démarche et l'un des plus significatifs en termes de capitalisation. Au 31/12/2021, le label ISR était attribué à 54 fonds immobiliers gérés par 28 sociétés de gestion, soit un quart du marché. La diffusion du Label ISR est donc un grand succès qui fait de lui un véritable levier pour la distribution de fonds durables à une clientèle de particuliers.

**Les grands succès font les grandes responsabilités.** Primonial REIM ne s'est pas arrêté à l'obtention du Label ISR de Primopierre et continuera, dans les mois qui viennent, à déployer des fonds labellisés ISR afin d'offrir une gamme responsable unique sur le marché. En outre, la stratégie extra-financière de Primonial REIM s'étendra en 2022 sur plusieurs fronts : l'intégration du risque climatique dans notre processus de sélection, selon les dernières modélisations du GIEC ; la fixation d'une trajectoire carbone à l'échelle de l'ensemble de notre patrimoine, faisant de Primonial REIM un investisseur « Net-Zero-Carbone » ; l'innovation avec un travail spécifique sur l'impact investing via notre position dans le logement intermédiaire ou social.

Le présent rapport nous permet de partager avec vous les premiers résultats de la SCPI Primopierre dans sa démarche ISR. Il vous décrit en toute transparence où en sont les actifs du portefeuille de Primopierre en termes de notation ESG et d'émissions carbone.

Il faut rappeler à cet égard que la stratégie de Primopierre 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. Il dispose pour cela d'un grand nombre de leviers, que ce soit sur le plan environnemental (remplacement des sources d'énergie électrique, isolation, maîtrise des consommations...), social (services aux utilisateurs, qualité de l'air et de l'acoustique, etc.), gouvernance (annexe ESG au bail, charte chantier responsable).

Un an après l'obtention du Label ISR, les équipes de Primonial REIM France, en charge de la gestion de la SCPI Primopierre, sont donc focalisées sur l'atteinte de cette ambition extra-financière, qui sera clairement une composante à part entière de la performance financière des SCPI dans les années à venir.

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale, Primonial REIM France

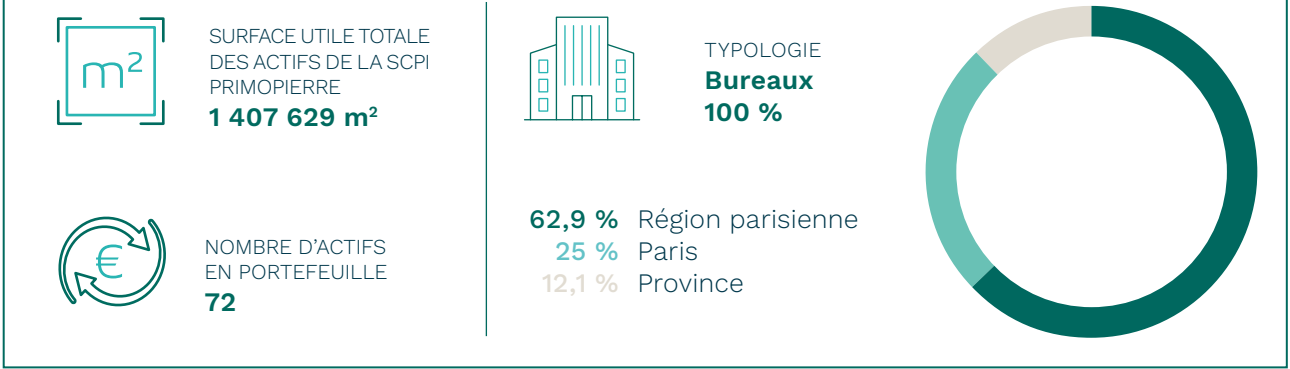




# CHIFFRES-CLÉS

## CHIFFRES-CLÉS 2021

### DESCRIPTION GÉNÉRALE



### CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Patrimoine de la SCPI Primopierre

|                                                          |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| Surface couverte par les données énergétiques collectées | 1 238 528   |
| Taux de couverture en valeur sous gestion¹               | 88,48%      |
| Consommations d'énergies totales 2021 (kWhEF/an)         | 188 688 151 |
| Consommations d'énergies moyenne 2021 (kWhEF/m²/an)      | 157,7       |
| Benchmark Baromètre OID 2021 (kWhEF/m² SUBL/an)          | 160,0       |



### EMPREINTE CARBONE

Patrimoine de la SCPI Primopierre

|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| Surface couverte par l'empreinte carbone Scope 1 & 2 collectée | 1 238 528  |
| Taux de couverture en valeur sous gestion                      | 88,48%     |
| Emissions carbone totales, Scope 1 & 2 (kgeqCO₂ / an)          | 13 867 455 |
| Emissions carbone moyenne 2021, Scope 1 & 2 (kgeqCO₂/ m² / an) | 13,2       |
| Baromètre OID 2021 (kgeqCO2/ m² / an)                          | 14,0       |



### CONSOMMATION D'EAU

Patrimoine de la SCPI Primopierre

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| Surface couverte par les données de consommation d'eau | 1 144 465 |
| Taux de couverture en valeur sous gestion              | 85,6%     |
| Consommations d'eau potable totales 2021 (m³/ an)      | 261 145   |
| Consommations d'eau potable moyenne 2021 (m³/ m²/ an)  | 0,25      |
| Baromètre OID 2021 (m³/m²/an)                          | 0,40      |

|                                                            |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| % DES ACTIFS DE PRIMOPIERRE FAISANT L'OBJET D'UNE NOTE ESG | <b>100 %</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------|

¹NB : A partir de cette année nous présentons l'ensemble des taux de couverture en valeur et non plus en surface, conformément aux dernières positions de place.





# STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS

## PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire ces 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 1er janvier 2020, l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM France fait l'objet d'une due diligence ESG intégrant une notation ESG documentée lors du Comité d'Investissement.
- Accélération de la démarche initiale d'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 1er 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 monitoring 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 m² 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

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 un 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 RSE entreprises au niveau de la société de gestion (label Happy At Work, signature de la Charte de la Diversité...), et à des actions caritatives telles que la participation au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker via la SCPI Primovie.

## MOYENS MIS EN ŒUVRE

### MOYENS HUMAINS

La démarche ISR de 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. Avec son équipe de 2 personnes, 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 Responsable de l'Asset Management Technique et ISR de Primonial REIM France et ses équipes, dont 2 personnes dédiées pour l'une à l'ISR et pour l'autre 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 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.

Les personnes impliquées dans la démarche sont :

- L'ensemble des Transaction Managers de Primonial REIM France (14 personnes). Ils participent à la complétude de l'outil de notation.
- L'ensemble des Asset Managers de Primonial REIM France (34 personnes).
- Les Property Managers, qui exécutent les business plans des actifs sous la responsabilité des Asset Managers.

En outre, le Département Conformité et Contrôle interne est garant du respect des procédures ISR. Une procédure ISR transversale a été produite.

La totalité des Asset Managers et Transaction Managers, ainsi que les équipes commerciales et le principal Property Manager de Primonial REIM France ont bénéficié d'une formation complète à l'ISR et aux outils de notation. Plusieurs webinaires consacrés à l'explication de la stratégie ISR ont été réalisés en 2021, ainsi qu'une série de vidéos pédagogiques diffusées à l'ensemble des équipes de Primonial REIM.





MOYENS TECHNIQUES

La pierre angulaire de la démarche ISR de la SCPI Primopierre est son **outil de notation dédié**.  
Primonial REIM 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 (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 bâtiments**  
Elle renvoie au **potentiel de l'actif en termes d'usage** : son efficience (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 :

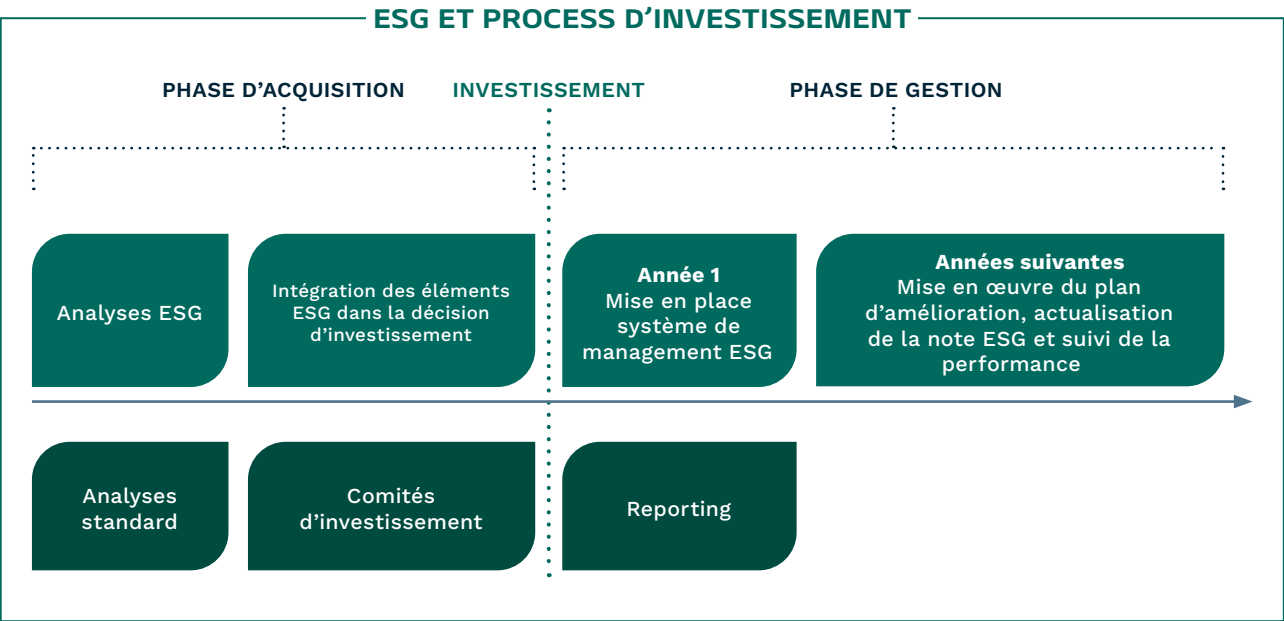
41,0 %  
SOCIAL

38,0 %  
ENVIRONNEMENT

21,0 %  
GOUVERNANCE

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





# LA SCPI PRIMOPIERRE

## STRATÉGIE ISR

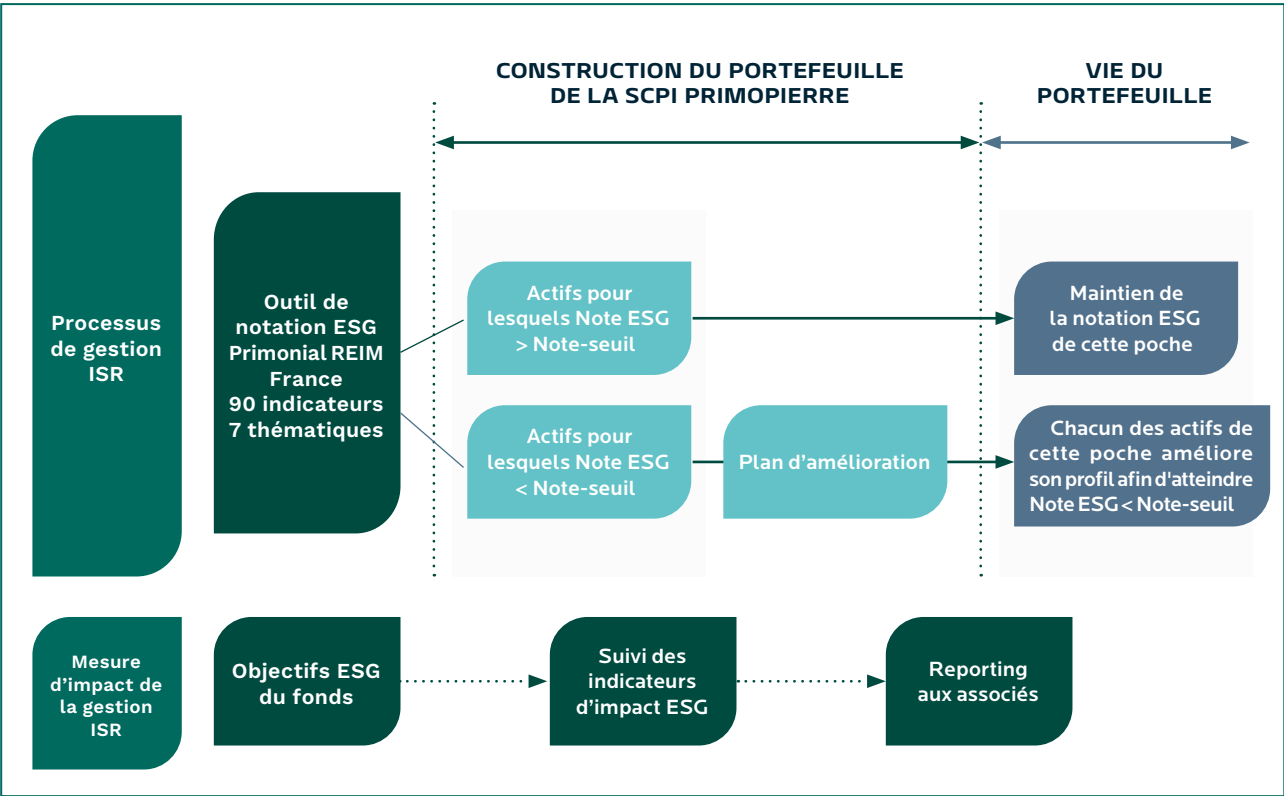
En plus de ses objectifs de performance financière, la SCPI Primopierre a ajouté en 2020 une dimension extra-financière à sa politique d’investissement et de gestion. Elle est décrite dans la note d’information du fonds.

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

- Un process continu d’amélioration 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. Il est utilisé pour l’ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM et la totalité du portefeuille immobilier de la SCPI Primopierre.



**Le principe en est le suivant : l’équipe ISR de Primonial REIM 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.**

### CINQ OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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.







## RÉSULTATS AU 31/12/2021

## INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Actifs détenus par la SCPI Primopierre, en direct ou via un véhicule d'investissement, classés par ordre croissant de note ESG 2022. 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<br>2022 (/100) |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>PARIS - 31bis rue Bergère</b>                                                   | <b>33,98</b>            |
| <b>GUYANCOURT - 3/9 rue Hélène Boucher</b>                                         | <b>41,55</b>            |
| <b>BOULOGNE BILLANCOURT - Praxagora - 49/59 avenue Morizet</b>                     | <b>46,52</b>            |
| <b>CHARENTON LE PONT - 2/8 avenue du Général De Gaulle</b>                         | <b>48,23</b>            |
| <b>PARIS - 3-5 rue de Metz</b>                                                     | <b>49,23</b>            |
| <b>SCHILTIGHEIM - Le Beverly - 15 rue de Copenhague</b>                            | <b>52,32</b>            |
| <b>FONTENAY SOUS BOIS - 6-8-10 avenue Pablo Picasso</b>                            | <b>52,93</b>            |
| <b>PORTET S/GARONNE - 1 avenue de la Gare</b>                                      | <b>53,09</b>            |
| <b>ECULLY - 21 Chemin de la Sauvegarde</b>                                         | <b>53,54</b>            |
| <b>NANCY - 13/21 rue Saint Jean</b>                                                | <b>53,7</b>             |
| <b>MEUDON - M Campus - 2 rue de la Verrerie</b>                                    | <b>54,81</b>            |
| <b>PUTEAUX - Tour Atlantique - 1 place de la Pyramide</b>                          | <b>55,14</b>            |
| <b>FONTENAY SOUS BOIS - Immeuble Chartreuse - 44/48 rue Roger Salengro</b>         | <b>55,41</b>            |
| MASSY - Odyssée - 21 avenue Carnot                                                 | 56,13                   |
| CALUIRE-ET-CUIRE - CITE PARK - 8 Avenue de Poumeyrol                               | 56,46                   |
| BORDEAUX - Le Millenium - 12 quai de Queyries                                      | 56,91                   |
| PANTIN - 6/8 rue Courtois                                                          | 56,96                   |
| PARIS - 101/103 boulevard Murat                                                    | 57,24                   |
| MONTREUIL - Atlas - 57 rue Armand Carrel                                           | 57,68                   |
| SAINT DENIS - Le Dionys - 260 avenue du Président Wilson                           | 57,73                   |
| MONTREUIL - Cap 2 - 66/72 rue Marceau                                              | 57,79                   |
| BOULOGNE-BILLANCOURT - Alpha - 36/38 quai du Point du Jour - 4/6 rue des Peupliers | 57,96                   |
| PARIS - 11 rue de la Rochefoucauld                                                 | 58,01                   |
| PARIS - 24/26 bd de l'Hôpital                                                      | 58,01                   |
| TOULOUSE - Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower                         | 58,07                   |
| ORLEANS - rue Pierre-Gilles de Gennes                                              | 58,29                   |
| PARIS - 11 rue de la Rochefoucauld                                                 | 58,01                   |
| PARIS - 24/26 bd de l'Hôpital                                                      | 58,01                   |
| TOULOUSE - Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower                         | 58,07                   |
| LYON - Le Murano - 37 rue Sergent Berthet                                          | 60,11                   |
| LYON - 8 avenue Tony Garnier - ZAC du Parc de Gerland                              | 60,11                   |
| SAINT-OUEN - Influence - 2 rue Simone Veil                                         | 60,11                   |

.../...



| Actif                                                                        | Note ESG<br>2022 (/100) |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| SAINT-OUEN - Sigma - 6-12 rue de la Clef des Champs                          | 60,94                   |
| PARIS - Le Strasbourg - 158, rue du Faubourg Saint Martin                    | 60,99                   |
| BALMA - 10 rue Vidailhan                                                     | 61,05                   |
| SAINT-OUEN - Cinétika - 48 rue du Professeur Gosset                          | 61,88                   |
| LYON - Universaône- 50 rue Joannès Carret                                    | 62,43                   |
| POISSY - 2/10 boulevard de l'Europe                                          | 62,76                   |
| LYON - Panoramic - 83 / 85 Boulevard Vivier Merle                            | 62,76                   |
| LYON - 17-19 Quai Perrache - Lyon 69002                                      | 63,48                   |
| VILLENEUVE D'ASCQ - Hélios - Rue de l'épine                                  | 63,65                   |
| MALAKOFF - Le Garamond - 11 rue Paul Bert                                    | 64,36                   |
| LYON - 288 rue Duguesclin                                                    | 65,25                   |
| PARIS - Ovalie - 1 rue Fructidor                                             | 65,47                   |
| PUTEAUX LA DEFENSE - Window - 7 Place du Dôme                                | 65,69                   |
| LYON - Time Square - 8 / 10 Cours Charlemagne                                | 65,86                   |
| COURBEVOIE - Between - 18 avenue de l'Alsace                                 | 66,08                   |
| FONTENAY SOUS BOIS - 80-90 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny          | 66,46                   |
| BAGNEUX - Aristide - avenue Arisde Briand                                    | 66,52                   |
| NANTERRE - Eureka - 13 rue Ernest Renan                                      | 66,74                   |
| ISSY LES MOULINEAUX - Nouvel Air - rue Guynemer / rue du Colonel Pierre Avia | 67,24                   |
| GENNEVILLIERS - 5 boulevard Louise Michel                                    | 67,51                   |
| BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - In & Out - 44/47 quai Le Gallo                   | 67,57                   |
| TOULOUSE - Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower                   | 67,68                   |
| CLICHY - 24 rue Villeneuve                                                   | 68,01                   |
| ALFORTVILLE - Equalia - 5 rue Charles De Gaulle                              | 68,67                   |
| ISSY LES MOULINEAUX - Naropa - 3/11 Boulevard Gallieni                       | 69,39                   |
| GENNEVILLIERS - Le Clever - 34/40, rue Henri Barbusse                        | 69,5                    |
| NANTERRE - Immeuble W - 23-27 avenue Champs Pierreux                         | 69,67                   |
| NEUILLY-SUR-SEINE (92) - 40/52 Boulevard du Parc                             | 70,28                   |
| MONTIGNY LE BRETONNEUX - Le Carré - 2 rue George Stephenson                  | 70,94                   |
| TOULOUSE - Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower                   | 71,88                   |
| LYON - Terralta - 77 Boulevard Vivier Merle                                  | 72,98                   |
| PARIS - Pasteur - 91/93 boulevard Pasteur                                    | 73,43                   |
| PARIS - Le Lumière - 40 avenue des Terroirs de France                        | 74,36                   |
| COURBEVOIE - Cœur Défense - 100/110, esplanade du Général De Gaulle          | 74,53                   |
| PARIS - Quadrans - 2-32 rue Lucien Bossoutrot                                | 74,64                   |
| BOULOGNE-BILLANCOURT - Ardeko - 58 avenue Emile Zola                         | 76,13                   |
| ISSY LES MOULINEAUX - Noda - 179 quai de la Bataille de Stalingrad           | 76,19                   |
| PARIS - 200 rue Raymond Losserand                                            | 77,51                   |
| ISSY-LES-MOULINEAUX - Le Shift - 34 rue Guynemer                             | 79,61                   |
| COLOMBES - West Plaza - 9/11 rue Du Débarcadère                              | 80,33                   |

## INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

L'année 2021 est la deuxième année de mise en place d'un système de management environnemental au niveau du portefeuille de la SCPI Primopierre. Les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark².

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**. Nous distinguons les **indicateurs de reporting** et les **indicateurs de performance**. Ces derniers, selon le référentiel du Label ISR, doivent être systématiquement supérieurs à un benchmark de marché.

### INDICATEURS DE REPORTING

| Environnement                                            | Social                                   | Gouvernance                                            |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Consommations d'énergie en kWhEF/m²/an                   | Mobilité (indicateur composite, note/10) | Part des travaux couverts par une charte chantier En % |
| Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO₂/m²/an | Santé (indicateur composite, note/10)    | Part des locataires ayant signé une annexe ESG En %    |
| Consommation d'eau en m³/m²/an                           | Services (indicateur composite, note/10) | –                                                      |

### LES INDICATEURS CHOISIS SONT LES SUIVANTS :



- POUR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENT, nous avons choisi 3 indicateurs annuels :**
- **la consommation annuelle d'énergie finale**, exprimée en kWhEF/m² et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable;
  - **les émissions de Gaz à Effet de Serre** (ou « empreinte carbone) exprimés en kgCO₂eq/m² et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable;
  - **la consommation d'eau**, exprimée en m³/ m²/ an.

| Indicateurs Environnementaux                                                                          | Résultat 2021         | Taux de couverture |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Consommation d'énergie finale en kWhEF/m²/an*</b><br>Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2021 | <b>157,7</b><br>160,0 | 88,5 %             |
| Émissions de gaz à effet de serre en kgeqCO₂/m²/an*<br>Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2021  | <b>13,2</b><br>14,0   | 88,5 %             |
| Consommation d'eau en m³/m²/an*<br>Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2021                      | <b>0,25</b><br>0,40   | 85,6 %             |

\*Moyenne pondérée par la valeur vénale des actifs.

**Les indicateurs environnementaux 2021 pour la SCPI Primopierre sont systématiquement meilleurs que le benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable³.**

²) 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.

³) NB : A partir de 2021, nous utilisons les facteurs d'émission (facteur de conversion entre consommation d'énergie et émissions de GES en fonction de la source énergétique) issus de l'International Energy Agency et du CRREM, pour une meilleure applicabilité à l'international.





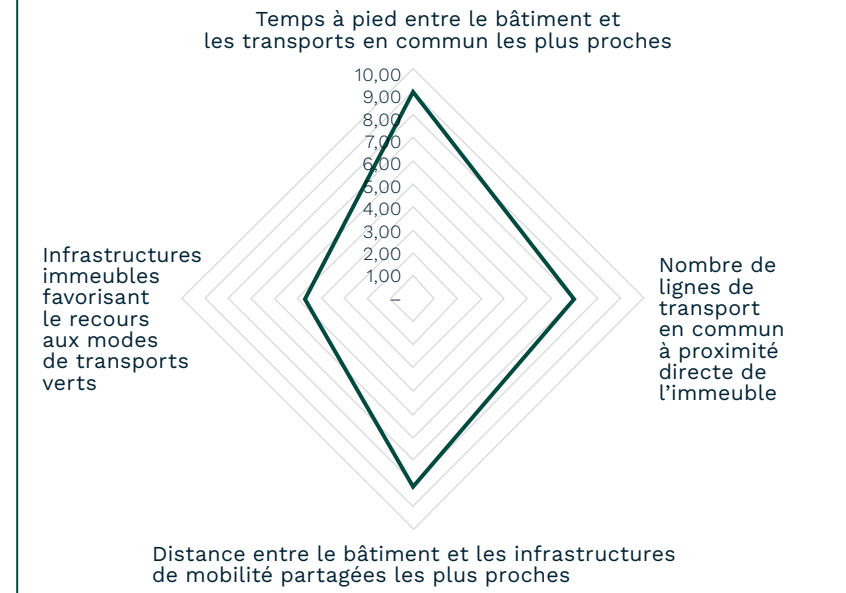
**POUR LE CRITÈRE SOCIAL, nous avons choisis d'utiliser des indicateurs composites, c'est-à-dire issus d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG, sur 3 thèmes :**

## 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 2021 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 %**

Score composite "mobilité" obtenu au niveau du fonds Primopierre : 7,3/10.

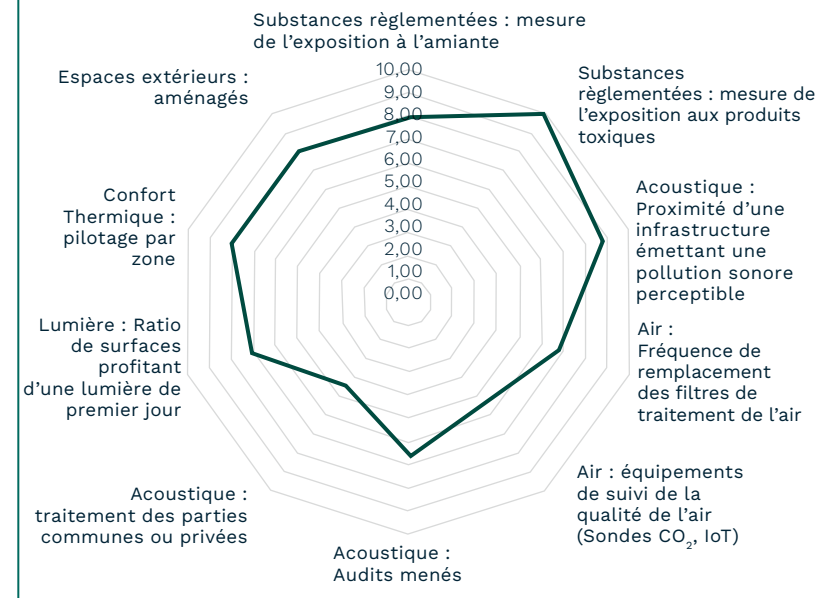
Valeur de benchmark interne score composite "mobilité" obtenu sur 330 actifs détenus par un fonds labélisé ISR : 4,9/10.

## 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 2021 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, qui sont un des cinq objectifs extra-financiers de la SCPI Primopierre.

**Taux de couverture : 100 %**

Score composite "santé" obtenu au niveau du fonds Primopierre : 7,3/10.

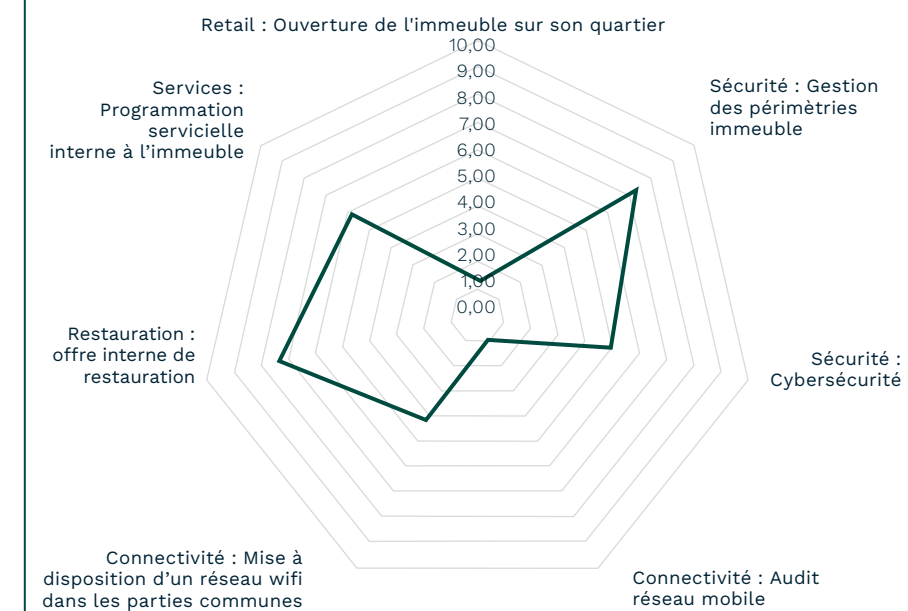
Valeur de benchmark interne score composite "santé" obtenu sur 330 actifs détenus par un fonds labélisé ISR : 5,9/10.

## 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 2021 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 %**

Score composite "services" obtenu au niveau du fonds Primopierre : 4,3/10.

Valeur de benchmark interne score composite "services" obtenu sur 330 actifs détenus par un fonds labélisé ISR : 3,2/10.



**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 charte chantier responsable Primonial REIM a été finalisée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et s'applique aux marchés travaux signés depuis.** Valeur de benchmark interne : 100% des chantiers >2 millions d'€, initiés par Primonial REIM (hors VEFA) encadrés par la charte chantier Responsable Primonial REIM.
- **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 l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 53 Annexes ESG au bail étaient signées au 31/12/2021, sur un nombre total de baux en cours de 373, soit 14% du portefeuille. Sur les 37 baux signés ou renouvelés en 2021, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.** Valeur de benchmark interne : 100% des nouveaux ou renouvellements baux signés sur le patrimoine tertiaire > 1000m<sup>2</sup> intègrent l'annexe ESG Primonial REIM.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

Pour les indicateurs de performance nous avons choisi :

- **La part d'actifs certifiés.** L'indicateur est mesuré par le ratio des actifs certifiés (par des labels reconnus tels que HQE/BREEAM/LEED) par rapport à l'ensemble des actifs du portefeuille, rapporté au benchmark annuel de l'OID.
  - **Au 31/12/2021, la part des actifs de Primopierre bénéficiant d'une certification environnementale en conception/construction est de 64%, versus un benchmark à 14% (source : OID, 2022).**
  - **Au 31/12/2021, la part des actifs de Primopierre bénéficiant d'une certification environnementale en exploitation est de 39%, versus un benchmark à 30% (source : OID, 2022).**



- **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>4</sup>, rapporté au nombre de baux totaux en cours.

- **A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 53 Annexes ESG au bail étaient signées au 31/12/2021, sur un nombre total de baux en cours de 373, soit 14% du portefeuille. Sur les 37 baux signés ou renouvelés en 2021, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.**

<sup>(4)</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.

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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



### 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/m²/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - **Au 31/12/2021, les consommations d'énergie sont mesurées sur 88,5% du portefeuille de la SCPI Primopierre. 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. Dès cette année, Primonial REIM sera doté des outils de suivi global des consommations d'énergie sur 100% de son patrimoine et effectuera sa première déclaration des consommations d'énergie sur la plate-forme Operat dédiée au Décret Tertiaire.**



### 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>/m²/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - **Au 31/12/2021, les émissions de GES sont mesurées sur 88,5% du portefeuille de la SCPI Primopierre. Des mesures de réduction de l'empreinte carbone sont mises en place au cas par cas dans le cadre de la politique d'amélioration de note ESG. Dès cette année, Primonial REIM sera doté des outils de suivi global de sa trajectoire carbone selon le scénario de limitation du réchauffement climatique à 1,50°C défini par les Accords de Paris.**



### OBJECTIF SOCIAL (SANTÉ/CONFORT DES OCCUPANTS)

- Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air intérieur par tous les moyens adéquats<sup>5</sup>, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023. L'unité de mesure de cet objectif est le nombre d'actions rapporté au nombre d'actifs et le taux de couverture cible d'ici 2023 porte sur 50% des actifs.
  - **En 2021, Primonial REIM France a mis en œuvre des actions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur sur 56% de son patrimoine. Ces actions ont consisté en : changement des filtres de Centrale de Traitement d'Air 2 fois/an, mise en place de sondes CO<sub>2</sub> pour les salles de réunion. Sur plusieurs actifs, un référentiel global de qualité sanitaire (eq. Label WELL HSR) a été mis en place, comprenant des actions d'amélioration de la qualité de l'air.**

<sup>(5)</sup>Nommément : fréquence supérieure à 2 fois par an du changement des filtres de centrale de traitement d'air, installation d'une sonde CO<sub>2</sub> pour les salles de réunions, mise en œuvre du référentiel technico-sanitaire de Primonial REIM, installation d'une sonde NOX pour les locaux à risque, installation d'IoT ayant vocation à améliorer la qualité de l'air, installation de systèmes de purification de l'air.



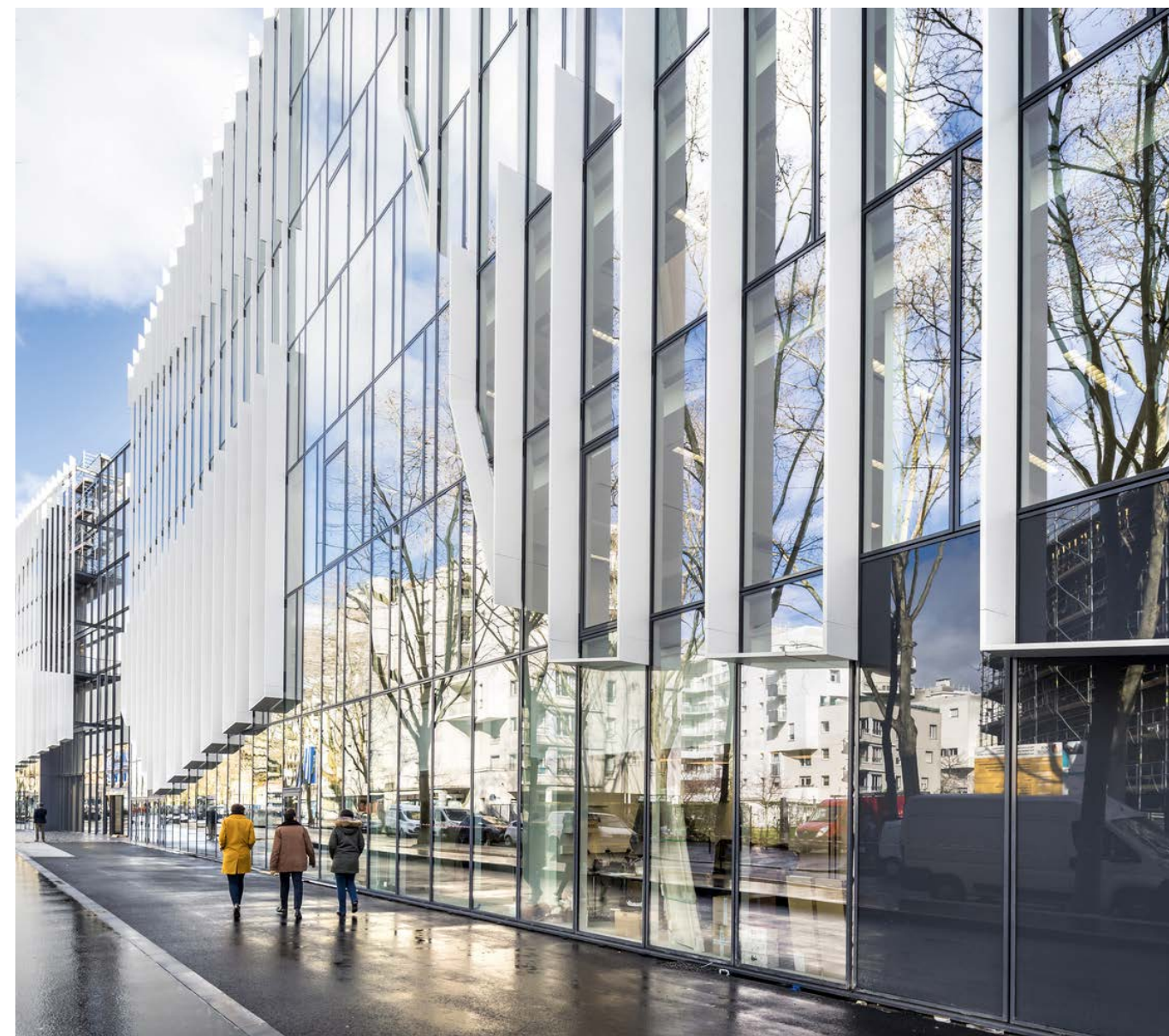
### OBJECTIF GOUVERNANCE (GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT)

- Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire d'un montant supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...). L'unité de mesure de cet objectif est un ratio de travaux encadrés par une charte sur le nombre de travaux significatifs, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - **La charte chantier responsable Primonial REIM a été finalisée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et elle s'applique aux marchés travaux signés depuis.**



### OBJECTIF GOUVERNANCE (ENGAGEMENT DES LOCATAIRES)

- Ajouter l'annexe ESG Primonial REIM à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés. L'unité de mesure de cet objectif est un ratio du nombre de baux comprenant les annexes ESG Primonial REIM signées rapporté au nombre de nouveaux baux ou de renouvellement de baux, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
  - **L'ensemble des 53 nouveaux baux et baux renouvelés au sein de la SCPI Primopierre en 2021 disposent d'une Annexe ESG au bail. Sur les 37 baux signés ou renouvelés en 2021, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.**







# ÉTUDES DE CAS

## ÉTUDES DE CAS

Les études de cas présentées annuellement dans ce rapport comprennent :

- les 5 actifs les plus importants en valeur dans Primopierre ;
- les 5 actifs ayant la meilleure note ESG du portefeuille ;
- les 5 actifs ayant la note ESG la plus faible du portefeuille.

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

| Actif      | Adresse                                      | Typologie |
|------------|----------------------------------------------|-----------|
| M Campus   | 2 rue de la Verrerie - Meudon (92)           | Bureau    |
| Le Valmy   | 6-8-18 avenue Léon Gaumont - Paris XX        | Bureau    |
| Window     | 7 Place du Dôme - La Défense (92)            | Bureau    |
| Le Lumière | 40 avenue des Terroirs de France - Paris XII | Bureau    |
| Le Jour    | 200 rue Raymond Losserand - Paris XIV        | Bureau    |

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

| Actif      | Adresse                                                           | Typologie |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Ardeko     | 58 avenue Emile Zola - Boulogne-Billancourt (92)                  | Bureau    |
| Noda       | 179 quai de la Bataille de Stalingrad<br>Issy-Les-Moulineaux (92) | Bureau    |
| Le Jour    | 200 rue Raymond Losserand - Paris XIV                             | Bureau    |
| Le Shift   | 34 rue Guyenemer - Issy-Les-Moulineaux (92)                       | Bureau    |
| West Plaza | 9/11 rue Du Débarcadère - Colombes (92)                           | Bureau    |

### LES 5 LIGNES DU PORTEFEUILLE DE PRIMOPIERRE AYANT LA NOTE ESG LA PLUS FAIBLE<sup>6</sup>

| Actif              | Adresse                                                | Typologie |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| Le Beverly         | 15 rue de Copenhague - Schiltigheim (67)               | Bureau    |
| Technipôle         | 6-8-10 avenue Pablo Picasso<br>Fontenay-sous-Bois (94) | Bureau    |
| Portet-sur-Garonne | 1 Avenue de la Gare - Portet S/Garonne (31)            | Bureau    |
| Ecully             | 21 Chemin de la Sauvegarde - Ecully (69)               | Bureau    |
| M Campus           | 2 rue de la Verrerie - Meudon (92)                     | Bureau    |

<sup>(6)</sup>Et conservés en gestion, i.e. non inscrits au plan d’arbitrage



# M CAMPUS

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



|              |                      |
|--------------|----------------------|
| NOTATION ESG |                      |
| <b>63,4</b>  | Note-cible 2023      |
| <b>54,8</b>  | Note ESG courante    |
| <b>51,2</b>  | Note à l'acquisition |

| Indicateurs environnementaux   | M Campus                     | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 169,3 KWhEF/m²               | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 10,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,19 m³/m²                   | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |

|                                                                                     |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LABELS ET CERTIFICATIONS                                                            |                                                                                                          |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Breeam in Use niveau Excellent</li><li>• HQE Excellent</li></ul> |

- Plan d'actions pour atteindre la note seuil :**
- Etude en prévision de la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques
  - Réalisation d'un audit de couverture réseaux mobile
  - Etude pour la mise en place de compteurs intelligents permettant une remontée plus automatique des consommation d'eau
  - Etude pour la mise en place d'un outil de gestion permettant de gérer la relation et la performance du facility manager
  - Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

# LE VALMY

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPTION DE L'ACTIF                                                                                                |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                            |
|  NOM DE L'ACTIF<br><b>Le Valmy</b> |  ADRESSE<br><b>6-18, avenue Léon<br/>Gaumont – Paris (75020)</b> |  DATE D'ACQUISITION<br>PAR LA SCPI<br><b>2020</b>       |
|  TYPOLOGIE<br><b>Bureaux</b>       |  SURFACE<br><b>29 449 m²</b>                                     |  VALEUR VÉNALE<br>D'ACQUISITION<br><b>215 500 000 €</b> |



|              |                      |
|--------------|----------------------|
| NOTATION ESG |                      |
| <b>66,6</b>  | Note-cible 2023      |
| <b>58,9</b>  | Note ESG courante    |
| <b>50,9</b>  | Note à l'acquisition |

| Indicateurs environnementaux   | Le Valmy                    | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 134,0 KWhEF/m²              | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 8,1 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,30 m³/m²                  | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LABELS ET CERTIFICATIONS                                                              |                                                                                                                                                                                    |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• HQE Bâtiment Tertiaire</li><li>• Exploitation Axe Bâtiment Durable niveau TRÈS BON</li><li>• Gestion Durable niveau EXCEPTIONNEL</li></ul> |



WINDOW



NOM DE L'ACTIF  
Window



ADRESSE  
Place du Dôme  
Puteaux (92)



DATE D'ACQUISITION  
PAR LA SCPI  
2021



TYPOLOGIE  
Bureaux



SURFACE  
45 000 m²



VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION  
513 000 000 €



NOTATION ESG

73,6

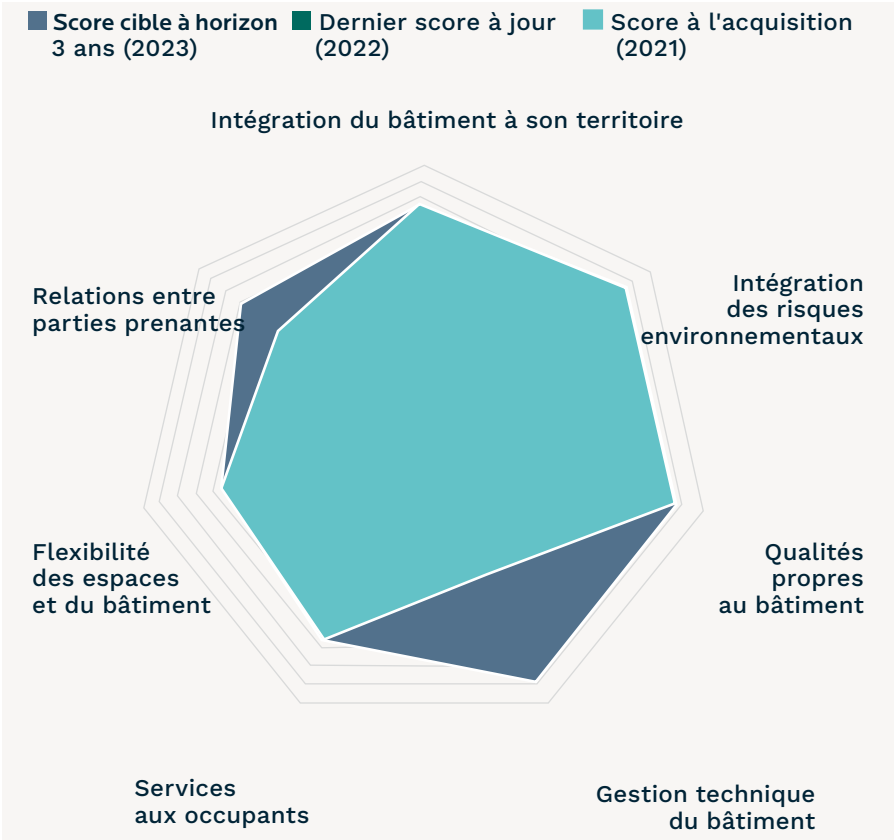
Note-cible 2023

65,6

Note ESG courante

65,5

Note à l'acquisition



| Indicateurs environnementaux   | Window                       | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 186,7 KWhEF/m²               | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 19,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,18 m³/m²                   | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |



- NF HQE Bâtiment Tertiaires (Réalisation) EXCEPTIONNEL
- BBC Effinergie Rénovation EXCELLENT
- BREEAM 2009 fully fitted EXCELLENT

LE LUMIÈRE



NOM DE L'ACTIF  
Le Lumière



ADRESSE  
40, avenue des Terroirs  
Paris (75012)



DATE D'ACQUISITION  
PAR LA SCPI  
2018



TYPOLOGIE  
Bureaux



SURFACE  
140 365 m²



VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION  
1 065 000 000 €



NOTATION ESG

74,4

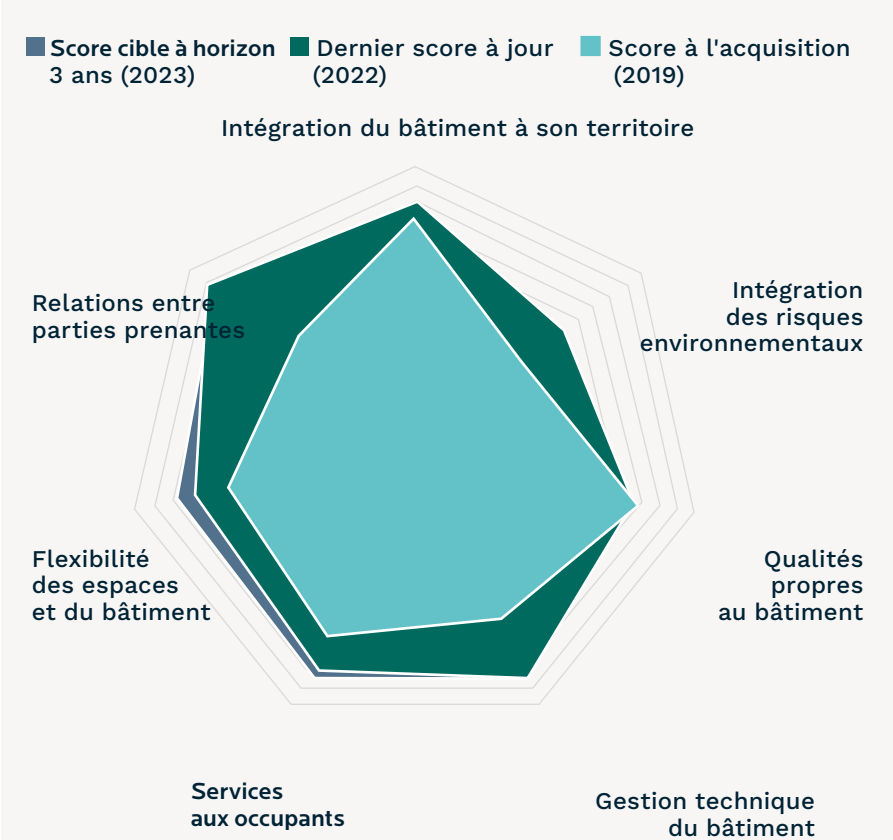
Note-cible 2023

74,3

Note ESG courante

58,8

Note à l'acquisition



| Indicateurs environnementaux   | Le Lumière                   | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 201,1 KWhEF/m²               | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 16,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,35 m³/m²                   | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |



- HQE Bâtiment Tertiaire
- Exploitation Axes Bâtiment Durable et Gestion Durable niveau EXCELLENT



LE JOUR

NOM DE L'ACTIF

Le Jour

ADRESSE

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

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI

2019

TYPOLOGIE

Bureaux

SURFACE

25 094 m²

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION

303 273 000 €



NOTATION ESG

80,0

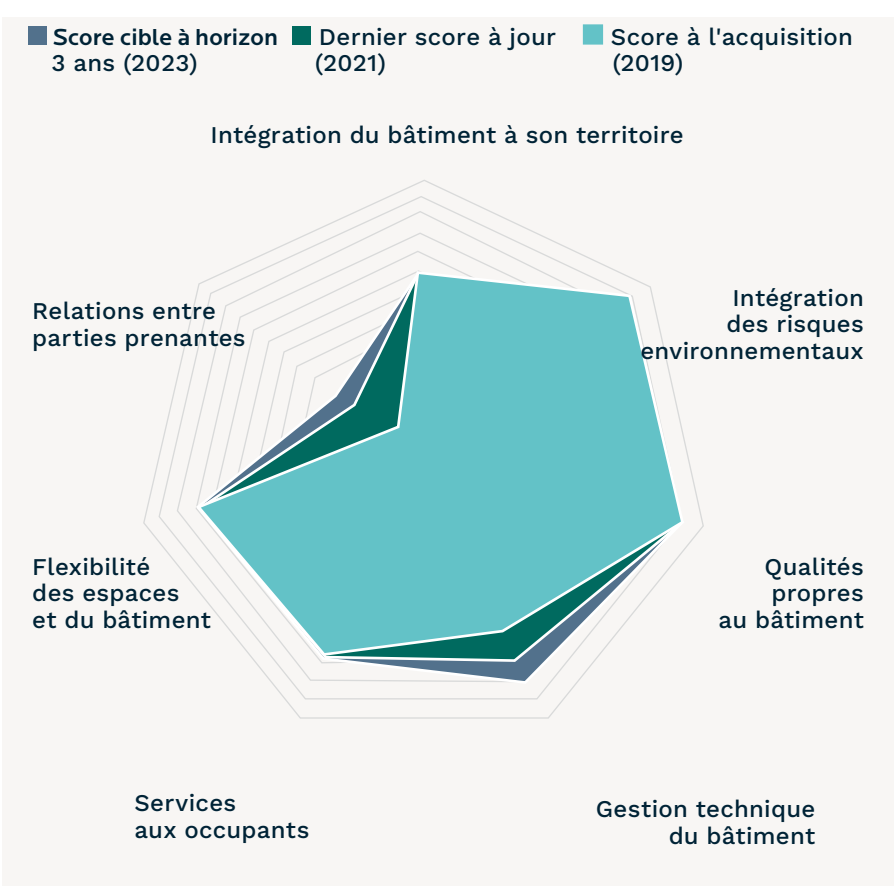
Note-cible 2023

77,5

Note ESG courante

73,8

Note à l'acquisition



| Indicateurs environnementaux   | Le Jour                      | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 212,9 KWhEF/m²               | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 19,8 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,17 m³/m²                   | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |

LABELS ET CERTIFICATIONS

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

LE BEVERLY

NOM DE L'ACTIF

Le Beverly

ADRESSE

13 rue de Copenhague Schiltighem (67)

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI

2015

TYPOLOGIE

Bureaux

SURFACE

7 190 m²

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION

17 750 000 €



NOTATION ESG

57,3

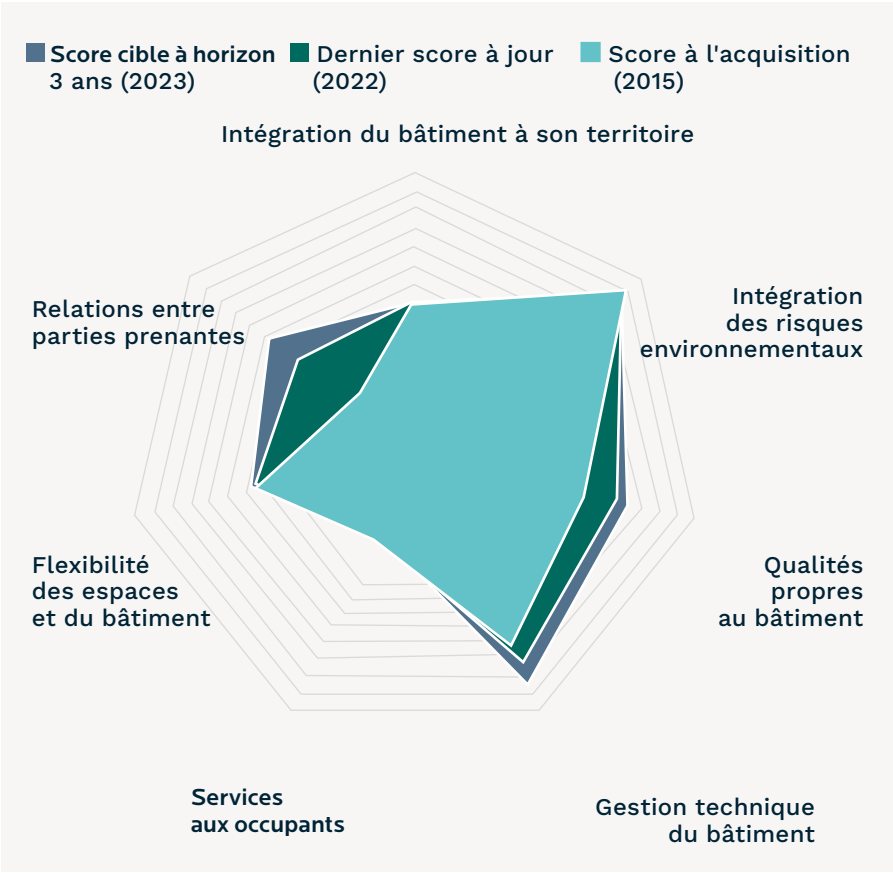
Note-cible 2023

52,3

Note ESG courante

40,8

Note à l'acquisition



| Indicateurs environnementaux   | Le Beverly | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | NA         | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | NA         | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,17 m³/m² | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |

LABELS ET CERTIFICATIONS

- NA

- Plan d'actions pour atteindre la note seuil :
- Installation d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) en système ouvert
  - Mise en place d'un système de sous-comptage pour l'eau
  - Réalisation d'un inventaire des éclairages et d'un bilan des programmes horaires du site
  - Installation de bornes de recharges pour véhicules électriques
  - Mise en place de la fibre optique sur le site



TECHNIPOLE

NOM DE L'ACTIF

**Technipole**

ADRESSE

**6-10, av. Pablo Picasso  
Fontenay-sous-Bois (94)**

DATE D'ACQUISITION  
PAR LA SCPI

**2008**

TYPLOGIE

**Bureaux**

SURFACE

**3 065 m²**

VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION

**4 430 000 €**



NOTATION ESG

**62,8**

Note-cible 2023

**52,9**

Note ESG courante

**33,5**

Note à l'acquisition

| Indicateurs environnementaux   | Technipole | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | NA         | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | NA         | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | NA         | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |

Plan d'actions pour atteindre la note seuil :

- Mise en place d'un système de sous-comptage complet pour l'énergie
- Mise en place d'un système de sous-comptable complet pour l'eau
- Mise en place de l'éclairage LED sur les parties communes
- Installation d'un local vélo
- Amélioration de la traçabilité des rapports de maintenance en vue d'une amélioration du taux d'actions préventives VS. correctives du mainteneur

PORTET SUR GARONNE

NOM DE L'ACTIF

**Portet sur Garonne**

ADRESSE

**1 avenue de la gare -  
Portet-sur-garonne (31)**

DATE D'ACQUISITION  
PAR LA SCPI

**2011**

TYPLOGIE

**Bureaux**

SURFACE

**3 947 m²**

VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION

**6 300 000 €**



NOTATION ESG

**56,0**

Note-cible 2023

**53,0**

Note ESG courante

**35,1**

Note à l'acquisition

| Indicateurs environnementaux   | Portet-sur-Garonne | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | ND                 | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | ND                 | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | ND                 | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |

LABELS ET CERTIFICATIONS

• NA

Plan d'actions pour atteindre la note seuil :

- Réalisation d'une étude écologique sur site
- Mise en place de solutions pour la biodiversité recommandées par l'étude écologique
- Mise en oeuvre sur site du référentiel technico-sanitaire Primonial REIM
- Réalisation d'une étude pour la mise en place de sous-compteurs d'eau
- Réalisation d'une étude pour la mise en place de sous-compteurs d'énergie
- Mise en place de programmes horaire pour l'éclairage
- Etude pour l'installation ombrière photovoltaïque sur le parking
- Réalisation d'une étude acoustique



ECULLY



NOM DE L'ACTIF  
**Ecully**



ADRESSE  
**21 chemin de la sauvegarde - Ecully (69)**



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



TYPLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**11 599 m²**



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION  
**26 035 234 €**



NOTATION ESG

62,4

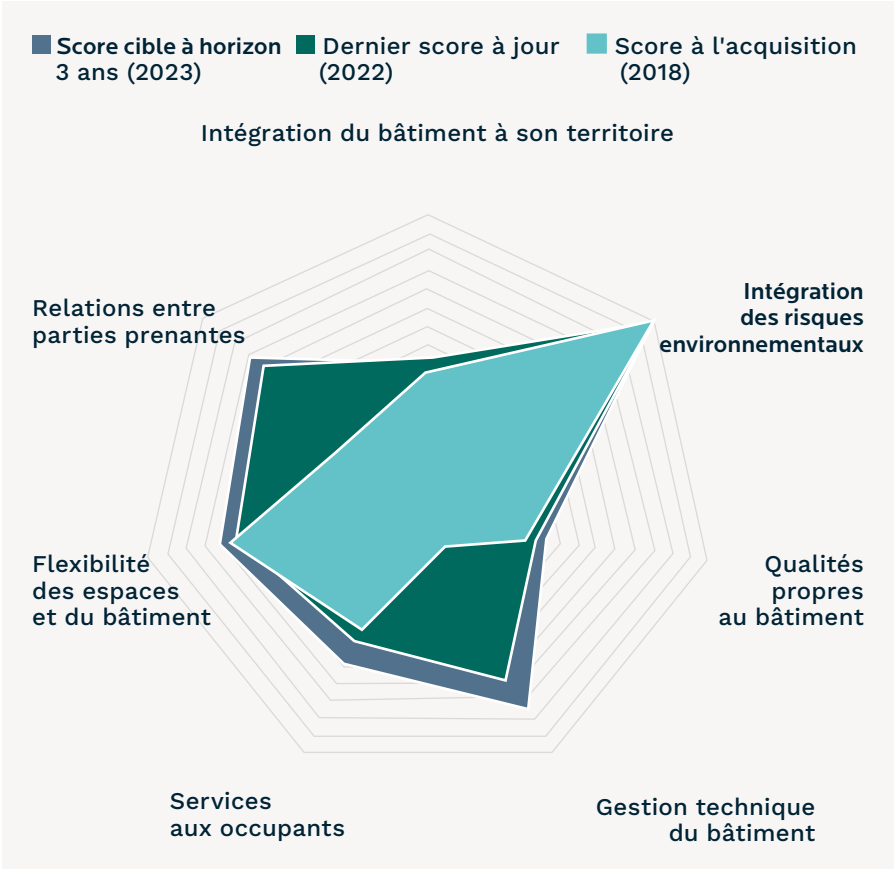
Note-cible 2023

53,5

Note ESG courante

38,6

Note à l'acquisition



| Indicateurs environnementaux   | Ecully                      | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 160,1 KWhEF/m²              | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 9,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,16 m³/m²                  | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |



• NA

Plan d'actions pour atteindre la note seuil :

- Mise en oeuvre des recommandations issues d'étude écologue réalisée cette année pour une amélioration du potentiel biodiversité du site
- Amélioration des ratios de maintenance préventive et des délais d'intervention
- Réalisation d'un synoptique complet pour les compteurs
- Mise en place d'un système de sous-comptage complet pour l'énergie
- Mise en place d'un système de sous-comptage complet pour l'eau
- Installation du Wifi dans les parties communes
- Engagement des locataires lors des comités ESG autour de leurs actions RSE sur site

ARDEKO



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 m²**



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



NOTATION ESG

77,4

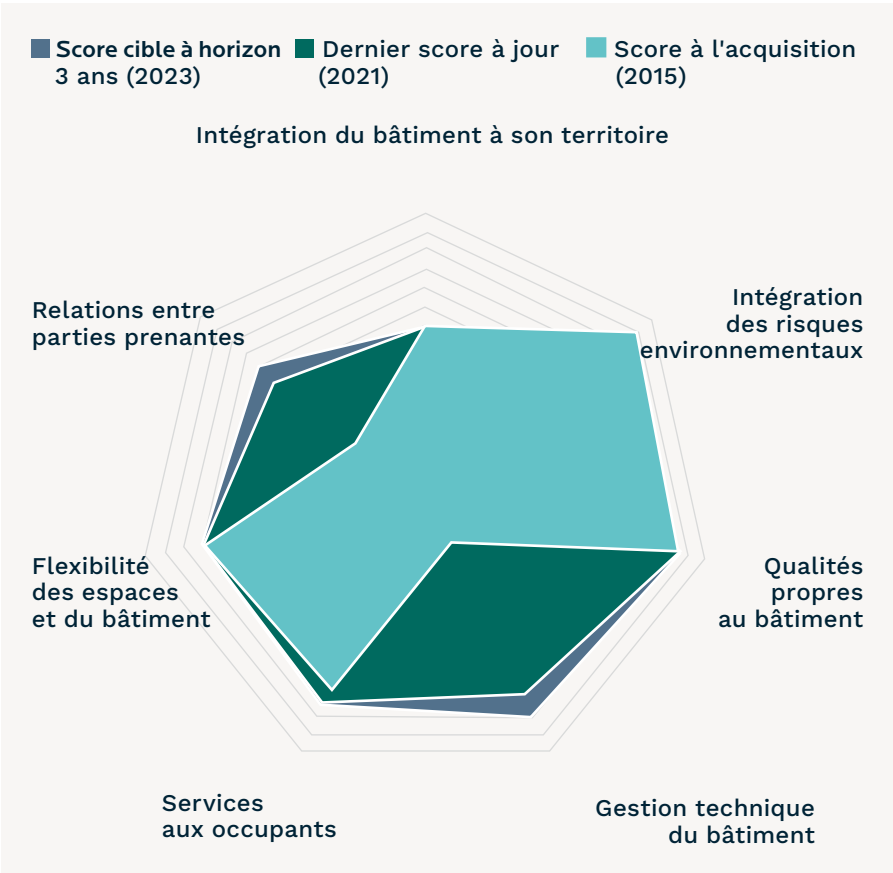
Note-cible 2023

76,1

Note ESG courante

59,9

Note à l'acquisition



| Indicateurs environnementaux   | Ardeko                       | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 204,1 KWhEF/m²               | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 19,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,26 m³/m²                   | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |



• NA



NODA



NOM DE L'ACTIF  
**NODA**



ADRESSE  
**9 chemin de Bretagne - ISSY-LES-MOULINEAUX (93)**



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



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**20 809 m²**



VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION  
**200 500 000 €**

NOTATION ESG

76,2

Note-cible 2023

76,2

Note ESG courante

59,8

Note à l'acquisition

| Indicateurs environnementaux   | NODA                        | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 141,3 KWhEF/m²              | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 8,6 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,20 m³/m²                  | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |



• NA

■ Score cible à horizon 3 ans (2023) ■ Dernier score à jour (2022) ■ Score à l'acquisition (2015)

Intégration du bâtiment à son territoire

Relations entre parties prenantes

Intégration des risques environnementaux

Qualités propres au bâtiment

Services aux occupants

Gestion technique du bâtiment

Flexibilité des espaces et du bâtiment

SHIFT



NOM DE L'ACTIF  
**Shift**



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



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



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**47 043 m²**



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

NOTATION ESG

82,4

Note-cible 2023

79,6

Note ESG courante

72,1

Note à l'acquisition

| Indicateurs environnementaux   | Shift                       | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 44,1 KWhEF/m²               | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 2,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,25 m³/m²                  | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |



• HQE Bâtiments Tertiaires EXCEPTIONNEL  
• BREAAAM - Outstanding

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

Intégration du bâtiment à son territoire

Relations entre parties prenantes

Intégration des risques environnementaux

Qualités propres au bâtiment

Services aux occupants

Gestion technique du bâtiment

Flexibilité des espaces et du bâtiment

34 | RAPPORT ESG | PRIMOPIERRE

PRIMOPIERRE | RAPPORT ESG | 35



# WEST PLAZA



NOM DE L'ACTIF  
**West Plaza**



ADRESSE  
**9-11, rue du Débarcadère  
Colombes (92)**



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



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**29 420 m²**



VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION  
**190 614 500 €**



NOTATION ESG

80,3

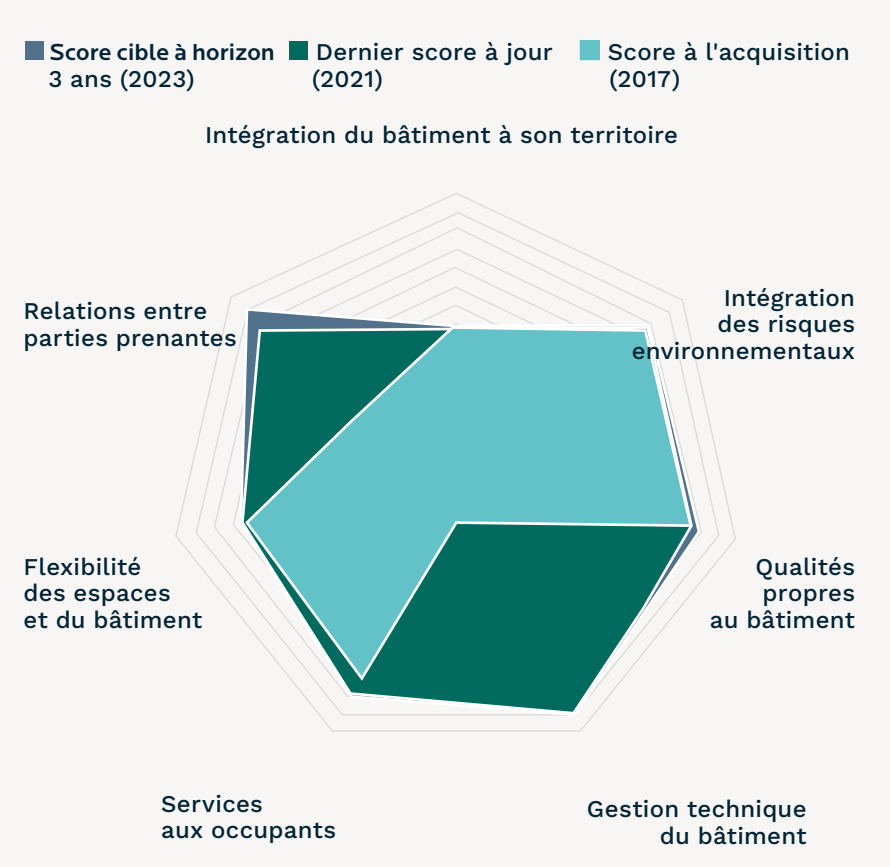
Note-cible 2023

80,3

Note ESG courante

59,0

Note à l'acquisition



| Indicateurs environnementaux   | West Plaza                  | Benchmark OID              | Moyenne SCPI                 |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Consommations d'énergie (2021) | 146,3 KWhEF/m²              | 160 KWhEF/m²               | 163,7 KWhEF/m²               |
| Empreinte carbone (2021)       | 8,9 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 14 kgCO <sub>2</sub> eq/m² | 12,0 kgCO <sub>2</sub> eq/m² |
| Consommation d'eau (2021)      | 0,49 m³/m²                  | 0,4 m³/m²                  | 0,24 m³/m²                   |



- HQE Bâtiment tertiaire construction EXCEPTIONNEL
- BREEAM EXCELLENT
- HQE Exploitation EXCELLENT

- BREAM-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.

o **A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 53 Annexes ESG au bail étaient signées au 31/12/2021, sur un nombre total de baux en cours de 373, soit 14% du portefeuille. Sur les 37 baux signés ou renouvelés en 2021, 100% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.**



## 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 **La charte chantier responsable Primonial REIM a été finalisée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 et elle s'applique aux marchés travaux signés depuis.**



## 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.

o **Les actifs gérés par Primonial REIM au sein de la SCPI Primopierre bénéficient à 100% d'un property manager liés à Primonial REIM par un contrat intégrant des clauses ESG.**







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)**