

SCPI Primovie

Investisseur responsable
Rapport ESG 2023

TABLE DES MATIÈRES

• ÉDITORIAL	3
• CHIFFRES-CLÉS 2022	4
1. STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS	
• PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE	7
• MOYENS MIS EN ŒUVRE	9
• STRATÉGIE ISR DE LA SCPI PRIMOVIE	12
2. RÉSULTATS AU 31/12/2022	
• INVENTAIRE	15
• INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS	22
• OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS	25
• ETUDES DE CAS	26
• POLITIQUE D'ENGAGEMENT	44

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 2022 a vu le mouvement de fond de l'Investissement Socialement Responsable s'amplifier encore dans le monde de l'immobilier. Les avancées réglementaires, qu'elles soient européennes (SFDR, Taxonomie) ou nationales (Dispositif Eco-Energie Tertiaire), continuent de façonner le marché immobilier de demain, ainsi que de nombreuses normes spécifiques (Loi d'orientation des mobilités, fin des tubes fluorescents pour 2023, Loi sur l'accélération des énergies renouvelables...). C'est une dynamique générale d'élévation des standards immobiliers qui est à l'œuvre.

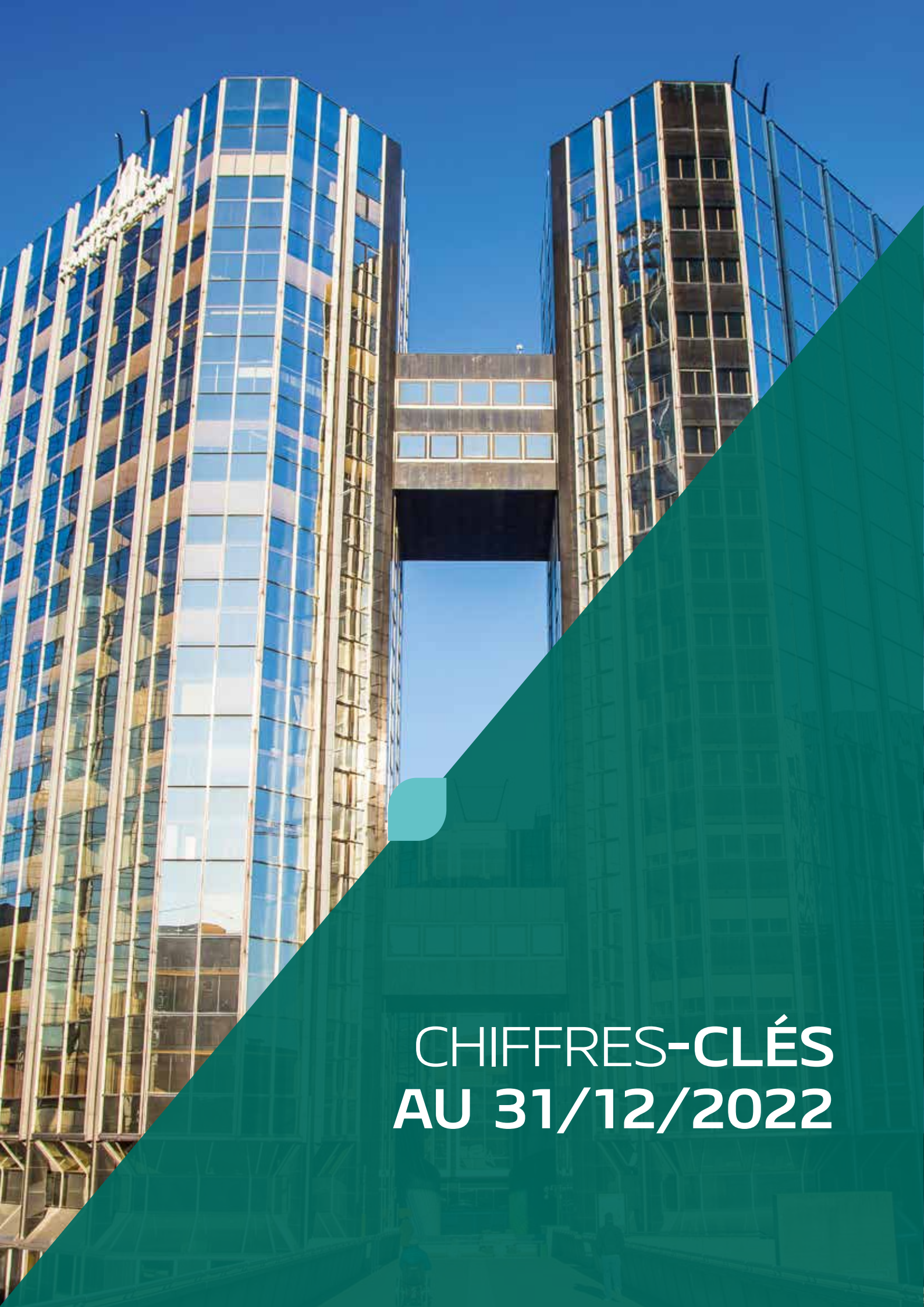
Ce contexte renforce notre conviction. La SCPI Primovie a reçu sa certification ISR en janvier 2022, délivrée par un auditeur indépendant. Au 31 décembre 2022, 92 fonds immobiliers ont obtenu le label ISR, dont 38 SCPI.

En 2022, l'activité de Primovie à la transaction et à la cession a été particulièrement intense, avec l'acquisition de 46 actifs et la cession de 28 actifs. L'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM pour le compte de la SCPI Primovie fait l'objet d'une note sur la qualité environnementale et sociale de l'actif, présentée en comité d'investissement et décisive dans le choix de l'acquisition. En outre, la SCPI Primovie participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital. À ce titre, un montant de 233 754,76 euros a été versé par Primonial REIM France pour l'exercice 2022.

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

Au niveau de Primonial REIM, l'année 2022 a été une nouvelle année de progrès dans sa démarche de développement durable. Le Label ISR s'est étendu à plus de 4 milliards d'euros d'encours supplémentaires. Un tiers de l'actif sous gestion de Primonial REIM France est déclaré Article 8 ou Article 9 au sens de SFDR. Primonial REIM place l'investissement socialement responsable au cœur de sa stratégie.

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale, Primonial REIM France



CHIFFRES-CLÉS AU 31/12/2022

CHIFFRES-CLÉS AU 31/12/2022

DESCRIPTION GÉNÉRALE



SURFACE UTILE TOTALE
DES ACTIFS DE LA SCPI
PRIMOVIE
1 952 536 m²



TYPOLOGIE (total : 270)
EHPAD (174)
Cliniques (40)
Education et
maison de santé (28)
Bureau (16)
Résidences gérées (8)
Commerces (3)
Hôtellerie (1)



NOMBRE D'ACTIFS
EN PORTEFEUILLE
270

61,1 % France
21,5 % Allemagne
10,0 % Italie
4,8 % Espagne
2,6 % Pays-Bas



CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE¹

Patrimoine de la SCPI Primovie

Surface couverte par les données énergétiques collectées	1 163 409 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion	63,3 %
Consommation totale d'énergie 2022 (kWhEF/an)	276 404 009
Consommations d'énergies moyenne 2022 (kWhEF/m²/an)	184,5
Benchmark Baromètre OID 2022 (kWhEF/m²/an) - Santé	197



EMPREINTE CARBONE²

Patrimoine de la SCPI Primovie

Surface couverte par l'empreinte carbone Scope 1&2 collectée	1 163 409 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion	63,3 %
Emissions totales de gaz à effet de serre 2022 (kgéqCO₂/m²/an)	34 264 936
Emissions carbone moyenne 2022, Scope 1 & 2 (kgeqCO₂/an)	23,0
Benchmark Baromètre OID 2022 (kgeqCO₂/m²/an) - Santé	38,0



CONSOMMATION D'EAU³

Patrimoine de la SCPI Primovie

Surface 100% données gestion de l'eau collectées	946 257 m²
Taux de couverture en valeur sous gestion	47,6%
Consommation totale d'eau 2022 (m³/an)	637 580
Consommations d'eau potable moyenne 2022 (m³/m²/an)	0,72
Benchmark Baromètre OID 2022 (m³/m²/an) – Non disponible Santé – Bureau	0,35

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

¹³ Moyenne des consommations moyennes fiables des actifs, pondérées par le poids en Valeur Vénale Hors Droits des actifs au sein du fonds.
² Moyenne des émissions moyennes fiables des actifs, pondérées par le poids en Valeur Vénale Hors Droits des actifs au sein du fonds



STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS

PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE

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

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

2018

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

2019

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

2020

- A compter du 1^{er} janvier 2020, l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM France font l'objet d'une due diligence ESG intégrant une notation ESG documentée lors du Comité d'Investissement.
- Accélération de la démarche initiale de l'« énergie management » sur les parties communes, vers un projet global de collecte des données environnementales (énergie, eau, carbone) sur tous les actifs tertiaires (parties communes et parties privatives) supérieurs à 1 000 m² localisés en France, conformément au Décret Tertiaire.
- Formation de l'ensemble des asset managers et property managers (circa. 100 personnes) à l'ISR et à l'utilisation des procédures ESG définies.
- Publication de la politique d'engagement de Primonial REIM.
- Publication du 1^{er} rapport ISR de la SCPI Primopierre.
- Obtention du Label ISR par la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR

2021

- Lancement de l'intégration de la nouvelle réglementation européenne relative à l'ESG (Sustainable Finance Disclosure Regulation) dans la gamme de fonds et les procédures de Primonial REIM
- Développement de la plate-forme extra-financière de Primonial REIM, permettant un pilotage global des données environnementales et ESG.

- Extension de la démarche ESG au patrimoine européen (hors France), en commençant par la collecte des données environnementales sur tout immeuble supérieur à 1000 m² localisé en Europe.
- Développement d'un outil dynamique permettant de cartographier les risques physiques associés aux immeubles

2022

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

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



PROGRÈS

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



ENGAGEMENT

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



IMPACT SOCIAL

En cohérence avec notre rang de premier investisseur en Europe dans le domaine de l'immobilier de santé et notre investissement dans le logement social et intermédiaire, nous prêtons une attention particulière à la variable Sociale, en plus des variables traditionnelles d'Environnement et de Gouvernance. Elle renvoie aussi aux actions dites de RSE (Responsabilité Sociétale et Environnementale) 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 dès l'acquisition.
- 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, juridiques, et les principaux Property Managers de Primonial REIM France ont bénéficié d'une formation complète à l'ISR et aux outils de notation, soit près de 250 personnes. Plusieurs webinaires consacrés à l'explication de la stratégie ISR ont été réalisés en 2022.



MOYENS TECHNIQUES

La pierre angulaire de la démarche ISR de la SCPI Primovie est son **outil de notation ESG dédié**. Une des fonctionnalités de cet outil repose sur un questionnaire par actif, mis à jour tous les ans pour l'ensemble des actifs de ce fonds, impliquant Property Managers et Asset Managers.

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

- 1

Intégration du bâtiment à son territoire

Elle renvoie à la **qualité de vie du quartier** et à la proximité de nœuds de transport.
- 2

Intégration des risques environnementaux

Elle renvoie aux **risques liés à la localisation** (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux **risques de pollution** (amiante, plomb, R22, etc.).
- 3

Qualités propres au bâtiment

Elle renvoie aux **caractéristiques techniques du bâtiment** : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.
- 4

Gestion technique du bâtiment

Elle renvoie à l'**exploitation du bâtiment** : les outils de gestion (GMAO, plateforme energy management etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.
- 5

Services aux occupants

Elle renvoie au **confort des locataires** de l'immeuble : sûreté, **conditions sanitaires** (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.
- 6

Flexibilité des espaces et du bâtiment

Elle renvoie au **potentiel de l'actif en termes d'usage** : son 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 dans la note finale les priorités affichées par Primonial REIM, adapté à chaque typologie immobilière (7 grilles ESG) :

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

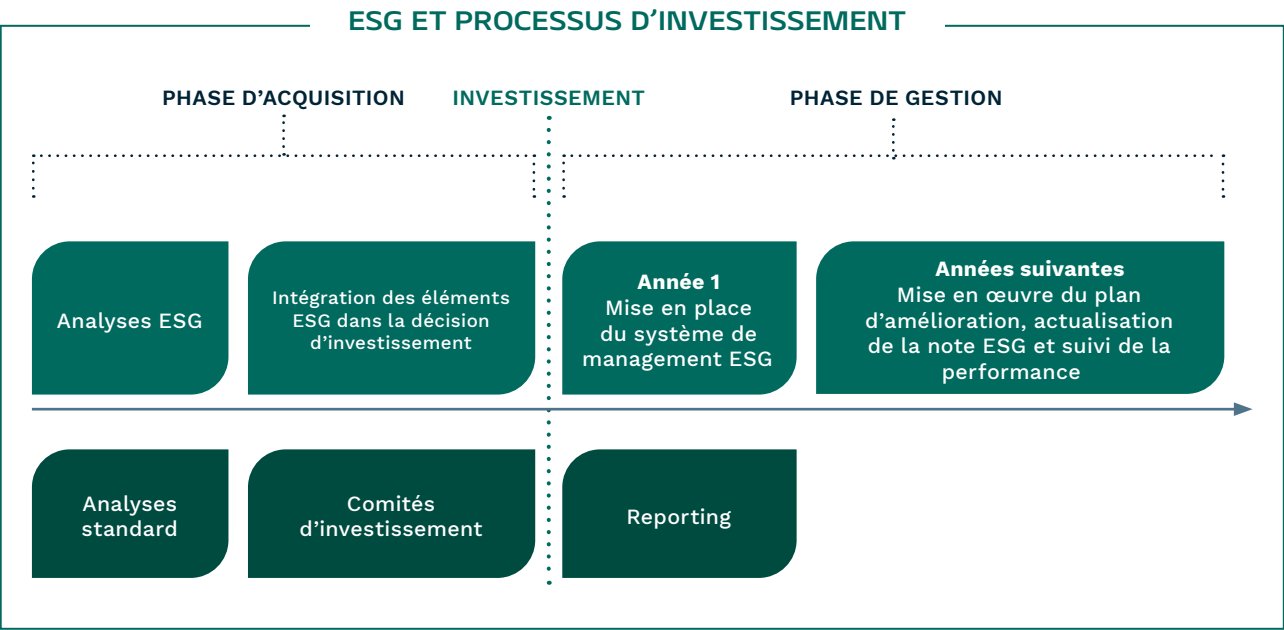
*E= Environnement, S= Social, G= Gouvernance

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

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

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

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



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



LA SCPI PRIMOVIE

STRATÉGIE ISR

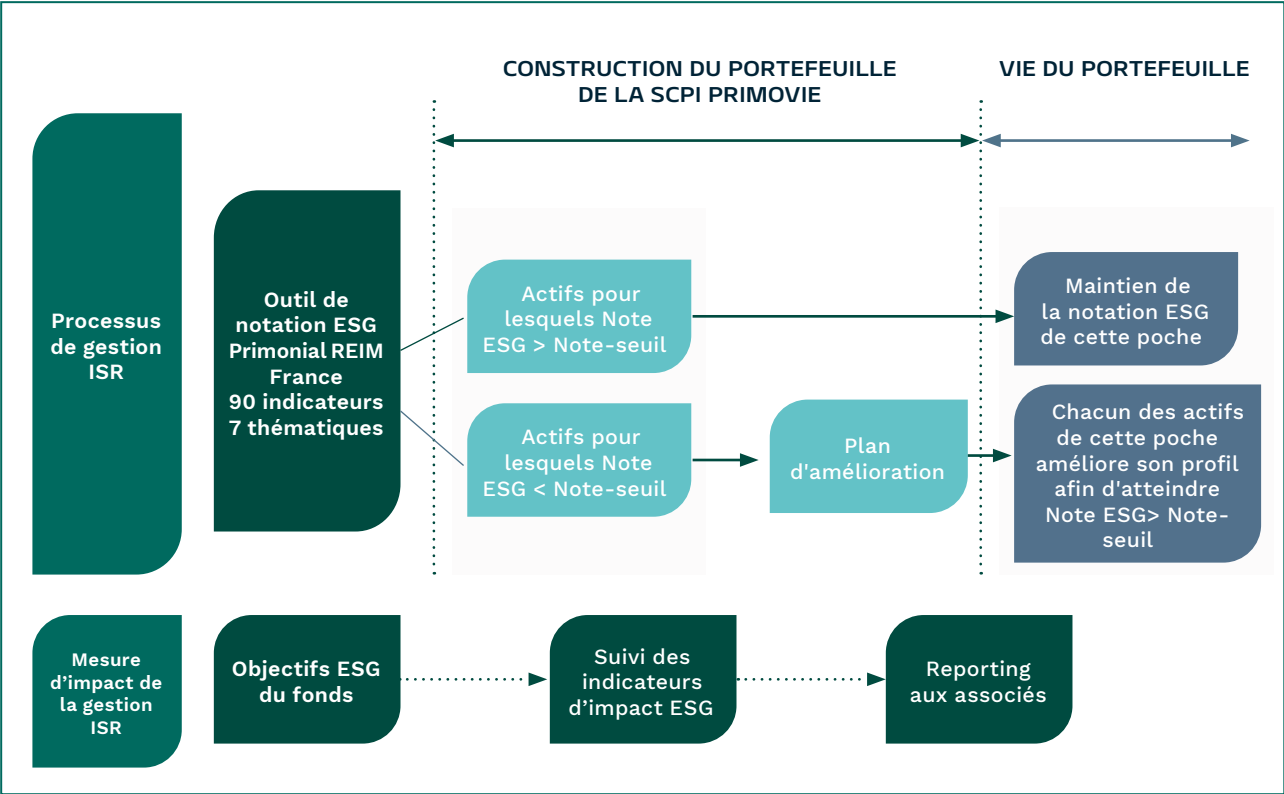
La politique d'investissement et de gestion extra-financière de la SCPI Primovie est décrite dans la note d'information du fonds ainsi que dans le Code de transparence de la SCPI Primovie, tous deux consultables sur www.primonialreim.fr.

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 et qui varient en fonction des classes d'actifs immobilières (Bureaux / Commerces / Hôtellerie / EHPAD / Cliniques (MCO, SSR, PSY) / Education et Maisons de Santé / Résidences gérées). Il est utilisé pour l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM et la totalité du portefeuille immobilier de la SCPI Primovie.



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

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

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

CINQ OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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

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





RÉSULTATS AU 31/12/2022

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Actifs détenus par la SCPI Primovie, 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 2023 (/100)
Cenon (33) - 8 rue de Dumune - France	36,9
Biederitz - Biederitz, Breitscheidstr. 8 - Allemagne	39,2
Bad Schussenried - Bad Schussenried, Bahnhofstr. 10 - Allemagne	40,6
Laterza - 9 via Cappucini - Italie	41,0
Kiel - Lindenallee 21-23 - Allemagne	41,3
Berlin - Berlin, Grünauer Str. 5 - Allemagne	41,7
Brême - Bremen, Blauholzmühle 32 - Allemagne	43,1
Riesa - Riesa, Magdeburger Str. 3 - Allemagne	43,2
Annaberger Straße 30 - Ehrenfriedersdorf - Allemagne	44,1
Solms - Solms, Mühlweg 24-28 - Allemagne	44,5
Clamart (92) - 4 avenue Réaumur - France	44,5
Rotenburg - Rotenburg, Bahnhofstr. 17 - Allemagne	44,8
LUGO - 9 Via Prov. Cotignola - Italie	45,0
Ottersberg - Ottersberg, Große Str. 1 - Allemagne	45,4
Ehringshausen - Ehringshausen, Neustadt Str. 2 - Allemagne	45,7
Barjols (83) - Quartier les Laus - France	45,7
Neschwitz - Neschwitz, Neues Schloss 2/4 - Allemagne	45,8
Biblis - Biblis, Am Großen Weichweg 8-12 - Allemagne	46,0
Ulm - Ulm, Michelsbergstr. 12-14 - Allemagne	46,1
Nordenham - Nordenham, Braker Str. 6 - Allemagne	46,2
Essen - Essen, Volkeningstr. 15 - Allemagne	46,5
Brilon - Brilon, Gudenhagener Allee 1a - Allemagne	46,7
Standland - Stadland, Am Friesenhof 1 - Allemagne	46,8
Hanovre - Hannover, Fridastr. 21 - Allemagne	47,3
Brake - Brake, Kiebitzring 38 - Allemagne	47,9
Welver - Welper, Im Klostergarten 10 - Allemagne	48,2
Weinböhla - Weinböhla, Forststr. 66 - Allemagne	48,4
Cahuzac (81) - PLACE DU BOURG - France	48,5
Bakum - Bakum, Widukindstr. 2 - Allemagne	48,7
Créteil - 12 Rue Georges Enesco - France	48,7
Pablo de Vallbona - Calle Jaen 24 - Espagne	49,2
VIA SAN GRATO - Alice Castello - Italie	49,4
Bad schwartau - Bad Schwartau, Wiesengrund 3 - Allemagne	49,4

Actif	Note ESG 2023 (/100)
Seehof - Seehof, Parkweg 9a - Allemagne	49,6
Schwanewede - Schwanewede, Blumenthaler Str. 80 - Allemagne	49,9
Ulrichstein - Ulrichstein, Erlenweg 8 - Allemagne	50,1
Domaine Artaud - Beaupuy - France	50,8
Barmstedt - Barmstedt, Moltkestr. 15 - Allemagne	51,3
Saint-Herblain (44) - 3 rue Aronnax - France	51,7
Bad Pyrmont - Bad Pyrmont, Brunnenstr. 15 - Allemagne	52,0
Via Terracini, 4 - Collegno - Italie	52,2
Via Bose 1/quater - Brescia - Italie	52,7
Bremen - Bremen, Heukämpendamm 54 - Allemagne	52,7
Gütersloh - Gütersloh, Neuenkirchener Str. 12 - Allemagne	52,7
Rue Clemenceau - Lambres-Lez-Douai - France	53,0
Plön - Plön, Fünf-Seen-Allee 2 - Allemagne	53,2
Chiva - Avenida Buenos Aires 393 - Espagne	53,3
Mülheim an der Ruhr - Mülheim an der Ruhr, Hingbergstr. 61-69 - Allemagne	54,0
Avenue John Kennedy - Montélimar - France	54,1
Leipzig - Leipzig, Olbrichtstr. 6 c - Allemagne	54,3
Neustadt in Holstein - Neustadt in Holstein, Am Kiebitzberg 7, 9, 11 - Allemagne	54,5
Zweiflingen - Zweiflingen, Vogelsangstr. 23-27 - Allemagne	54,5
Kohlenstraße 1 a - Flöha - Allemagne	54,6
Paris (17) - 6 impasse des Deux Cousins - France	54,7
Paris (75) - 162 Rue Bagnolet - France	54,7
Appen - Appen, Schäferhofweg 10 - Allemagne	54,9
ALBUGNANO - 7 Local. Vezzolano - Italie	55,2
Paderborn - Elsen - Paderborn-Elsen, Von-Ketteler-Str. 14 - Allemagne	55,4
Fréjus (83) - Natura Parc Route de Gargalon - France	55,5
Isernhagen - Isernhagen, Am Ortfelde 28 - Allemagne	55,6
Chambray-lès-Tours - LEONARD DE VINCI - PSLV - France	55,6
Avignon-Montfavet (84) - 190 rue André-Jean Boudoy - France	55,6
Gilserberg - Gilserberg, Bornfeldstr. 3 - Allemagne	55,6
MEARENTINO - 1 Via Parrocchiale - Italie	55,6
Chemin de la Prairie - La Roche-Blanche - France	55,8
Barcelone - 6 carrer de Saint Eloi - Espagne	56,0
Saint-Nazaire (44) - 67 Route de Guindreff - France	56,1
Altenberg - Altenberg, Am Bahnhof 5 - Allemagne	56,1
Genova - VIA BORZOLI - Italie	56,3
Castellon de la Plana - Partida Magdalena S/N - Espagne	56,3
Roubaix (59) - 110 rue de Blanchemaille - France	56,4
Douarnenez (29) - Voie Florence Arthaud - France	56,4

Actif	Note ESG 2023 (/100)
Bordeaux (33) - 10 Rue Henri Salmide - France	56,5
Betera - Calle Les Masses 21 - Espagne	56,7
Talence - 144 AVENUE ROUL - France	57,0
Donzère (26) - 20 Rue Maurice René Simonnet - France	57,4
Pordenone - VIA V. VENETO 31 - Italie	57,4
IVRY - 12 Quai Marcel Boyer - France	57,4
Sevilla la Nueva - 1 Calle Tórtola - Espagne	57,6
Hanovre - Hannover, Lister Meile 28 - Allemagne	57,8
Merida - Calle Arturo Barea Ogazon Mérida - Espagne	58,0
Ontinyent - Avenida Vicent Girones Mora 4 - Espagne	58,2
1 Allée des Mûriers - Castelnau-de-Lévis - France	58,3
Bad Camberg - Bad Camberg, Pommernstr. 13 - Allemagne	58,4
VIA QUADRIO - Canzo - Italie	58,5
Talarrubias - Calle Colon - Espagne	58,8
17 Avenue des États Unis - Chaumont - France	58,9
Lübeck - Karlsruher Str. 80, - Allemagne	59,0
Plaisir (78) - 288 Avenue du 19 Mars 1962 - France	59,4
Münzstr. / Georg-Wilhelm-Str. - Celle - Allemagne	59,5
Herzog-Georg-Ring 32 - Annaberg-Buchholz - Allemagne	59,6
Rue du Cinsault - La Crau - France	59,6
Am Feierabendheim 9 - Glauchau - Allemagne	59,6
Gotha - Gotha, Ekhoﬀplatz 1 - Allemagne	59,8
Görlitz - Görlitz, Bahnhofstr. 75 - Allemagne	60,0
51 Avenue du Président Wilson - Angoulême - France	60,1
Aressy (64) - 2 rue du Village et rue des Sources - France	60,1
Chemnitz - Str. der Nationen 86 - Allemagne	60,2
Mühlhausen - Mühlhausen, Karl-Marx-Str. 9 - Allemagne	60,2
Chemnitz - Reichsstr . 11 - Allemagne	60,2
Nogent-le-Rotrou (28) - 8 rue de la Touche - France	60,2
Bagneux (92) - 2 avenue Aristide Briand - France	60,2
Apolda - Apolda, Bahnhofstr. 46 - Allemagne	60,3
Utrecht - 94B Kanaalweg - Pays-Bas	60,5
Bordeaux (33) - 124 rue Lucien Faure - France	60,6
Gemenos (13) - Chemin du Puits - France	60,6
Pontault Combault (77) - 95 RUE DES PRES SAINT MARTIN - France	60,7
Versailles - 15 Rue de l'Orient - France	60,9
Marseille (13) - 40 traverse de la Baume Loubière - France	61,0
Paris - 54 Rue Saint Charles - France	61,0
1328 Avenue de la Maison Blanche - Saint-Aubin-sur-Scie - France	61,1

Actif	Note ESG 2023 (/100)
Genova - VIA P.SEMERIA - Italie	61,1
Paris (75) - 6-6bis Rue Bachaumont - France	61,1
Paris (75) - 146-148 rue de Picpus - France	61,1
Lyon (69) - 219 Rue Marcel Merieux - France	61,3
Cunardo - VIA UGO FOSCOLO - Italie	61,5
CHINON - Route de Tours - France	61,8
LECCE - Via Prov. Per Arnesano - Italie	62,0
Mâcon (71) - 44 Rue Ambroise Paré - France	62,0
El Puig - Calle Almenares Sn y Cno Cebolla - Espagne	62,1
23 Boulevard Gambetta - Avignon - France	62,1
MONTELIMAR - Rue Louis Rabatel - France	62,1
Am Markt 5-9 - Kesselsdorf - Allemagne	62,2
Prarolo - V.LE R. MARCEDDU 2 - Italie	62,3
Beausoleil (06) - Chemin Romain - France	62,6
Saint-Cloud (92) - 3-5 Avenue Caroline - France	62,6
8 Avenue de la Méditerranée - Nîmes - France	62,7
Joinville-le-Pont (94) - 5 Rue Bernier - France	62,7
Vernaison (69) - 145 chemin du Pelet - France	62,8
Versailles - 2 Rue Madame - France	62,8
Saint-Denis (93) - 30 Rue Diderot - France	62,8
Zeewolde - 21 De Verbeelding - Pays-Bas	63,0
Villafranca de los Barros - Calle Lope de Vega - Espagne	63,1
Nîmes - 455 Avenue Saint-André de Codols - France	63,3
ARLES - 54 Route de Barbegal Pont de Crau - France	63,4
Meudon (92) - 8 avenue du 11 novembre 1918 - France	63,4
L'Huisserie (53) - rue des Lauriers - France	63,6
La Bégonnerie - La Ferté-Gaucher - France	63,7
Montesicuro - P.ZZA GARIBALDI 20 - Italie	63,8
HAUTEVILLE - 1 Impasse des Jardins - France	63,8
Ruglès (27) - RUE JEAN MOULIN - France	63,8
6 Mail de la Papoterie - Chambray-lès-Tours - France	64,0
Nîmes - 3 Rue Jean Bouin - France	64,1
Heidesee - An d. Dahmebrücke 2, 15754 Heidesee - Allemagne	64,1
1364 Avenue des Anciens Combattants d' Indochine - La Seyne-sur-Mer - France	64,2
Saint-Priest-en-Jarez (42) - 9bis rue de la Piot - France	64,4
FAENZA - 1 Via Portisano - Italie	64,5
FERMO - 78 Via Nazionale - Italie	64,6
Köthen - Köthen, Lindenstr. 12-13/ Poststr. 1 - Allemagne	64,6
Meudon (92) - 1 rue les Tybilles - France	65,0
Montreuil (93) - 19-21 Rue Stalingrad - France	56,4

Actif	Note ESG 2023 (/100)
Rue du Gaou - Cogolin - France	65,1
Champigny-sur-Marne (94) - 30 Rue Jean Jaurès - France	65,1
Paris - 86 Rue Regnault - France	65,1
Sarcelles (95) - 206 avenue de la Division Leclerc - France	65,2
Fontaines-Saint-Martin (69) - Montée de la Ruelle - France	65,2
Calle Muros de Galicia - Gijon - Espagne	65,2
LA ROSERAIE - 283 Avenue de Montolivet - France	65,3
Desana - VIA M. CUGNOLO 15 - Italie	65,3
PARAY - 5 Route de Saint-Vincent - France	65,4
20 Route de Boussy-Saint-Antoine - Quincy-sous-Sénart - France	65,5
GIRAUMONT - 3 Avenue Sainte-Barbe - France	65,5
Rivignano - VIA . N. SAURO 4 - Italie	65,7
Utrecht - 95 Kanaalweg - Pays-Bas	65,8
Eisenach - Eisenach, Markt 16 - Allemagne	65,8
Marseille (13) - 83 traverse Charles Susini - France	65,9
AIX EN PROVENCE - 330 Petite route des Milles - France	66,0
Paris (75) - 5 Rue Georgette Agutte - France	66,1
Paris - 69 Rue des Orteaux - France	66,2
Saint-Clément (89) - 18 rue Jean Mermoz - France	66,3
Paris - 73 - 77 rue Pascal - France	66,3
Saint Martin de Seignanx (40) - Northon Saint-Martin-de-Seignanx - France	66,4
VIA QUADRIO - Milan - Italie	66,4
34 Rue Surcouf - Cherbourg-en-Cotentin - France	66,6
COTIGNOLA - 1 Via Corriera - Italie	66,7
Chambray-lès-Tours (37) - 9 rue du mail de La Papoterie - France	66,8
Mougins (06) - 886 avenue de Tourmany - France	66,9
Charols (26) - 15 avenue du Midi - France	67,0
Laxou (54) - 8 rue de la Saône - France	67,1
Poissy (78) - 52 rue de Villiers - France	67,1
Ivry-sur-Seine - 27 Rue Victor Hugo - France	67,1
Changé (72) - 8 avenue Jean Jaurès - France	67,1
La-Chaussée-Saint-Victor - 2 Rue du Professeur Philippe Maupas - France	67,3
SANTENAY - 7 Avenue des Sources - France	67,3
CHARNAY - 2105 Route de Bayère - France	67,5
Lyon (69) - 1 rue du Diapason - France	67,5
BERNIS - Impasse de la Thébaide Bernis - France	67,5
Roissy - 241 rue de la belle etoile - France	67,6
Chalon-sur-Saône (71) - 7/9 allée de Saint Jean des Vignes - France	67,7
Rue du Docteur Roux Évreux - Évreux - France	67,8

Actif	Note ESG 2023 (/100)
554 Rue Léopold le Hon - Bourg-en-Bresse - France	67,8
Levallois-Perret (92) - 54 QUAI CHARLES PASQUA - France	67,8
Palaiseau (91) - 15 Rue Pierre Gilles de Gennes - France	67,9
FRAISANS - 8 Rue de Courtefontaine - France	67,9
LA CIOTAT - 215 Chemin du Jonquet - France	68,0
Chatou (78) - 8 square Debussy - France	68,0
Paris (75) - 5 rue des Cendriers - France	68,2
Rosny-sous-Bois (93) - 16 rue Marcelin Berthelot - France	68,2
Alès - 45 Avenue Carnot - France	68,3
Urbania - VIA F. UGOLINI 26 - Italie	68,4
Paris (75) - 119 Rue de Saussure - France	68,4
Chasseneuil du Poitou (86) - 6 PLACE DU CENTRE - France	68,5
Alcobendas - Avenida Fernando Alonso 8 - Espagne	68,7
Angers (49) - Avenue des Ormeaux - France	68,7
46 Avenue Enseigne Albertini - Béziers - France	68,9
Layrac (47) - 2 rue du Docteur Cassius - France	69,4
Boulogne-Billancourt - 44-45-47 quai Alphonse Le Gallo - France	69,5
Polgliano Milanese - VIA EUROPA 13 - Italie	69,8
Rueil-Malmaison (92) - 29-31 rue de Solférino - France	69,9
The Hague - 5 Van der Parrastraat - Pays-Bas	70,1
Gennevilliers (92) - 34-40 rue Henri Barbusse - France	70,2
Aubervilliers (93) - 81-83 RUE DU PORT - France	70,4
LES PENNES - 9 Avenue du Capitaine de Corvette Paul Brutus - France	70,5
Milan - VIA QUADRIO - Italie	70,6
Pfastatt (68) - rue de Etoffes - France	70,9
Bourg-Saint-Andéol (07) - rue des Horts - France	70,9
CLAIRFONTAINE - Chemin Notre Dame de la Consolation Marseille - France	71,1
Le Mans (72) - 19 place Adrien Tironneau - France	71,5
NIMES LES OLIVIERS - 57 Rue Thalès - France	71,5
Montbéliard (25) - 7 avenue Georges Pompidou - France	71,9
CHAMBLAY - 10 Rue de Clairvans - France	71,9
ATHIS - 41 Rue du Centre - France	72,1
Houten - 6 Kruisboog - Pays-Bas	72,4
Lyon (69) - 155-155ter boulevard de Stalingrad - France	72,5
FOUCHERANS - 37 Rue de Dole - France	72,6
The Hague - 210 Laan van Nieuw Oost-Indië - Pays-Bas	72,7
Saint-Denis (93) - 5 avenue du Stade de France - France	72,8
ORAISON - Dessous Pieresca Oraison - France	72,9
VENDAT - 19 Rue de Vichy - France	72,9
VIALE TRIESTE - Limbiate - Italie	73,1

Actif	Note ESG 2023 (/100)
Nieuwegein - 169 Colijnpark - Pays-Bas	73,3
CLERMONT - 7 Rue Giscard de la Tour Fondue - France	73,5
Reims (51) - 10 rue de Cérès - France	73,8
ST CHAMOND - 60 Boulevard Waldeck Rousseau - France	73,9
Rochefort (17) - 4 impasse Germain Etourneau - France	73,9
Meynes (38) - 57 rue Henri Pitot - France	74,0
RICHEMONT - 20 Rue de la Gare - France	74,1
Guyancourt (78) - 11 rue Henri de Toulouse Lautrec - France	74,2
LA CHARITE - 8 Rue du 8 Mai 1945 - France	74,4
Dijon (21) - Korian les Cassissines - France	74,5
DIGOIN - 15 Rue de Robinson - France	74,5
NEUVILLE-LES-DAMES - 139 Allée Jean Brevet - France	74,9
Pau (64) - 45 avenue Federico Garcia Lorca - France	75,1
Chemin des Buis 415 Boisset - Grane - France	75,1
ROUSSET - Place Marcel Gautier Rousset - France	75,3
101 Rue de Blaringhem - Pernes - France	75,3
Marcq-en-Barœul (59) - 68 rue Nationale - France	75,3
Paris (75) - 40 Avenue des Terroirs - France	75,4
Martigues (13) - 9451 avenue Jean-Paul Marat - France	75,7
Ivry-sur-Seine - 46 Quai Jean Compagnon - France	75,9
TOURNON - 35 Rue Louise Michel - France	76,1
Issy-les-Moulineaux (92) - 9 Chemin de Bretagne - France	76,2
AUXERRE - 25 Avenue Denfert Rochereau - France	76,3
Mulhouse (68) - 32 Rue Paul Cezanne - France	76,3
Amiens (80) - 30 rue Saint-Germain - France	76,4
28 Rue Pierre Guinard - Le Havre - France	77,0
PESCARA - Via Quadrio - Italie	77,1
Baranzate - VIA I MAGGIO 20 - Italie	77,5
Boulogne-Billancourt (92) - 58 avenue Emile Zola - France	77,8
43 Rue Barthélémy Crusem - Saint-Avold - France	79,1
Courbevoie - 100-110 Esplanade du Général de Gaulle - France	79,1
NOISY LE GRAND - 17 Rue de la Croix Biche - France	79,3
NIMES LES SOLEIADES - 25 Rue Thalès - France	79,7
Colombes - 9 Rue du Débarcadère - France	80,3
Mail Paul Gauguin - Saint-Parres-aux-Tertres - France	80,5
CHAMPIGNY - Rue Juliette de Wils Champigny-sur-Marne - France	80,6
BELIGNEUX - 37 Rue Professeur Robert Hugonot - France	80,8
Vélizy-Villacoublay (78) - 3-5 Avenue Morane Saulnier - France	81,6
TORCY - 5 Avenue Jean Moulin - France	83,4
Paris (75) - 10 rue Baudelique - France	89,7

INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

La SCPI Primovie est dotée d'un système de management environnemental au niveau de son portefeuille. Les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark⁴.

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

INDICATEURS DE REPORTING

Environnement	Social	Gouvernance
Consommations d'énergie en kWhEF/m ² /an	Mobilité (indicateur composite, note/10)	Part des travaux couverts par une charte chantier En %
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO ₂ /m ² /an	Santé (indicateur composite, note/10)	Part des locataires ayant signé une annexe ESG En %
Consommation d'eau en m ³ /m ² /an	–	Part des opérateurs de santé qui se sont dotés d'une politique ESG significativement engageante En %

LES INDICATEURS CHOISIS SONT LES SUIVANTS :



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

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

Indicateurs Environnementaux	Résultats 2022	Taux de couverture en valeur vénale QP PTF
Consommation d'énergie finale (en kWhEF/m²/an)* Valeur de benchmark SANTE de l'OID sur l'année 2022	184,5 197	63,3 %
Emissions de gaz à effet de serre (en kgeqCO₂/m²/an)* Valeur de benchmark SANTE de l'OID sur l'année 2022	23,0 38,0	63,3 %
Consommation d'eau (en m³/m²/an)* Valeur de benchmark BUREAUX de l'OID sur l'année 2022**	0,72 0,35	47,6 %

*Moyenne pondérée par la valeur vénale des actifs

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

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

Les indicateurs environnementaux 2022 pour la SCPI Primovie sont meilleurs que le benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable concernant les indicateurs de consommation énergétique et d'émissions de GES⁵.

⁴ 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.

⁵ 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.

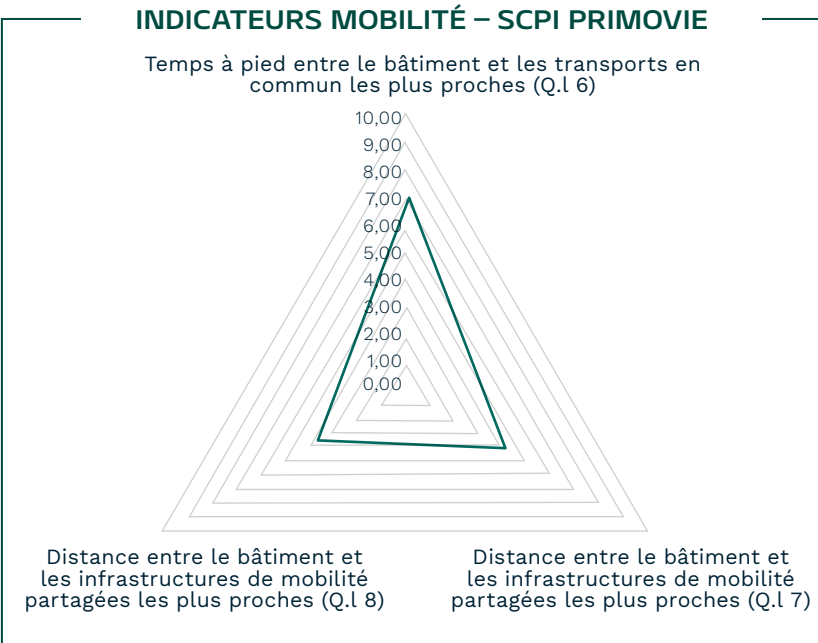


POUR LE CRITÈRE SOCIAL, nous avons choisis d'utiliser un indicateur composite pour la mobilité, c'est-à-dire issu d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG, sur **3 thèmes** :

1. MOBILITÉ

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

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



Taux de couverture : 100 %

Commentaire : compte tenu des caractéristiques de l'immobilier de santé, l'indicateur de mobilité est moindre que ce qui serait usuel pour des actifs de bureaux.

Score composite "mobilité" obtenu au niveau de la SCPI Primovie : 5,4/10

Valeur de benchmark interne score composite "mobilité" obtenu sur 332 actifs détenus par des fonds labélisé ISR : 5,7/10 "

2. CONFORT

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

74,9% des chambres d'EHPAD sont des chambres simples sur un total de 174 actifs. La progression de cet indicateur est suivie dans le temps afin d'enregistrer les progrès accomplis. Cet indicateur présentait un taux de 75,4% sur l'exercice précédent mais sur un nombre plus restreint d'actifs (157 actifs concernés sur l'exercice 2021).

Taux de couverture : 100% des actifs de typologie EHPAD



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

- **la part des travaux (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.
 - **Un marché travaux Primonial REIM supérieur à EUR 2 M€ HT a été signé en 2022. Ce marché est encadré par la charte chantier responsable PREIM.**
 - 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 REIMFrance 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, 139 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 355, soit 39% du portefeuille. Sur les 59 baux signés ou renouvelés en 2022, 61% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.**
 - Valeur de benchmark interne : 100% des nouveaux ou renouvellements baux signés sur le patrimoine tertiaire > 1000m² intègrent l'annexe ESG Primonial REIM.

- la part des opérateurs de santé qui se sont dotés d'une politique ESG significativement engageante. Primonial REIM échange avec les opérateurs de santé de la SCPI Primovie sur leurs bonnes pratiques ESG appliquées à leurs activités, l'objectif étant de s'élever ensemble vers des exigences toujours plus responsables, le bailleur et l'opérateur pouvant s'aider réciproquement à atteindre ses propres objectifs ESG.
 - 16,4% des actifs EHPAD et Santé sont occupés par des opérateurs de santé significativement engagés. Taux de couverture : 100% (poche EHPAD et Cliniques).

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Pour les indicateurs de performance nous avons choisi :

- Ratio des actifs disposant d'une certification de qualité de soins / actifs totaux.**
 - 67,6% des actifs de la SCPI Primovie disposent d'une certification de qualité des soins reconnue par l'état. La couverture de cet indicateur est de 100%. Cet indicateur de performance était de 64,9% sur l'exercice 2021. En Europe, les actifs dits "de santé", dont les opérateurs exercent grâce à une certification de qualité de soins délivrée par les autorités locales ou nationales, représentent moins de 3% de l'univers d'investissement total du secteur immobilier en Europe (source : RCA, cité par Knight Frank, 2021, "European Healthcare").
- Le niveau d'engagement des locataires.** Il est mesuré par le ratio des baux nouveaux ou renouvelés intégrant l'Annexe ESG de Primonial REIM⁶, rapporté au nombre de baux totaux en cours.
 - A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 139 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 355, soit 39% du portefeuille. Sur les 59 baux signés ou renouvelés en 2022, 61% ont fait l'objet d'une Annexe ESG. Ces indicateurs de performance étaient respectivement de 3,3% et 100% sur l'exercice 2021.

⁶L'annexe ESG Primonial REIM précise nombre de thématiques qui excèdent les obligations de l'annexe environnementale réglementaire : pratiques ESG à appliquer pour les travaux, engagements RSE déployés par les locataires, autorisation de collecte des données environnementales, etc.

INDICATEURS D'ENGAGEMENTS

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

- La part des travaux gérés par Primonial REIM (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier », qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site etc.**
 - Un marché travaux Primonial REIM supérieur à EUR 2 M HT a été signé en 2022. Ce marché bénéficie de la charte chantier responsable.
- La part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
 - A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 139 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 355, soit 39% du portefeuille. Sur les 59 baux signés ou renouvelés en 2022, 61% ont fait l'objet d'une Annexe ESG.
- La part de nos property managers dont le mandat de gestion inclut contractuellement des aspects ESG.** Nous demandons à nos gestionnaires d'immeubles de s'inscrire dans notre politique ESG et nous intégrons une clause ESG dans nos nouveaux contrats de manière à nous assurer notamment que nos gestionnaires d'immeubles connaissent et appliquent nos engagements envers les locataires.
 - Sur l'exercice achevé au 31/12/2022, nos six gestionnaires sur le portefeuille intègrent des clauses ESG spécifiques à leur contrat de gestion.

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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



OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL (ÉNERGIE)

- Placer 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 31/12/2022, les consommations d'énergie sont mesurées sur 100% du patrimoine, fiables sur 65,3% du portefeuille (y compris actifs en redéveloppement/vacants pour travaux) et pertinentes sur 63,3% du portefeuille de la SCPI Primovie. 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. En 2022, Primonial REIM a effectué 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 kgeqCO₂/m²/an et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici 2023 porte sur 100% des actifs.
 - Au 31/12/2022, les émissions de GES sont mesurées sur 100% du patrimoine, fiables sur 65,3% du portefeuille (y compris actifs en redéveloppement/vacants pour travaux) et pertinentes sur 63,3% du portefeuille de la SCPI Primovie. 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.



OBJECTIF SOCIAL (SANTÉ/CONFORT DES OCCUPANTS)

- Réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds. L'unité de mesure de cet objectif est le ratio chambres simples sur nombre de chambres totales opérés par les EHPAD.
 - Au 31/12/2022, le ratio est calculé sur 100% des actifs de typologie EHPAD. 74,9% des chambres sont aménagées en chambres simples. Il est reconnu par les professionnels que les chambres simples offrent un plus grand confort aux occupants et permet de réduire la propagation de virus dans ces établissements de santé, où les personnes sont les plus vulnérables.



OBJECTIF GOUVERNANCE (GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT)

- Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieurs 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 2024 porte sur 100% des actifs.
 - Un marché travaux Primonial REIM supérieur à EUR 2 M HT a été signé en 2022. Ce marché bénéficie de la charte chantier responsable.



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 2024 porte sur 100% des actifs.
 - A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 139 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 355, soit 39% du portefeuille. Sur les 59 baux signés ou renouvelés en 2022, 61% 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 Primovie
- Les 5 actifs ayant la meilleure note ESG du portefeuille
- Les 5 actifs ayant la pire note ESG du portefeuille.

LISTE DES 5 LIGNES LES PLUS IMPORTANTES EN VALEUR DANS LE PORTEFEUILLE DE PRIMOVIE

Adresse	Typologie
Courbevoie - 100-110 Esplanade du Général de Gaulle - France	Bureau
Boulogne-Billancourt - 44-45-47 quai Alphonse Le Gallo - France	Bureau
Levallois-Perret - 54 quai Charles Pasqua - France	Bureau
Ivry-sur-Seine - 46 Quai Jean Compagnon - France	Bureau
Saint-Denis - 5 avenue du Stade de France - France	Bureau

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

Adresse	Typologie
Paris - 10 rue Baudelique - France	EHPAD
TORCY - 5 Avenue Jean Moulin - France	EHPAD
Vélizy-Villacoublay - 3-5 Avenue Morane Saulnier - France	Crèche
Beligneux - 37 Rue Professeur Robert Hugonot - France	EHPAD
Champigny-sur-Marne - Rue Juliette de Wils - France	EHPAD

LISTE DES 5 LIGNES DU PORTEFEUILLE DE PRIMOVIE AYANT LA NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

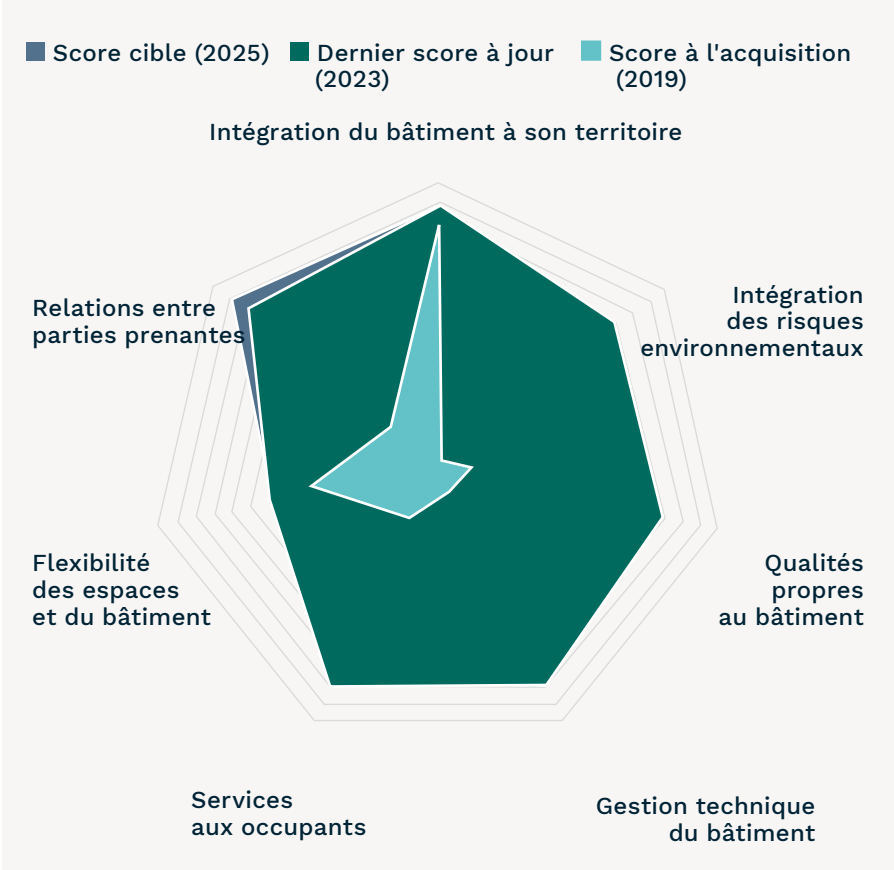
Adresse	Typologie
Cenon - 8 rue de Dumune - France	Clinique SSR
Biederitz - Biederitz, Breitscheidstr. 8 - Allemagne	EHPAD
Bad Schussenried - Bad Schussenried, Bahnhofstr. 10 - Allemagne	EHPAD
Laterza - 9 via Cappucini - Italie	Clinique MCO
Kiel - Lindenallee 21-23 - Allemagne	Clinique MCO

EHPAD ORNANO

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
 NOM DE L'ACTIF EHPAD Ornano	 ADRESSE 10 rue Baudelique Paris (75018)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2019
 TYPOLOGIE EHPAD	 SURFACE 5 326 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 47 800 136 €



NOTATION ESG
91,3 Note-cible 2025
89,7 Note ESG courante
31,0 Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	EHPAD Ornano	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	ND	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	ND	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

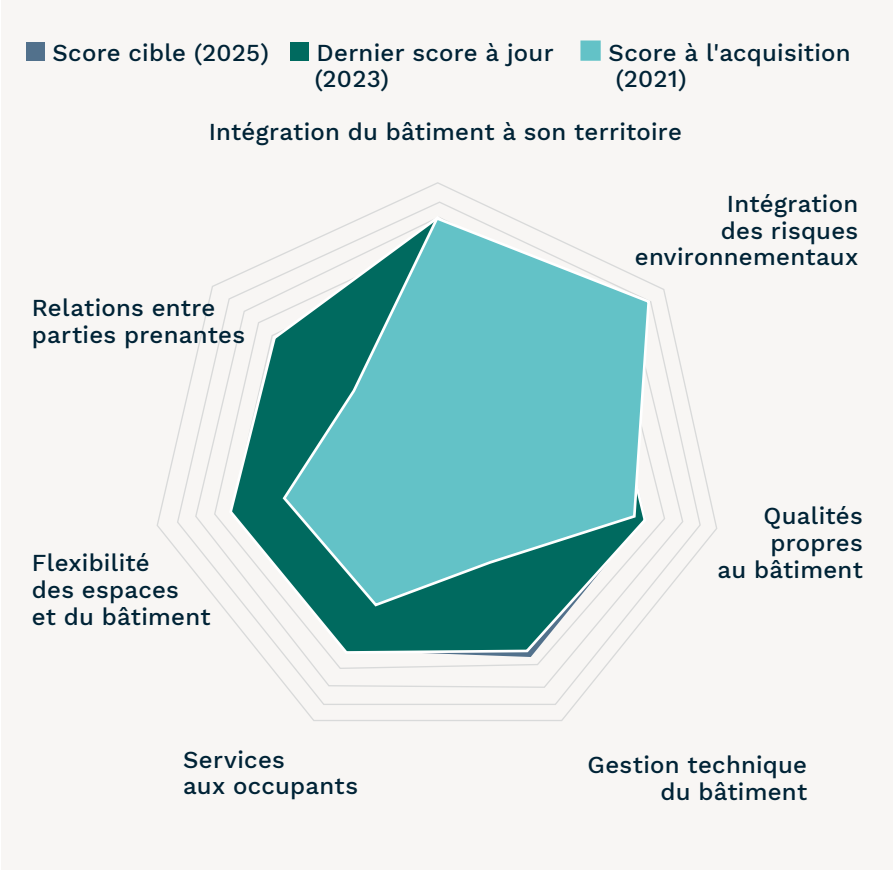
LABELS ET CERTIFICATIONS
 • N/A

EHPAD TORCY

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
 NOM DE L'ACTIF EHPAD Torcy	 ADRESSE 5 Avenue Jean Moulin Torcy (77)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2021
 TYPOLOGIE EHPAD	 SURFACE 4 541 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 35 546 008 €



NOTATION ESG
83,9 Note-cible 2025
83,4 Note ESG courante
62,7 Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	EHPAD Torcy	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	264 kWhEF/m²	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	44,5 kgCO ₂ eq/m²	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS
 • N/A

PEOPLE & BABY VÉLIZY MORANE SAULNIER

NOM DE L'ACTIF

People & Baby Vélizy Morane Saulnier

ADRESSE

3-5 Avenue Morane Saulnier Vélizy-Villacoublay (78)

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI

2013

TYPOLOGIE

Crèche

SURFACE

595 m²

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION

1 722 487 €



NOTATION ESG

83,6

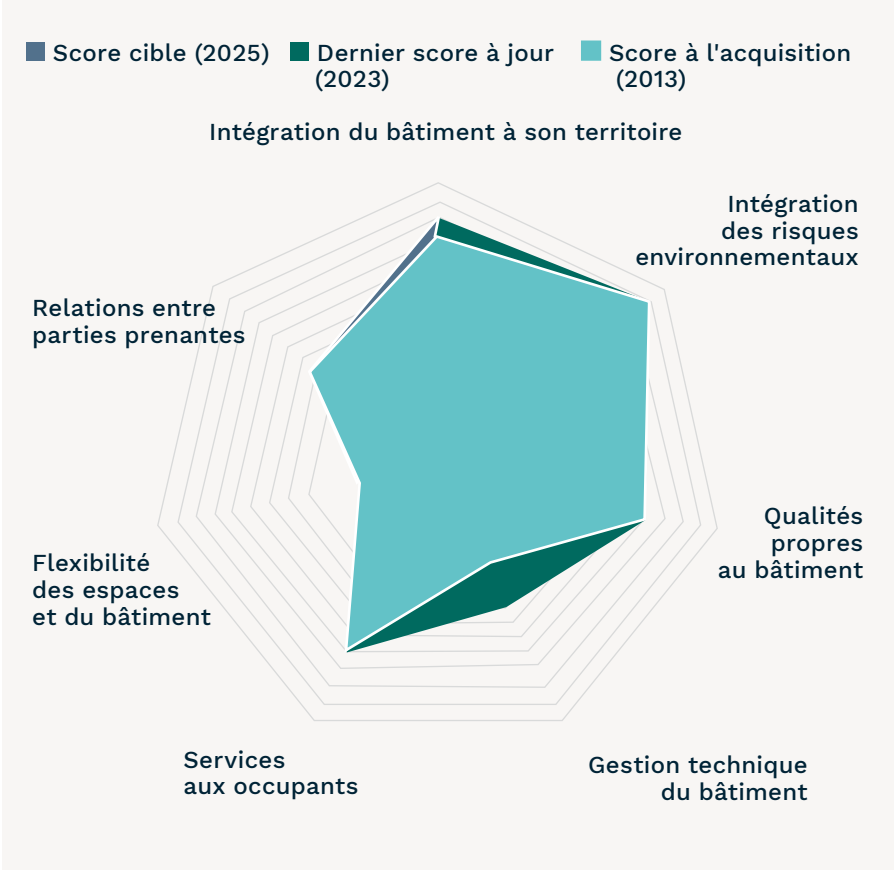
Note-cible 2025

81,6

Note ESG courante

78,4

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	People & Baby Vélizy Morane Saulnier	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	ND	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	ND	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

• N/A

BELIGNEUX

NOM DE L'ACTIF

Beligneux

ADRESSE

37 rue Professeur Robert Hugonot Bèligneux (01)

DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI

2021

TYPOLOGIE

EHPAD

SURFACE

4 711 m²

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION

20 037 015 €



NOTATION ESG

81,1

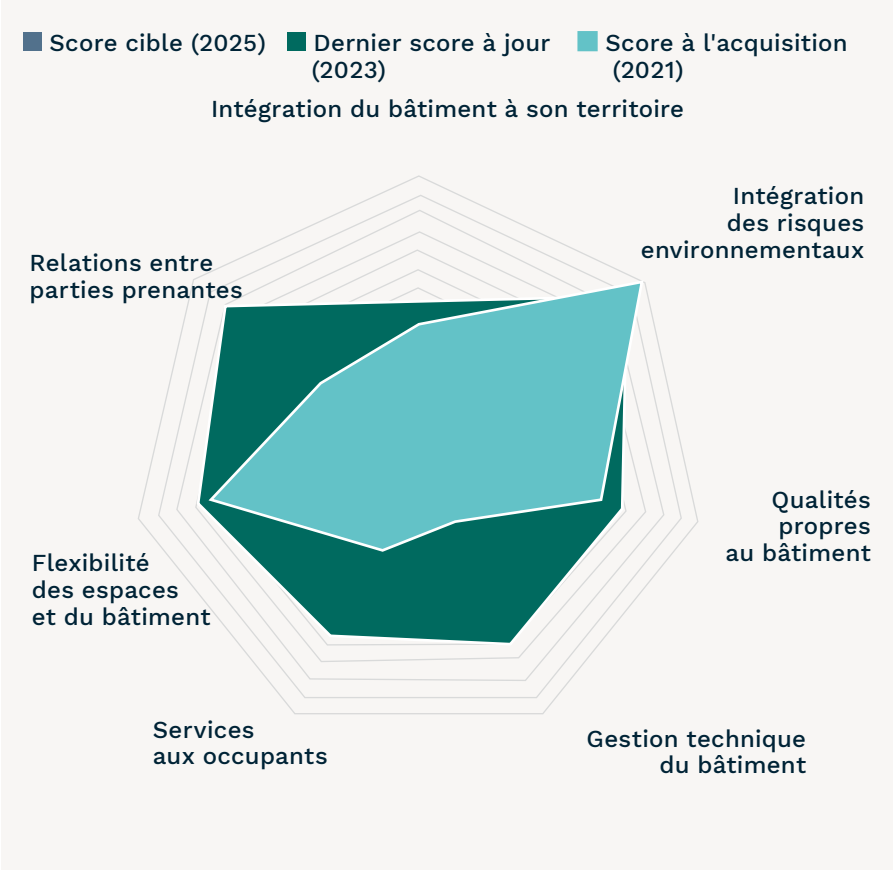
Note-cible 2025

80,8

Note ESG courante

53,8

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Beligneux	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	161 kWhEF/m²	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	24,1 kgCO ₂ eq/m²	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

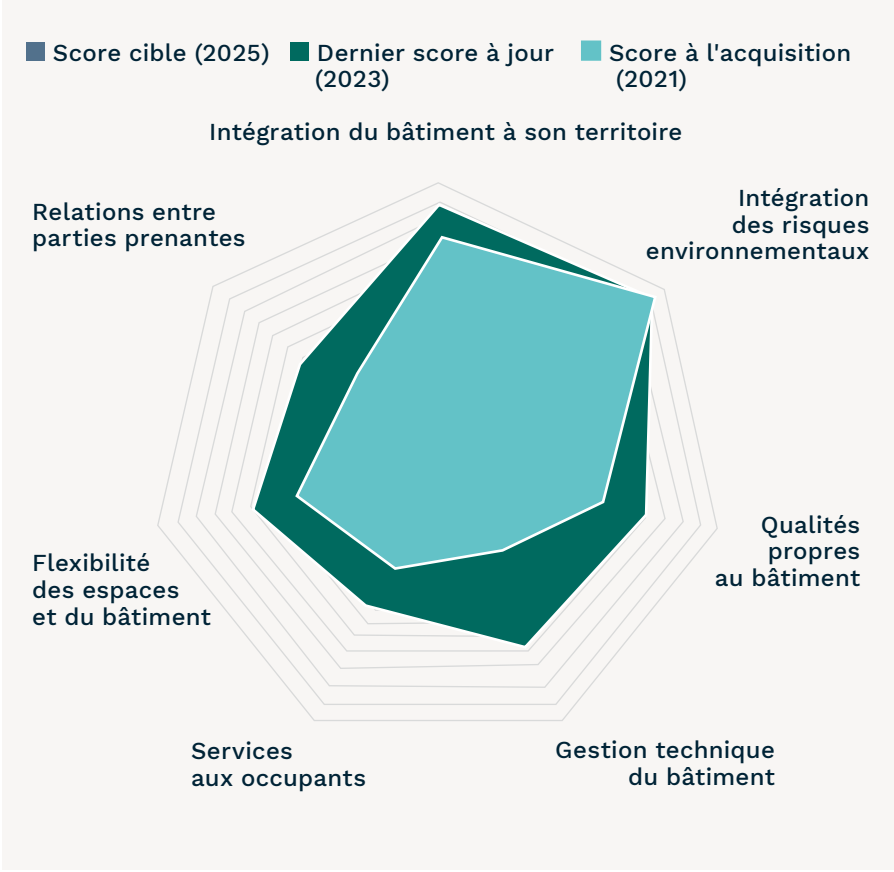
• N/A

CHAMPIGNY

DESCRIPTION DE L'ACTIF	
 NOM DE L'ACTIF Champigny	 ADRESSE Rue Juliette de Wils Champigny-sur-Marne (94)
 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2021	
 TYPOLOGIE EHPAD	 SURFACE 5 338 m²
 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 29 939 636 €	



NOTATION ESG
80,6 Note-cible 2025
80,6 Note ESG courante
60,6 Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Champigny	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	203 kWhEF/m²	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	31,3 kgCO ₂ eq/m²	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

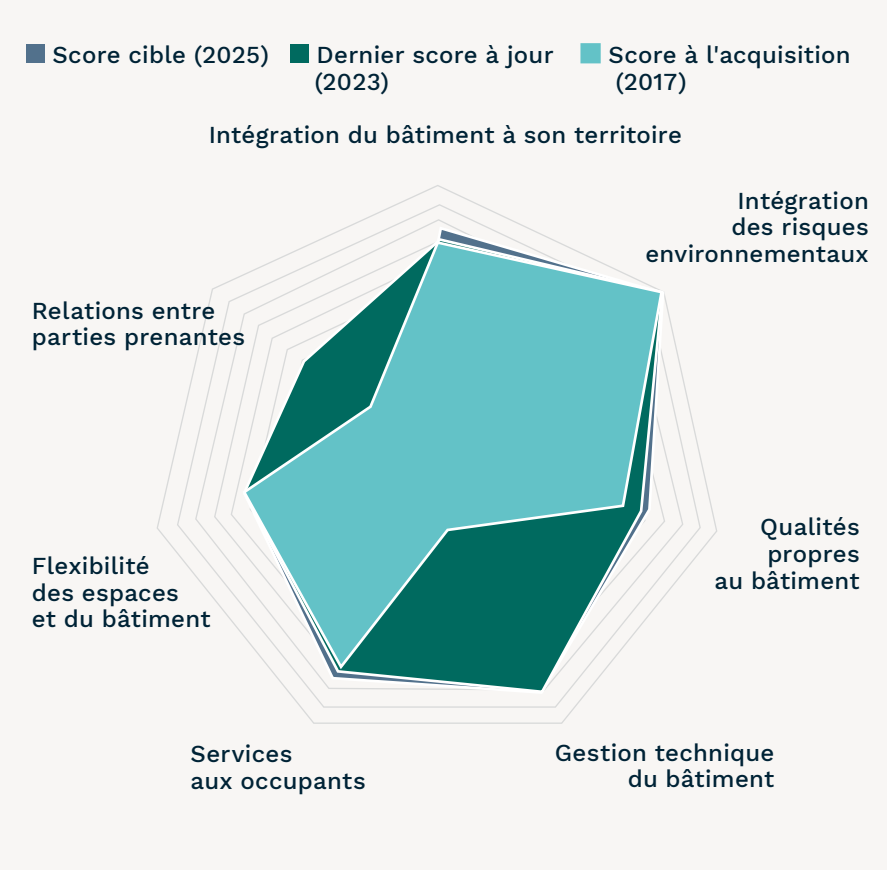
LABELS ET CERTIFICATIONS	
	• N/A

CŒUR DÉFENSE

DESCRIPTION DE L'ACTIF	
 NOM DE L'ACTIF Cœur Défense	 ADRESSE 100-110 Esplanade du Général de Gaulle - Courbevoie (92)
 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2017	
 TYPOLOGIE Bureaux	 SURFACE 148 198 m²
 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 1 686 000 000€	



NOTATION ESG
79,1 Note-cible 2025
79,1 Note ESG courante
59,0 Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Cœur Défense	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	163 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	9,7 kgCO ₂ eq/m²	12 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,03 m³/m²	0,35 m³/m²	0,72 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS	
	• HQE Exploitation Gestion Durable Exceptionnel • HQE Exploitation Bâtiment Durable Très Bon • BREEAM-In-Use Building Management Excellent • BREEAM-In-Use Asset Performance Very Good • WiredScore Construction Platinum

IN&OUT

NOM DE L'ACTIF
In&Out



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



DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI
2017



TYPOLOGIE
Bureaux



SURFACE
34 853 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
445 000 000 €



NOTATION ESG

72,3

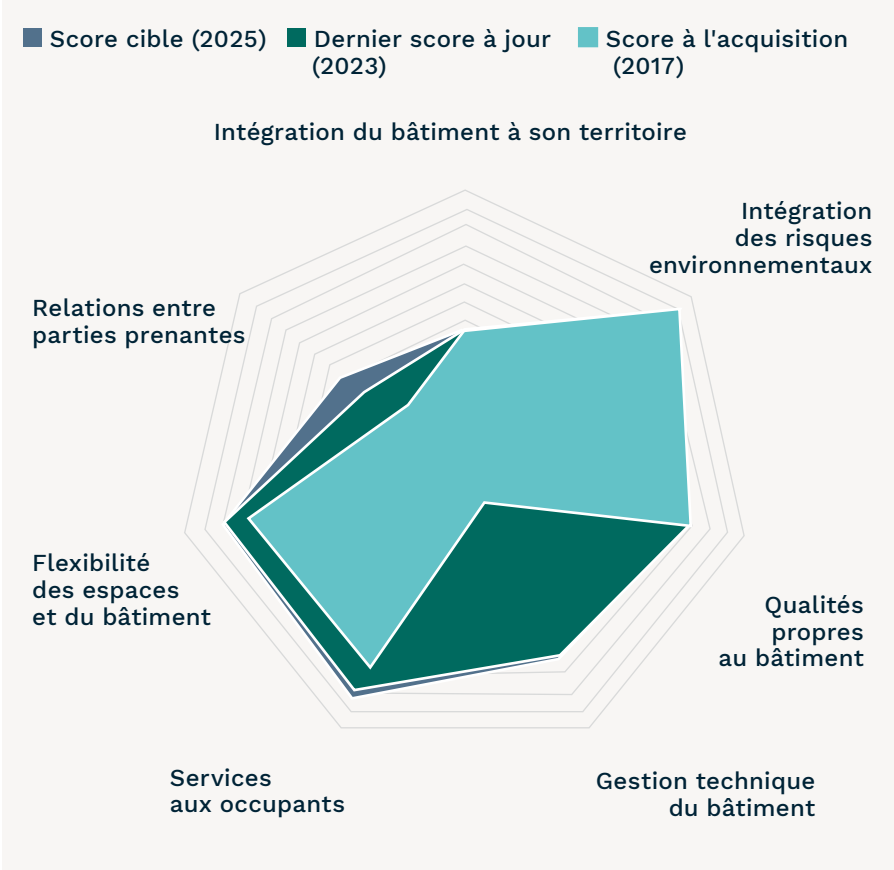
Note-cible 2025

69,5

Note ESG courante

55,8

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	In&Out	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	234 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	13,8 kgCO ₂ eq/m²	12 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,23 m³/m²	0,35 m³/m²	0,72 m³/m²



- HQE Bâtiment Tertiaire Performant
- BBC Effinergie Rénovation HPE
- BRREAM 2009 Europe Commercial
- Office Shell Only | Very Good
- BRREAM In Use Asset Performance | Excellent

SÉMAPHORE

NOM DE L'ACTIF
Sémaphore



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



DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI
2019



TYPOLOGIE
Bureaux



SURFACE
11 785 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
170 955 678 €



NOTATION ESG

70,5

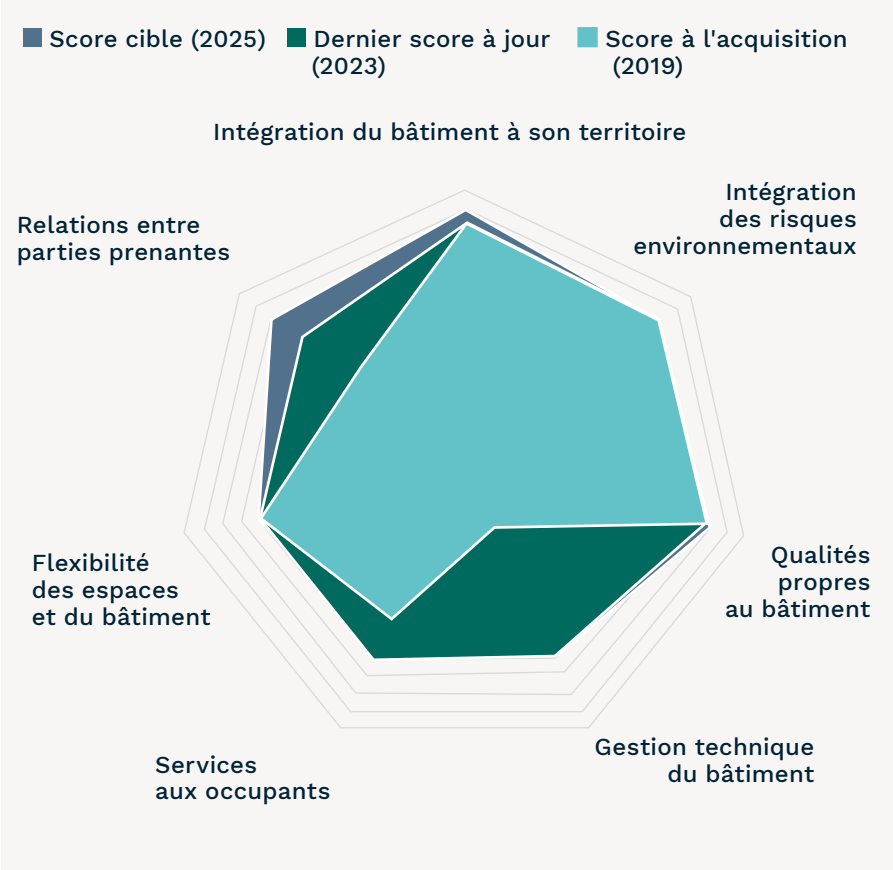
Note-cible 2025

67,8

Note ESG courante

56,8

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Sémaphore	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	145 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	12,3 kgCO ₂ eq/m²	12 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,36 m³/m²	0,35 m³/m²	0,72 m³/m²



- BREEAM/Refurbishment and Fit-out | Good
- HQE Construction Bâtiment Durable Excellent

CAP DE SEINE



NOM DE L'ACTIF
Cap de Seine



ADRESSE
46 Quai Jean Compagnon
Ivry (94)



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2017



TYPOLOGIE
Bureaux



SURFACE
29 954 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
167 000 000€

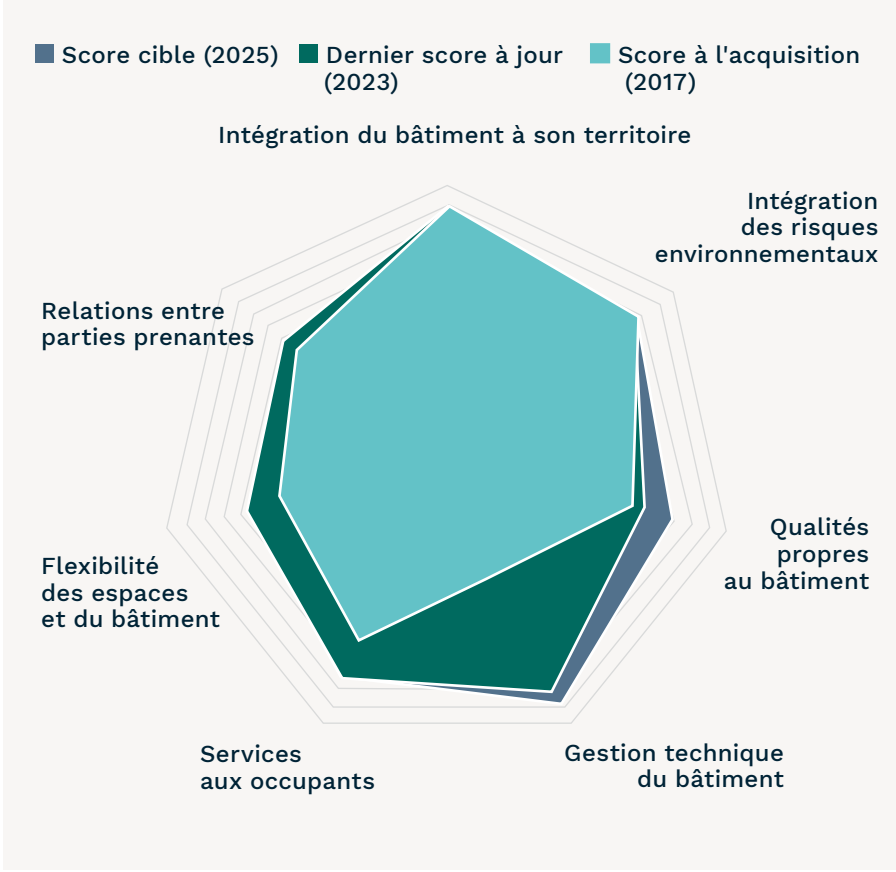


NOTATION ESG

79,1
Note-cible 2025

75,9
Note ESG courante

62,9
Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Cap de Seine	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	176 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	15 kgCO ₂ eq/m²	12 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,22 m³/m²	0,35 m³/m²	0,72 m³/m²



- HQE Exploitation Bâtiment Durable Excellent
- HQE Exploitation Gestion Durable Excellent

GREEN CORNER



NOM DE L'ACTIF
Green Corner



ADRESSE
5 Avenue du stade de France
Saint-Denis (93)



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2019



TYPOLOGIE
Bureaux



SURFACE
19 051 m²



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
170 000 000€

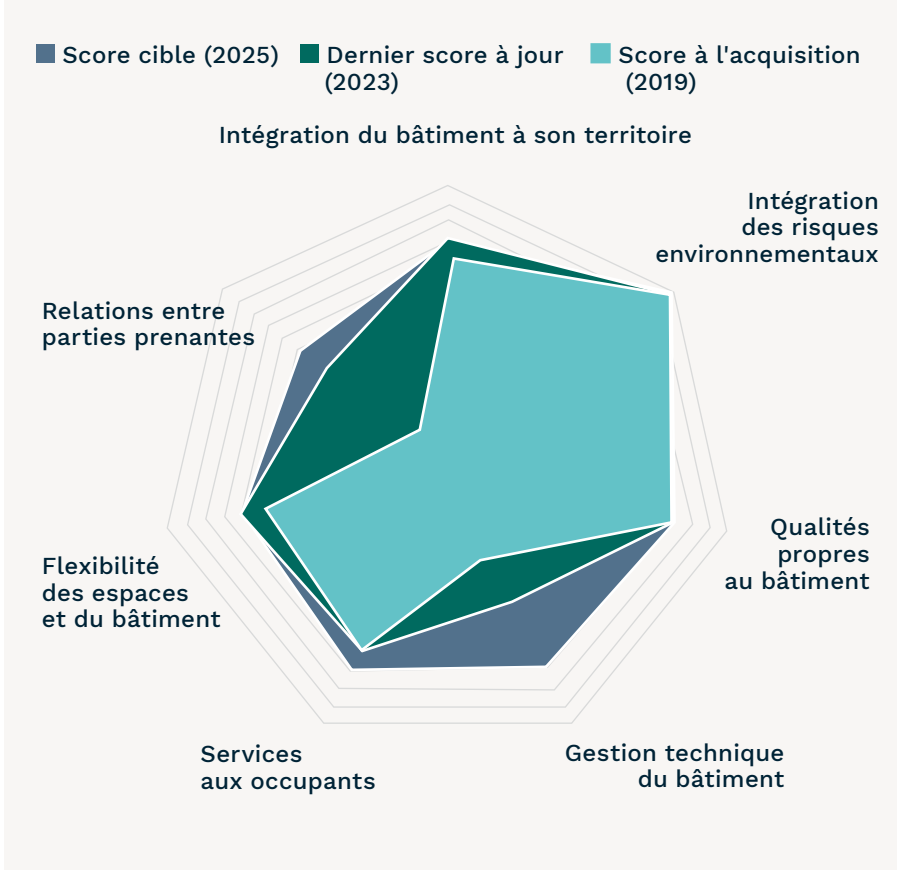


NOTATION ESG

77,0
Note-cible 2025

72,8
Note ESG courante

58,7
Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Green Corner	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	117 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	6,9 kgCO ₂ eq/m²	12 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	0,22 m³/m²	0,35 m³/m²	0,72 m³/m²



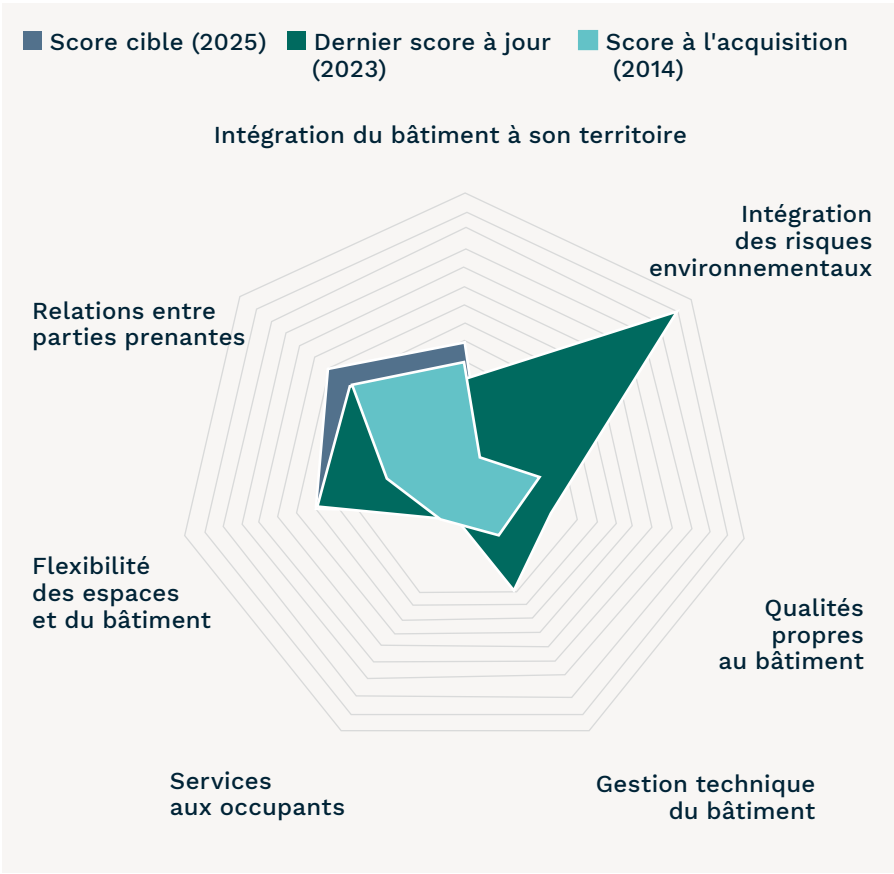
- BREEAM/New Construction Shell Only | Very Good
- BBC-Effinergie 2005

CENON HAUTERIVE

DESCRIPTION DE L'ACTIF			
 NOM DE L'ACTIF Cenon Dumune / Korian Cenon Hauterive	 ADRESSE 8 rue de Dumune Cenon (33)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2014	
 TYPOLOGIE Clinique SSR	 SURFACE 2 562 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 8 115 000 €	



NOTATION ESG
56,0 Note-cible 2025
36,9 Note ESG courante
26,9 Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Cenon Hauterive	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	33 kWhEF/m²	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	3,2 kgCO ₂ eq/m²	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS
 • N/A

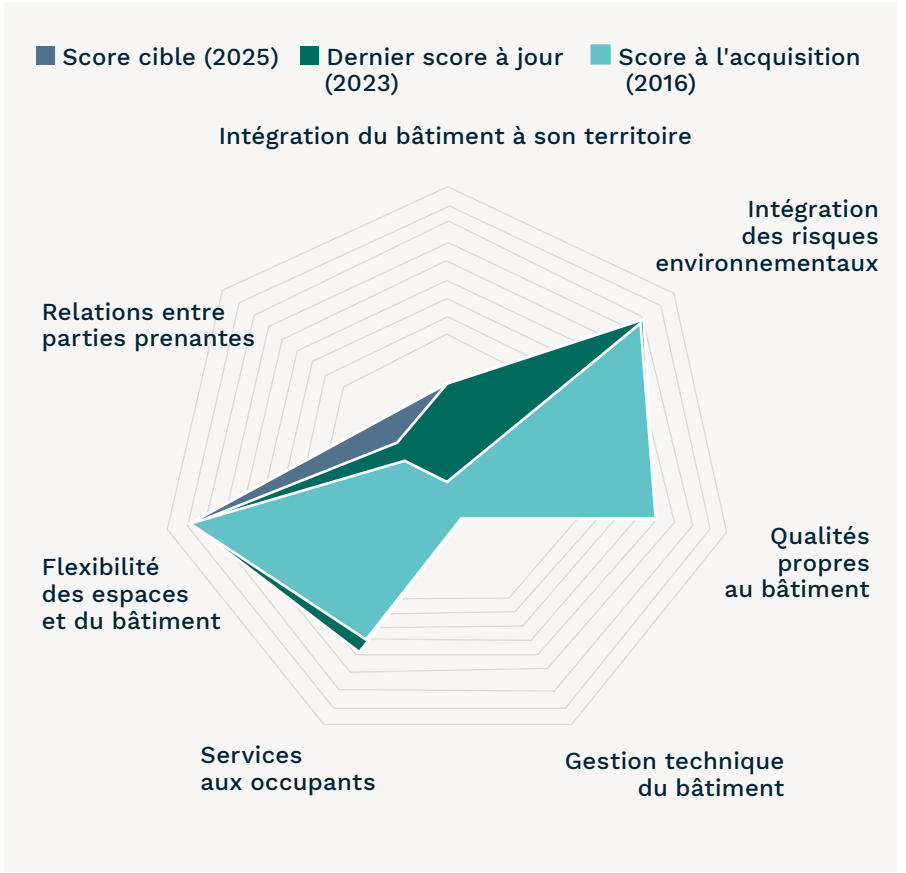
- Cas particuliers / Plan d'actions pour atteindre la note seuil :**
- Actif vacant utilisé à des fins d'occupation temporaire en partenariat avec la mairie et la préfecture de Gironde
 - Contribution au Dispositif d'accueil des personnes déplacées en provenance d'Ukraine
 - 88 personnes sont hébergées temporairement

BERLIN BIEDERITZ

DESCRIPTION DE L'ACTIF			
 NOM DE L'ACTIF Berlin Biederitz	 ADRESSE Breitscheudstraße 8, Biederitz, Allemagne	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2016	
 TYPOLOGIE EHPAD	 SURFACE 6 202 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 6 865 000 €	



NOTATION ESG
56,0 Note-cible 2025
39,2 Note ESG courante
32,9 Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Berlin Biederitz	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	ND	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	ND	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS
 • N/A

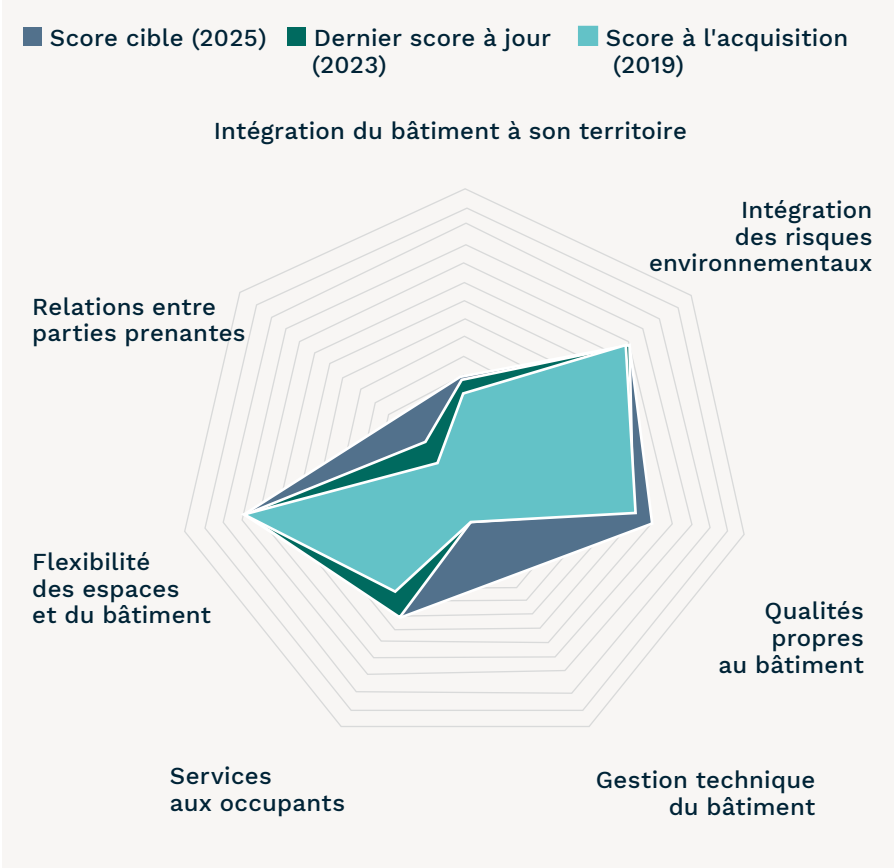
- Plan d'actions pour atteindre la note seuil :**
- Renforcement de l'engagement auprès de l'exploitant afin d'améliorer la collecte de données énergétiques, d'eau, la connaissance des équipements présents
 - Conduite d'un audit énergétique visant l'identification des actions à mener pour amélioration de la performance énergétique
 - Conversion de l'établissement de 68% de chambres simples à 100% chambres simples
 - Formalisation de l'engagement locataire par la diffusion de l'annexe ESG Primonial REIM

HAUS REGENTA

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
 NOM DE L'ACTIF Haus Regenta	 ADRESSE Bahnhofstraße 10, Bad Schussenried, Allemagne	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2019
 TYPOLOGIE EHPAD	 SURFACE 6 896 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 11 073 555 €



NOTATION ESG	
56,0	Note-cible 2025
40,6	Note ESG courante
36,7	Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Haus Regenta	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	ND	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	ND	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS	
	• N/A

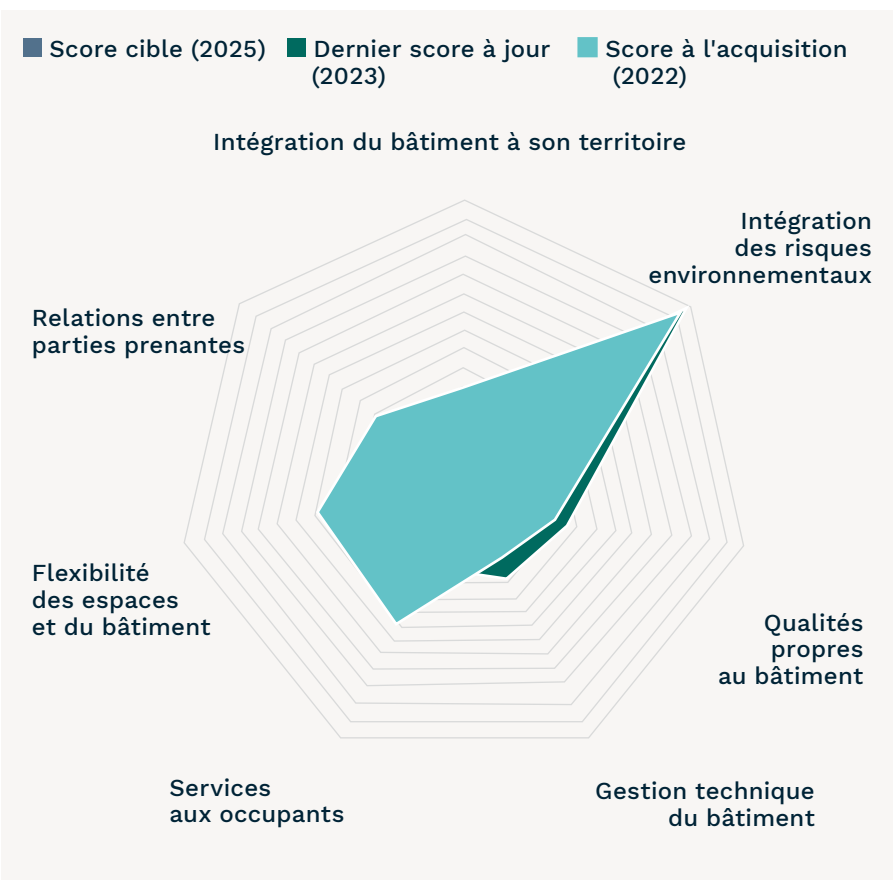
- Plan d'actions pour atteindre la note seuil :
- Remplacement des équipements de chauffage et de ventilation
 - Isolation de la toiture
 - Remplacement des huisseries extérieures pour une meilleure performance énergétique
 - Renforcement de l'engagement auprès de l'exploitant afin d'améliorer la collecte de données énergétiques, d'eau, la connaissance des équipements présents
 - Conduite d'un audit énergétique visant l'identification des actions à mener pour amélioration de la performance énergétique
 - Formalisation de l'engagement locataire par la diffusion de l'annexe ESG Primonial REIM

SCI PRIMOSALUTE IMMOBILIARE

DESCRIPTION DE L'ACTIF		
 NOM DE L'ACTIF Osmairm / 9 via Cappuccini / SCI Primosalute Immobiliare	 ADRESSE 9 via Cappuccini Laterza (Italie)	 DATE D'ACQUISITION PAR LA SCPI 2022
 TYPOLOGIE Clinique MCO	 SURFACE 6 705 m²	 VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION 12 600 000 €



NOTATION ESG	
56,0	Note-cible 2025
41,0	Note ESG courante
51,8	Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	SCI Primosalute Immobiliare	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	420 kWhEF/m²	197 kWhEF/m²	184,5 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	91,7 kgCO ₂ eq/m²	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²

LABELS ET CERTIFICATIONS	
	• N/A

- Plan d'actions pour atteindre la note seuil :
- Notation en baisse due à l'amélioration de la connaissance de l'actif
 - Formalisation de l'engagement locataire par la diffusion de l'annexe ESG Primonial REIM
 - Conduite d'un audit énergétique visant l'identification des actions à mener pour l'amélioration de la performance énergétique et carbone de l'actif



NOM DE L'ACTIF
KIEL



ADRESSE
**Lindenstrasse 21 + 23
Kiel (Allemagne)**



DATE D'ACQUISITION
PAR LA SCPI
2019



TYPOLOGIE
Clinique MCO



SURFACE
3 523 m²



VALEUR VÉNALE
D'ACQUISITION
19 000 000 €



NOTATION ESG

56,0

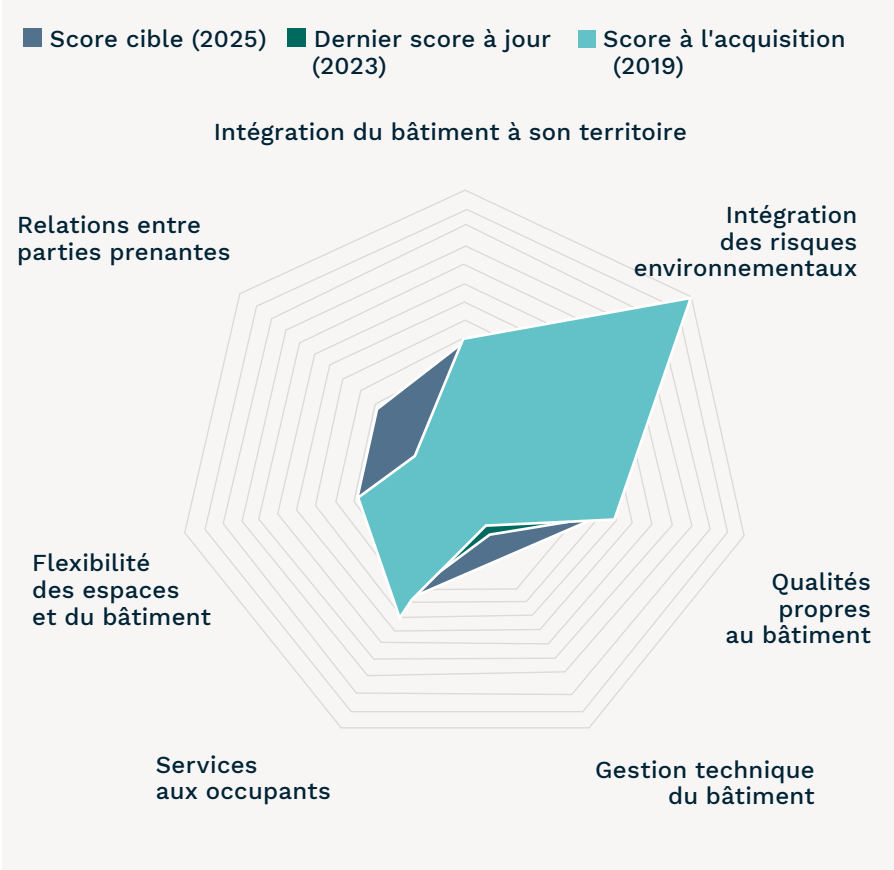
Note-cible 2025

41,3

Note ESG courante

42,5

Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	KIEL	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	ND	197 KWhEF/m²	184,5 KWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	ND	38 kgCO ₂ eq/m²	23,0 kgCO ₂ eq/m²
Consommation d'eau (2022)	ND	ND	0,72 m³/m²



LABELS ET CERTIFICATIONS

• N/A

- Plan d'actions pour atteindre la note seuil :
- Notation en baisse due à l'amélioration de la connaissance de l'actif
 - Formalisation de l'engagement locataire par la diffusion de l'annexe ESG Primonial REIM
 - Suivi des consommations énergétiques



POLITIQUE D'ENGAGEMENT

POLITIQUE D'ENGAGEMENT

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



LES LOCATAIRES

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

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

o A l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés, 139 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 355, soit 39% du portefeuille. Sur les 59 baux signés ou renouvelés en 2022, 61% 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 Un marché travaux Primonial REIM supérieur à EUR 2 M HT a été signé en 2022. Ce marché bénéficie de la charte chantier responsable.



LES PROPERTY MANAGERS

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

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

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

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



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, 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

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