RAPPORT ESG

2023

OPCI PREIM ISR

Investisseur responsable
Rapport ESG 2023

PRIMONIAL
REIM FRANCE

TABLE DES MATIÈRES

- ÉDITORIAL 3
- CHIFFRES-CLÉS 2023 4

1. STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS

- PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE 7
- MOYENS MIS EN ŒUVRE 9
- STRATÉGIE ISR DE L'OPCI PREIM ISR 12

2. RÉSULTATS AU 31/12/2022

- INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER 14
- INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS 14
- OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS 17
- ETUDES DE CAS 19
- POLITIQUE D'ENGAGEMENT 24

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 sur la stratégie « best-in-class » de l'OPCI PREIM ISR, qui a reçu sa certification ISR en décembre 2020, délivrée par un auditeur indépendant. Au 31 décembre 2022, 92 fonds immobiliers ont obtenu le label ISR, dont 13 OPCI Grand Public.

En 2022, l'OPCI PREIM ISR a investi sur deux actifs de bureau situés à Paris iintra muros (Nexxt à Paris XXe et Bloom à Paris XIIe), ainsi que dans une SCPI labelisée ISR. Ces investissements s'inscrivent dans la politique d'acquisition extra-financière de l'OPCI PREIM ISR, qui prend en compte le Score ESG des actifs (calculé par l'outil de notation ESG développé par Primonial REIM), l'alignement à la trajectoire 1,5oC et l'exposition au principaux risques climatiques tels qu'ils sont définis par le GIEC.

L'OPCI PREIM ISR se déclare Article 8 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

CHIFFRES-CLÉS

DESCRIPTION GÉNÉRALE

SURFACE UTILE TOTALE DES ACTIFS DE L'OPCI PREIM ISR
81 580 m²

NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE
3

TYPOLOGIE
Bureaux
100 %

66,7 % Paris
33,3 % Région parisienne

CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE
Patrimoine de l'OPCI PREIM ISR

Surface couverte par les données énergétiques collectées	81 580m²
Taux de couverture en valeur sous gestion	100%
Consommations d'énergies totales 2022 (kWhEF/an)	5 290 465
Consommations d'énergies moyenne 2022 (kWhEF/m²/an)	**68,3**
Benchmark Baromètre OID 2022 (kWhEF/m² SUBL/an)	**146,0**

EMPREINTE CARBONE
Patrimoine de l'OPCI PREIM ISR

Surface couverte par l'empreinte carbone scope 1&2 collectée	81 580m²
Taux de couverture en valeur sous gestion	100%
Emissions carbone totales, Scope 1 &2 (kgeqCO_2 / an)	366 634
Emissions carbone moyenne 2022, Scope 1 &2 (kgeqCO_2/ m² / an)	**4,7**
Baromètre OID 2022 (kgeqCO_2/ m² / an)	**12,0**

CONSOMMATION D'EAU
Patrimoine de l'OPCI PREIM ISR

Surface 100% données gestion de l'eau collectées	66 609m²
Taux de couverture en valeur sous gestion	81,1%
Consommations totales d'eau (m³/an)	34 031
Consommations d'eau potable totales 2022 (m³/ an)	**0,47**
Baromètre OID 2022 (m³/m²/an)	**0,35**

% DES ACTIFS IMMOBILIERS DE L'OPCI PREIM ISR FAISANT L'OBJET D'UNE NOTE ESG	**100 %**

Allocation d'actifs OPCI PREIM ISR au 31/12/2022 (en % de l'actif brut)	
Actifs immobiliers	83,37%
Actifs financiers	1,65%
Liquidités	14,98%

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 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 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 SFDR 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.

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.
- 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 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 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, 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 l'OPCI PREIM ISR est son **outil de notation 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. 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** intrinsèques à l'immeuble (amiante, plomb, R22 etc.).

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

4 **Gestion technique du bâtiment**
Elle renvoie à **l'exploitation du bâtiment :** les outils de gestion (BIM, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.

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

6 **Flexibilité des espaces et du 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.

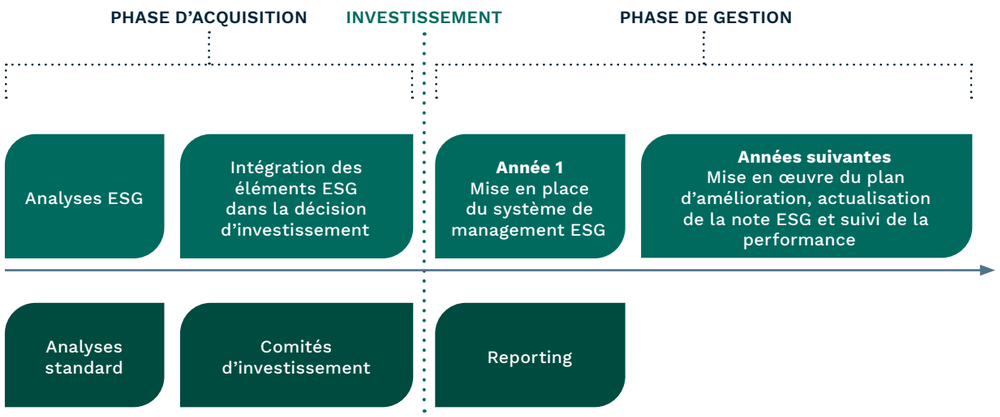
Les thématiques et les indicateurs font l'objet d'une **pondération** qui traduit les priorités affichées par Primonial REIM :

41,0 %	38,0 %	21,0 %
SOCIAL	ENVIRONNEMENT	GOUVERNANCE

À l'acquisition de nouveaux actifs pour l'OPCI PREIM ISR, 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 OPCI PREIM ISR, vérification du critère d'exclusion, à savoir une note inférieure à la note-seuil de 70/100.

ESG ET PROCESSUS D'INVESTISSEMENT



Suite à l'acquisition de l'actif, PREIM 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 suivi des notes ESG de l'actif est enclenchée et donne lieu à un reporting régulier, au sein d'un **Comité ESG semestriel.**

L'OPCI PREIM ISR

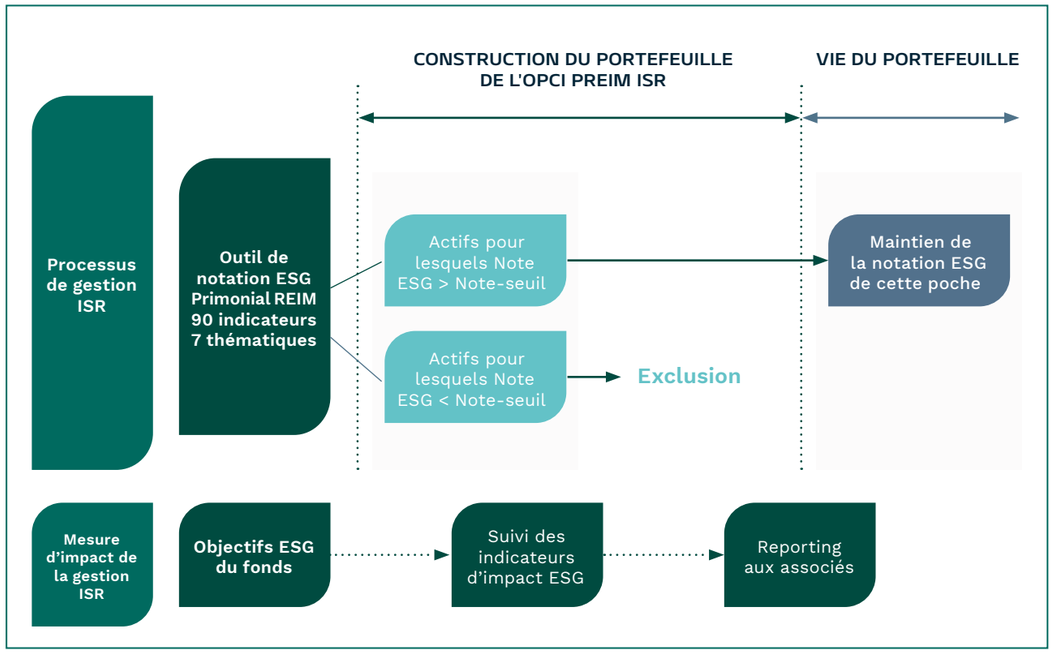
STRATÉGIE ET OBJECTIFS ISR

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

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

- Une politique d'exclusion. L'OPCI PREIM ISR a vocation à acquérir et maintenir la totalité des actifs immobiliers détenus au-dessus d'une une **note ESG fixée à 70/100.** En référence à un échantillon représentatif du parc de bureaux, cette note-seuil de 70/100, déterminée par Primonial REIM, correspond au quintile des meilleurs actifs du marché.
- Des objectifs extra-financiers sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

Ainsi, l'OPCI PREIM ISR s'inscrit résolument dans une stratégie dite « best-in-class ».



La poche des actifs financiers (35% de l'actif brut en cible) de l'OPCI fait l'objet d'une délégation de gestion à La Financière de L'Echiquier, filiale du groupe Primonial. La poche financière de l'OPCI est constituée sous forme de mandat, au sein duquel La Financière de l'Echiquier sélectionnera des fonds internes ou externes, toutes classes d'actifs confondues. L'Univers d'investissement sera restreint aux fonds labellisés ISR, ou titulaires d'un label européen équivalent. Outre la restriction de l'univers d'investissement de la poche financière aux fonds labellisés ISR, La Financière de l'Echiquier appliquera sa propre due diligence ESG aux fonds. Elle permet de produire pour chaque valeur un Score de Maturité ISR.

La poche consacrée aux liquidités (5% minimum de l'actif brut) ne fait pas l'objet d'un traitement ESG.

RÉSULTATS **AU 31/12/2022**

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Actif	Note ESG 2023 (/100)
PARIS - Bloom - 61 Rue de Bercy	74,4
PARIS - Gambetta Village - 94 Avenue Gambetta	75,1
ISSY-LES-MOULINEAUX - SHIFT - 34 Rue Guynemer	81,8
Parts de la SCPI Primopierre – Label ISR	NA
Parts de la SCPI Primovie – Label ISR	NA

Au 31/12/2022, la poche immobilière de l'OPCI PREIM ISR est constituée par les 3 actifs de bureaux « Le Shift », « Gambetta Village » et « Bloom » et de parts de la SCPI Primopierre et de la SCPI Primovie, gérées par Primonial REIM et labelisées ISR.

Conformément au délai d'atteinte des ratios réglementaires des OPCI Grand Public, la poche financière n'est pas constituée au 31/12/2022.

INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

L'OPCI PREIM ISR est doté d'un système de management environnemental au niveau de son portefeuille. Les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark[1].

Afin de pouvoir mesurer l'impact, dans le temps, de la gestion ISR de l'OPCI PREIM ISR, 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 supérieur 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 kgeqCO_2/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 kgCO_2eq m² et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- **la consommation d'eau,** exprimée en m³/ m²/ an.

[1] 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.

Indicateurs Environnementaux	Résultats 2022	Taux de couverture
Consommation d'énergie finale (en kWhEF/m²/an*) Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2022	**68,3** 146,0	100 %
Emissions de gaz à effet de serre (en kgCO_2/m²/an*) Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2022	**4,70** 12,0	100 %
Consommation d'eau (en m³/m²/an*) Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2022	**0,47** 0,35	81,1 %

*Moyenne pondérée par la valeur vénale des actifs

Les indicateurs environnementaux 2022 sur les composantes énergie et carbone pour l'OPCI PREIM ISR sont sensiblement meilleurs que le benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.[2]

[2] 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, por une meilleure applicabilité à l'international.

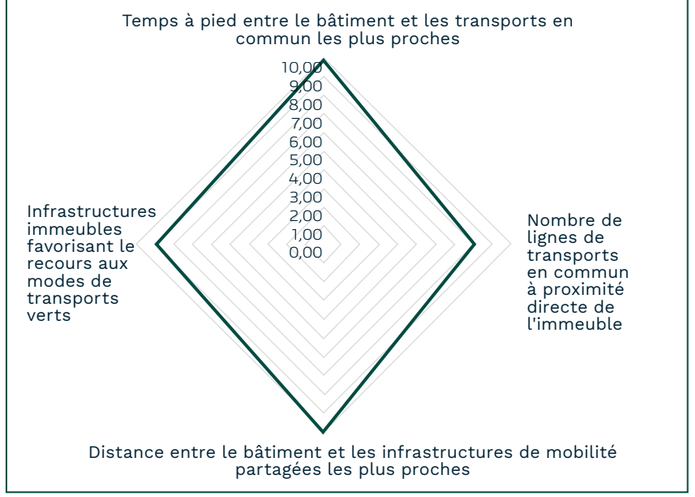
POUR LE CRITÈRE SOCIAL, nous avons choisis d'utiliser des indicateurs composites, c'est-à-dire issus d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG, sur **3 thèmes :**

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 – OPCI PREIM ISR



Taux de couverture : 100 %

Score composite "mobilité" obtenu au niveau de l'OPCI PREIM ISR : 9,3/10

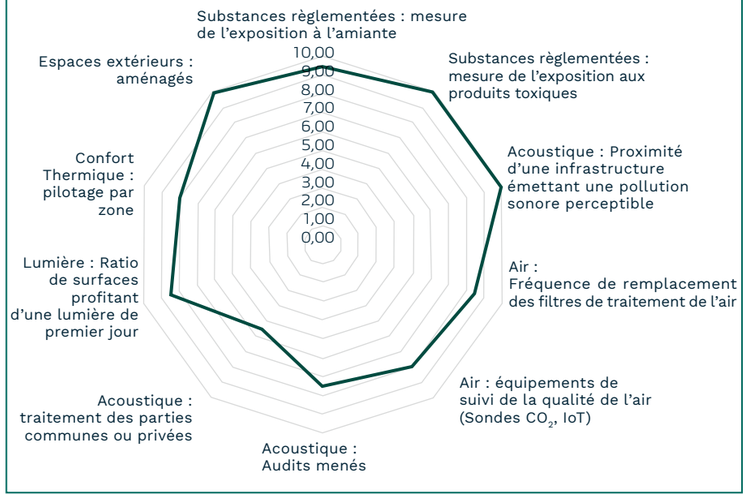
Valeur de benchmark interne score composite "mobilité" obtenu sur 332 actifs détenus par des fonds labélisés ISR : 5,7/10

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 1er jour) ;
- le confort thermique ;
- Les espaces extérieurs ;
- l'exposition aux produits toxiques.

INDICATEURS SANTÉ – OPCI PREIM ISR



Taux de couverture : 100 %

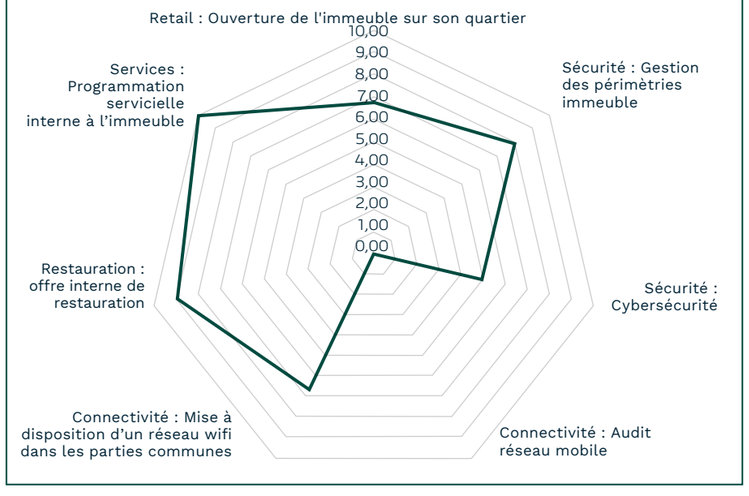
Score composite "santé" obtenu au niveau de l'OPCI PREIM ISR : 8,6/10.

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 – OPCI PREIM ISR



Taux de couverture : 100 %

Score composite "services" obtenu au niveau de l'OPCI PREIM ISR : 6,5/10.

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.
  Le fonds n'a pas fait l'objet de marchés travaux supérieurs à 2 millions d'euros, la mesure de cet indicateur est donc non applicable.

- **la part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
  Un nouveau bail a été signé avec une prise d'effet en 2022, il contient une annexe ESG. Soit 100% des baux signés ou renouvelés en 2022. 8 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 10, soit 80% du portefeuille. L'ensemble des locataires a été sollicité.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Pour les indicateurs de performance nous avons choisi :

- **La part d'actifs certifiés.** Il 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.
  - **Le Shift bénéficie des labels HQE Bâtiments Tertiaires – Exceptionnel, BREEAM refurbishment and fit-out – Excellent ; Bloom bénéficie d'une double certification HQE Construction Bâtiment Durable niveau Excellent et BREEAM New Construction Shell & Core niveau Excellent ; quant à lui Gambetta Village est certifié HQE Rénovation Bâtiment Durable niveau Excellent assorti d'un label BBC Effinergie Rénovation et d'une certification BREEAM New Construction Very Good.Ainsi, 100% du portefeuille immobilier direct de l'OPCI est certifié en construction/rénovation, versus un benchmark à 15% pour les labels conception/construction (source : OID, 2022) Cet indicateur de performance était également de 100% en 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[3], rapporté au nombre de baux totaux en cours.
  - **Un nouveau bail a été signé avec une prise d'effet en 2022, il contient une annexe ESG. Soit 100% des baux signés ou renouvelés en 2022. 8 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 10, soit 80% du portefeuille. Cet indicateur de performance était de 100% en 2022 avec un seul bail en portefeuille.**

[3] 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

L'OPCI PREIM ISR s'est doté de **5 objectifs extra-financiers,** qui complètent ses objectifs de performance financière :

1 OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL (ÉNERGIE)

- Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier. L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/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 portefeuille de l'OPCI PREIM ISR. La consommation d'énergie s'élève à 68,3 kWh/m²/an et est très inférieure au benchmark de l'OID (146 kWhEF/m²/an) et pleinement alignée sur les objectifs du Décret Tertiaire.**

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

- Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. L'unité de mesure de cet objectif est l'empreinte carbone exprimée en 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 portefeuille de l'OPCI PREIM ISR. L'empreinte carbone s'élève à 4,7 kgéqCO2/m²/an et est d'ores et déjà inférieure au benchmark de l'OID (12 kgéqCO2/m²/an) et alignée sur la trajectoire 1,5°C.**

3 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[4], 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.
  - **Des sondes CO_2 connectées au système de ventilation ont été installées dans les salles de réunion de l'actif Le Shift, les filtres de CTA sont changés 2 fois par an sur le Shift et Bloom.**

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

- Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire 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.
  - **En 2022, aucun des actifs n'a fait l'objet d'un marché travaux de Primonial REIM de plus de 2 millions d'euros.**

5 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.
  - **Un nouveau bail a été signé avec une prise d'effet en 2022, il contient une annexe ESG. Soit 100% des baux signés ou renouvelés en 2022. 8 Annexes ESG sont présentes au bail au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 10, soit 80% du portefeuille.**

[4] Nommément : fréquence supérieure à 2 fois par an du changement des filtres de centrale de traitement d'air, installation d'une sonde CO_2 pour les salles de réunions, 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.

ÉTUDES **DE CAS**

ÉTUDES DE CAS

L'étude de cas présentée annuellement dans ce rapport concerne les trois actifs portés en direct par le fonds (qui est sont tout à la fois les plus importants en valeur, ceux ayant les 3 notes ESG les plus élevées, et ceux ayant les note ESG les plus faibles).

ACTIFS IMMOBILIER DE L'OPCI PREIM ISR

Actif	Note ESG 2023 (/100)
PARIS - Bloom - 61 Rue de Bercy	74,4
PARIS - Gambetta Village - 94 Avenue Gambetta	75,1
ISSY-LES-MOULINEAUX - SHIFT - 34 Rue Guynemer	81,8

LE BLOOM

L'actif Bloom est un actif de bureaux avec commerces en pieds d'immeuble de 14 971 m² en R+9 (14353 m² de bureaux, 618 m² de commerce). L'immeuble a été construit en 1985 puis intégralement restructuré en 2021. Il est certifié BRREAM verygood, HQE bâtiments tertiaires réalisation excellent et WiredScore gold jusqu'à février 2022, certification en renouvellement.

À la suite de sa restructuration, l'agencement de l'immeuble a été repensé. Le RIE est situé dans une verrière orientée vers le parc de Bercy permettant aux différents espaces de l'étage de bénéficier d'une luminosité maximale. A l'angle Ouest, la tour est remplacée par une serre de 250 à 300m² allant du R+2 au R+8. Cette serre accueille des plateaux de culture gérés par une société spécialisée dans l'agriculture urbaine. Entièrement vitrée, cette serre permet de bénéficier de l'ensoleillement naturel et est équipée de protections solaires ainsi que de sondes de température permettant l'ouverture et la fermeture automatique des châssis afin d'assurer une température idéale pour la végétation présente selon chaque étage et espèce.

LE NEXXT

L'actif Gambetta Village est un actif de bureaux et commerces en pieds d'immeuble de 19 954 m² comprenant 185 places de stationnement. La partie bureaux est intégralement occupée par Publicis. Les commerces (3000 m²) sont occupées par Carrefour, Biocoop, et une association. L'immeuble a été construit en 1990, intégralement restructuré en 2019, certifié BRREAM refurbishment very good et HQE batiments tertiaires rénovation excellent.

Un local vélo et 19 bornes de recharges électriques voitures sont à la disposition des occupants des bureaux dans les parkings de l'immeuble. Un désamiantage complet a été effectué lors de la restructuration de l'actif en 2019.

LE SHIFT

Le Shift est l'un des immeubles emblématiques du marché en matière de performance extra-financière. Une dépollution des sols et un désamiantage ont été menés sur ce projet. 60% des 30 600m² de l'actif ont été conservés afin de minimiser l'impact carbone du projet de redéveloppement. Shift a obtenu des labels aux plus hauts standards du marché (HQE Exceptionnel, BREEAM Refurbishment and Fit-out Excellent). 48% de l'énergie chaud/ froid nécessaire à l'immeuble provient d'un système géothermique développé sur l'actif.

L'actif dispose de plusieurs espaces collaboratifs pensés autour de concepts biophiliques, un panel de services riche (restauration, conciergerie, auditorium, etc.). Il assure également un traitement acoustique des surfaces, une bonne qualité de l'air intérieur (ex : sondes CO_2 dans les salles de réunions), la quasi-totalité des surfaces en 1er jour, un ratio capacitaire à 10m²/collaborateur, et des infrastructures favorisant la mobilité douce (local vélo, bornes de recharges électriques).

Shift est loué à Nestlé, qui a exprimé ses propres engagements en termes de développement durable sur ce nouveau siège social : mobilités douces, zéro plastique, valorisation des déchets alimentaires, lutte anti-gaspillage etc.

BLOOM

DESCRIPTION DE L'ACTIF

NOM DE L'ACTIF
Bloom

ADRESSE
61 Rue de Bercy
Paris 12e (75)

DATE D'ACQUISITION PAR L'OPCI
2022

TYPOLOGIE
Bureaux

SURFACE
PREIMDATA : 14 971 m²
Deepki : 14 031m²

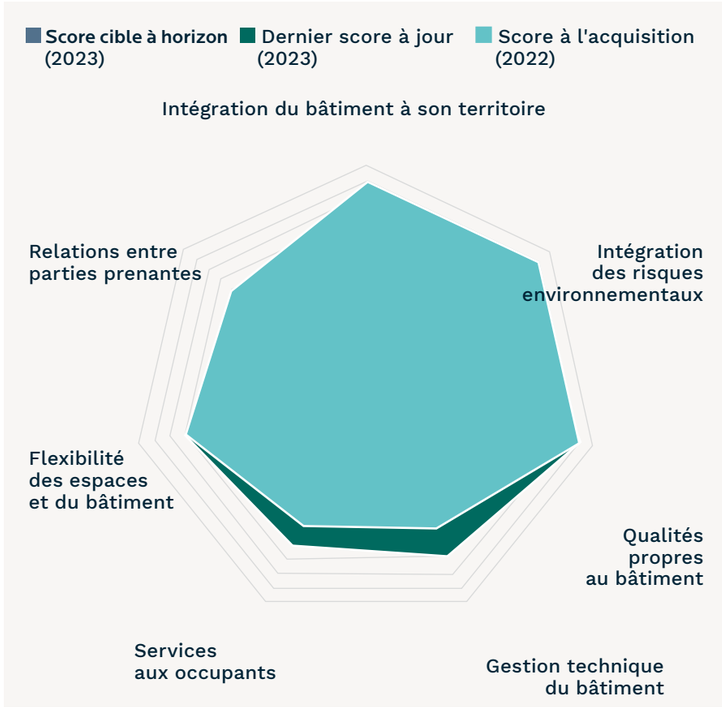
VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
174 700 000 €

NOTATION ESG

75,5
Note-cible 2023

74,4
Note ESG courante

72,0
Note à l'acquisition



Indicateurs environnementaux	Bloom	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	95 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	68,3 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	9,3 $kgCO_2eq/m^2$	12 $kgCO_2eq/m^2$	4,7 $kgCO_2eq/m^2$
Consommation d'eau (2022)	ND	0,35 m^3/m^2	0,47 m^3/m^2

LABELS ET CERTIFICATIONS

- HQE Construction Bâtiment Durable | Excellent
- BREEAM/New Construction Shell and Core | Excellent
- WiredScore Construction | Gold

GAMBETTA VILLAGE

DESCRIPTION DE L'ACTIF

NOM DE L'ACTIF
Gambetta Village

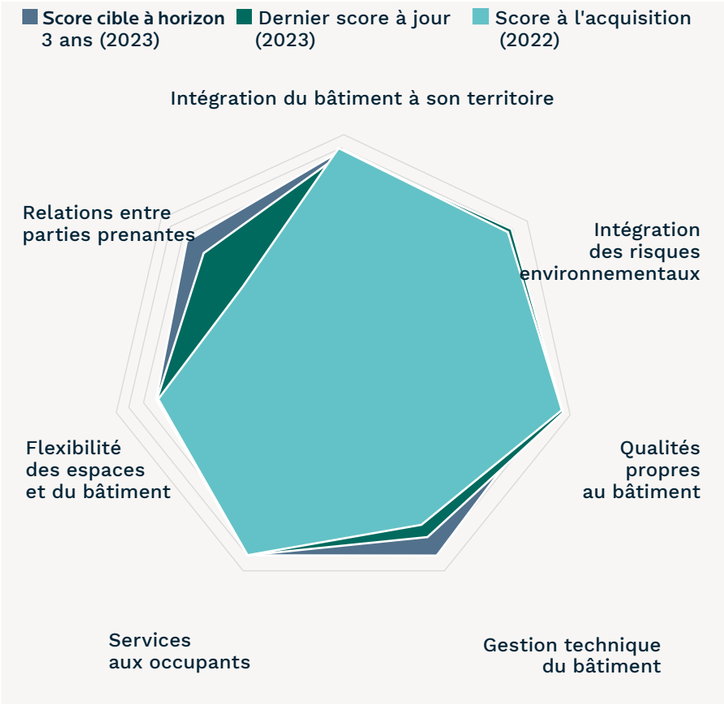
ADRESSE
94 avenue Gambetta Paris (75020)

DATE D'ACQUISITION PAR L'OPCI
2022

TYPOLOGIE
Bureaux

SURFACE
19 954 m²

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
219 000 000 €



NOTATION ESG

78,5
Note-cible 2023

75,1
Note ESG courante

72,0
Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Gambetta Village	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	84 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	68,3 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	4,9 $kgCO_2eq/m^2$	12 $kgCO_2eq/m^2$	4,7 $kgCO_2eq/m^2$
Consommation d'eau (2022)	0,25 m^3/m^2	0,35 m^3/m^2	0,47 m^3/m^2

LABELS ET CERTIFICATIONS

- HQE Rénovation Bâtiment Durable | Excellent
- BBC-Effinergie rénovation
- BREEAM/New Construction | Very Good
- WiredScore Construction | Silver

SHIFT

DESCRIPTION DE L'ACTIF

NOM DE L'ACTIF
Shift

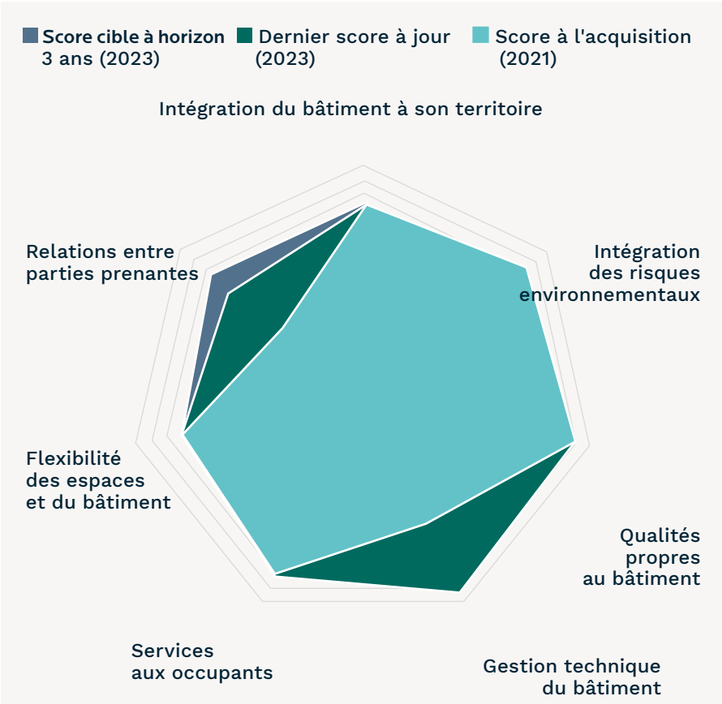
ADRESSE
34 rue Guynemer Issy-les-Moulineaux (92)

DATE D'ACQUISITION PAR L'OPCI
2021

TYPOLOGIE
Bureaux

SURFACE
47 200 m²

VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION
620 000 000 €



NOTATION ESG

83,3
Note-cible 2023

81,8
Note ESG courante

72,1
Note à l'acquisition

Indicateurs environnementaux	Shift	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2022)	47 kWhEF/m²	146 kWhEF/m²	68,3 kWhEF/m²
Empreinte carbone (2022)	2,8 $kgCO_2eq/m^2$	12 $kgCO_2eq/m^2$	4,7 $kgCO_2eq/m^2$
Consommation d'eau (2022)	0,62 m^3/m^2	0,35 m^3/m^2	0,47 m^3/m^2

LABELS ET CERTIFICATIONS

- BREEAM International Refurbishment and Fitout 2015: Office | Excellent
- HQE Bâtiments Tertiaires Réalisation | Exceptionnel

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.

- **Le nouveau bail signé sur sur l'exercice 2022 comporte 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 **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, ou encore 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.

- **Pas de travaux supérieurs, en valeur unitaire, à EUR 2M HT au cours de l'exercice 2022.**

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

- **Les actifs gérés par Primonial REIM au sein de l'OPCI PREIM ISR bénéficient à 100% d'un property manager liés à Primonial REIM par un contrat intégrant des clauses ESG.**

PRIMONIAL
REIM FRANCE

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.

Réf. : Brochure Reporting ESG – OPCI PREIM ISR – 072023 – Droits photos : Primonial REIM France, Philippe Matsas, Laurent Kariv, PGIM Real Estate, Sylvain Bardin, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Garrett Strang.