

PANORAMA ESG

ÉDITION 2025



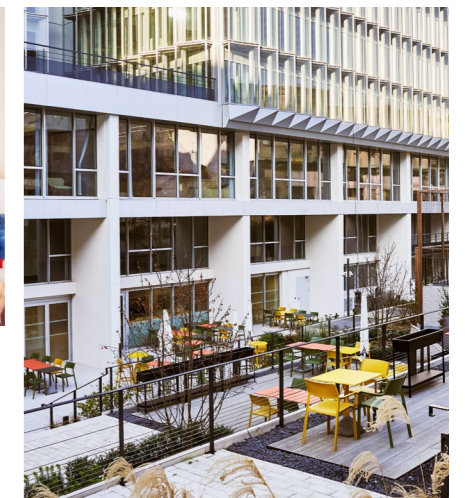
praemia
REIM VALUE FROM VALUES

Praemia REIM conçoit et gère une large gamme de solutions d'investissement immobilier pour le compte d'investisseurs institutionnels et particuliers.

Pour la première fois en 2026, Praemia REIM publie son « Panorama ESG », une publication de référence qui met en lumière l'ampleur des initiatives et réalisations portées par nos équipes en matière de durabilité.

Ce rapport illustre l'engagement collectif du Groupe et la dynamique concrète mise en œuvre au service de nos ambitions ESG. Coordonné par l'équipe RSE Groupe, il s'appuie sur les contributions de nombreux collaborateurs et partenaires, dont l'expertise et l'implication permettent de pleinement faire vivre notre stratégie au quotidien.

ELSA COUTEAUD - DIRECTRICE RSE GROUPE



02

CLIMAT & RÉSILIENCE

- 14 | Une stratégie climat engageante
- 16 | Le bilan carbone de Praemia REIM
- 17 | Réduire l'empreinte climatique à chaque étape
- 18 | Préparer les bâtiments aux risques climatiques
- 20 | Trier, peser, optimiser : les coulisses du centre Lumière



04

INVESTISSEUR RESPONSABLE

- 26 | Mobiliser nos parties prenantes pour un investissement responsable
- 28 | Nous agissons par le mécénat pour les patients, les résidents et les professionnels de santé



01

PRAEMIA REIM, ACTEUR RESPONSABLE

- 04 | Praemia REIM value from values
- 06 | Interview croisée
- 10 | La stratégie ESG de Praemia REIM
- 12 | Praemia REIM, premier gestionnaire d'actifs de santé en Europe
- 13 | Une démarche ESG structurée à tous les niveaux

03

QUALITÉ & CONFORT

- 22 | Des établissements de santé aux bureaux : des bâtiments pensés pour leurs occupants
- 24 | L'institut Aquitain du Cœur, pôle d'excellence pour les soins cardiovasculaires

05

RESSOURCES HUMAINES

- 30 | Cultiver les talents pour construire l'avenir

- 32 | Annexes

Praemia REIM
value from value

+ 33 Mds€

D'ENCOURS SOUS GESTION



+ 1 600
IMMEUBLES

Dans

12

Pays européens

+ 80 000

Investisseurs

42 %

de particuliers

58 %

d'institutionnels

70%

d'actifs sous gestion dans des fonds classifiés SFDR Art 8 ou 9



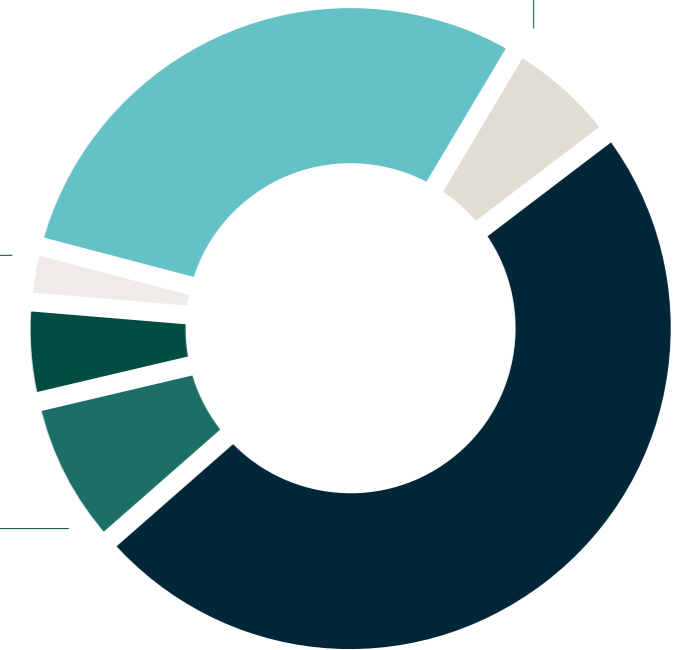
+ 450

Collaborateurs

Praemia REIM
par classe d'actifs

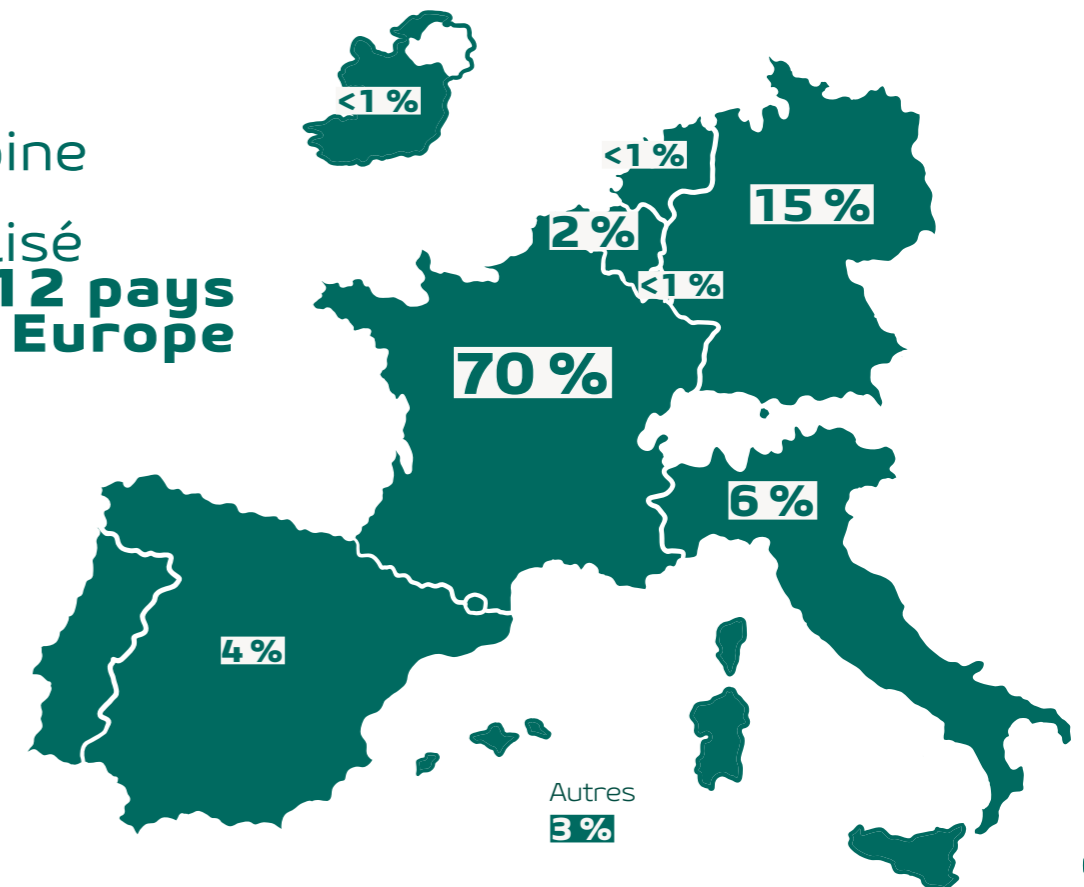
28 %
Bureaux

6 %
Commerces



66 % D'IMMOBILIER ALTERNATIF

Un patrimoine diversifié et localisé dans 12 pays en Europe





AURÉLIE COHEN,

Directrice générale en charge des produits et du développements

CHARLES RAGONS,

Directeur général, pôle immobilier

“ Notre enjeu est de rendre tangibles et mesurables les actions menées sur le patrimoine. ”

Le secteur immobilier connaît des mutations profondes. Charles Ragons (Directeur général, pôle immobilier) et Aurélie Cohen (Directrice générale en charge des produits et du développement) livrent leur lecture des transformations à l'œuvre et la stratégie que Praemia déploie pour en tirer parti dans la durée.

Notre stratégie consiste à continuer de nous appuyer sur ces tendances de long terme dans une phase de stabilisation progressive des valeurs immobilières pour la plupart des classes d'actifs. Cette stabilisation crée logiquement des fenêtres de liquidité sur le marché de l'investissement. Pour les saisir, il nous faut être plus agile et plus opportuniste : c'est une dimension sur laquelle nous travaillons activement.

AC : Du côté des investisseurs, nous observons des dynamiques distinctes selon les profils. Pour les investisseurs individuels, on constate une prédilection pour les solutions d'épargne diversifiées, privilégiant les investissements en dehors de France, dans une logique d'optimisation fiscale. Quant aux critères ESG, ils restent importants en particulier sur les volets social et de gouvernance, mais la dimension environnementale est centrale.

Pour les investisseurs institutionnels, la tendance est clairement à l'internationalisation : les acteurs français, pour lesquels l'immobilier occupe déjà une place de choix dans les portefeuilles, recherchent désormais des stratégies très spécialisées. Nous attirons ainsi de plus en plus d'investisseurs étrangers, intéressés

par des approches paneuropéennes. C'est une opportunité pour Praemia de se différencier : nous avons évolué d'un positionnement essentiellement français vers une véritable approche européenne, tant dans la composition de nos portefeuilles que dans notre base d'investisseurs.

Quel rôle attribuez-vous à la stratégie ESG ? En quoi peut-elle renforcer la résilience, la crédibilité et la compétitivité de Praemia REIM ?

CR : Sur le plan environnemental, les enjeux liés au patrimoine ne constituent pas un levier de création de valeur en tant que tel : ils représentent un prérequis absolu. Pour le dire clairement, ne pas y répondre expose à une destruction de valeur. Notre orientation est très claire : privilégier l'impact réel plutôt que de collectionner des labels. Pour nos investisseurs, l'absence d'une démarche environnementale sérieuse est tout simplement inacceptable.

La priorité est donc la lisibilité. Une difficulté majeure que l'on a rencontrée avec les démarches ESG est qu'elles sont restées opaques pour la plupart des investisseurs non experts.

La période est marquée par un environnement économique et politique incertain, avec un marché immobilier encore sous tension. Comment cette situation influence-t-elle la vision stratégique de Praemia REIM ?

CR : Pour bien comprendre notre positionnement, commençons par rappeler que notre portefeuille est composé à près de 66 % d'actifs alternatifs. Ces classes d'actifs, comme la santé, le résidentiel, l'immobilier étudiant ou l'hôtellerie, reposent sur des tendances structurelles de long terme, essentiellement démographiques. Les turbulences qu'a connues le marché immobilier sont principalement la conséquence de deux phénomènes : la remontée brutale des taux — qui a relativement épargné les classes d'actifs alternatifs — et la révolution du télétravail post-Covid, qui a profondément reconfiguré la demande de bureaux.



L'Usinerie, Clichy, France



Notre enjeu est de rendre tangibles et mesurables les actions menées sur le patrimoine : afficher des résultats concrets, à commencer par la trajectoire carbone et la consommation d'énergie en kilowattheures. Ces indicateurs sont d'autant plus pertinents qu'ils ont un impact direct sur les charges, et donc sur l'efficacité financière pour nos locataires et sur le rendement pour nos investisseurs.

Les impératifs ESG peuvent générer des coûts significatifs. Comment trouver l'équilibre entre performance, durabilité et besoins opérationnels ?

CR : Notre boussole, c'est l'efficacité des montants investis. Nous avons développé en interne des process pour identifier, dans l'ensemble des plans d'investissement remontés par les équipes terrain, toutes les actions qui contribuent à la performance énergétique et carbone. Nous arbitrons ensuite en priorisant les investissements à impact réel, en les lissant dans la durée pour éviter des effets de seuil préjudiciables à l'investisseur.

Nous mobilisons d'autant plus efficacement nos locataires que nous leur donnons de la visibilité sur ce qui est fait et sur les résultats obtenus — notamment quand ils s'en aperçoivent dans leur facture. C'est ainsi que nous articulons efficacité, impact et conformité réglementaire, avec des intérêts alignés avec ceux de nos locataires. Pour nos investisseurs, chaque euro investi doit contribuer à la performance de long terme et à la résilience financière du patrimoine.

Plus largement, quels sont les grands changements structurels à l'œuvre dans l'immobilier ?

CR : Nous assistons à une transformation du rôle des investisseurs : on passe d'un rôle de propriétaire d'immeuble à celui d'acteur de plus en plus impliqué dans les opérations, que ce soit dans les bureaux, l'hôtellerie ou la santé. Dans ce dernier secteur, nous allons ainsi beaucoup plus loin dans la compréhension des comptes de résultat de nos locataires et dans les leviers d'amélioration de leurs process.

AC : Un autre changement notable concerne l'appréhension du couple rendement-risque. L'immobilier n'est plus perçu comme une classe d'actifs à l'abri de tout risque. Les investisseurs professionnels ont compris que prendre un peu plus de risque permettait d'accéder à des rendements compétitifs. Depuis 2023, dans le sillage de la remontée des taux, on observe qu'ils explorent de plus en plus des thèses d'investissement plus ambitieuses.

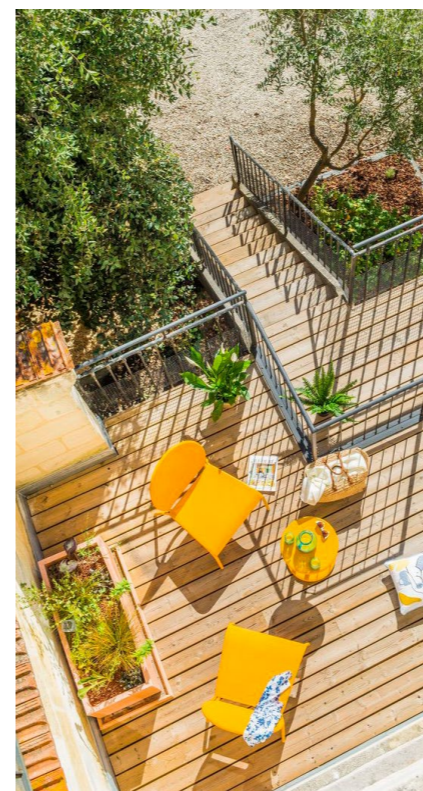
Qu'en est-il des attentes des locataires et des occupants ?

CR : J'observe trois attentes majeures. La première est l'efficacité : densité d'usage des surfaces, capacité à les exploiter de différentes manières, sans immobiliser d'espaces inutilement. Cet enjeu pose d'ailleurs une vraie question méthodologique : les indicateurs de consommation énergétique ne tiennent pas compte de la densité d'usage. Or un immeuble exploité 24h/24 n'a évidemment pas la même consommation au mètre carré qu'un bâtiment utilisé trois heures par jour. Il y a là un travail d'éducation à mener.

La deuxième attente est la désirabilité : rendre nos immeubles attractifs pour ceux qui y vivent et y travaillent. La troisième est l'hybridation : les utilisateurs finaux veulent des locaux qui s'inscrivent dans de véritables lieux de vie. Les centres de coworking intégrés aux hôtels constituent un exemple parlant. Ils répondent simultanément à l'enjeu de densité d'usage et à cette demande d'expérience.

Quelles sont les exigences ESG déterminantes du côté des investisseurs ?

AC : Si l'ESG, qui figurait en tête de liste il y a quelques années, occupe aujourd'hui une place moins prédominante, la thématique reste un prérequis incontournable. L'approche est devenue plus opérationnelle et la dimension réputationnelle a pris du poids — notamment pour les opérateurs de santé comme les EHPAD, sur lesquels les investisseurs se montrent particulièrement vigilants. En cela, la solidité financière de l'exploitant et les relations avec le bailleur sont clés.



Coliving Factory, Bordeaux, France



Rue de la République, Marseille, France

L'immobilier de santé, justement, est l'un des segments les plus résilients en Europe. Comment s'inscrit-il dans votre stratégie globale ?

CR : La santé constitue une classe d'actifs résiliente, ancrée dans des tendances démographiques profondes : l'arrivée des générations du baby-boom européen dans les établissements de retraite représente une tendance de long terme, à laquelle nos sociétés devront impérativement répondre. Notre positionnement de leader européen en immobilier de santé nous place dans une relation privilégiée avec nos locataires, qui deviennent de véritables partenaires. L'étendue de notre patrimoine nous permet de construire avec eux des engagements portant sur une multiplicité de sites, avec une grande créativité dans les solutions d'accompagnement. C'est une force structurante du modèle Praemia.

Quelles seront les priorités de Praemia REIM pour 2026 ?

AC : Nous avons plusieurs chantiers structurants en cours, à commencer par le lancement de nouvelles initiatives et de nouveaux fonds, déployés à l'échelle paneuropéenne, aussi bien dans la recherche d'investisseurs que dans les thèses d'investissement.

CR : Une autre priorité est la poursuite de la valorisation de notre patrimoine qui est, toutes classes d'actifs confondues, d'une grande qualité. Sur les bureaux par exemple, la taille de nos immeubles crée de belles opportunités, notamment sur le plan de l'expérience utilisateur. Enfin, nous continuons de livrer de nouveaux bâtiments et d'étendre notre patrimoine existant, en particulier dans la santé où l'extension d'actifs constitue une forme d'investissement à part entière.

LA STRATÉGIE ESG DE PRAEMIA REIM



CLIMAT ET RÉSILIENCE

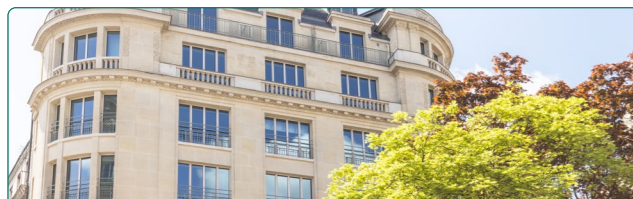
S'engager dans une **stratégie bas carbone** pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments.

Praemia REIM structure sa démarche autour de trois grands enjeux ESG clés, définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur.



QUALITÉ ET CONFORT

Approcher la qualité de nos actifs via l'expérience utilisateur comme levier de performance.



INVESTISSEUR RESPONSABLE

Adopter une **approche éthique et transparente** dans nos échanges avec nos parties prenantes — investisseurs, financeurs, locataires et collaborateurs — afin d'assurer une gouvernance exemplaire.

Praemia REIM adhère à plusieurs initiatives qui structurent son action et contribuent à faire progresser les acteurs des secteurs immobiliers et financiers.



Les Objectifs de Développement Durable (ODD) définissent 17 objectifs et 169 cibles que les États membres de l'ONU se sont engagés à atteindre d'ici 2030 pour répondre aux grands défis mondiaux. À travers ses activités et une stratégie ESG pleinement intégrée, Praemia REIM contribue concrètement à 14 de ces objectifs. Elle contribue notamment à 4 objectifs au travers d'actions structurantes portées par son cœur de métier :

Plus de **50 % des actifs** sous gestion sont des **actifs de santé**.



Environ **30 % des actifs** sous gestion sont des bureaux, locaux commerciaux et entrepôts, qui **contribuent au développement économique**.



Les investissements résidentiels, commerciaux et éducatifs participent au **développement des villes**, à leur dynamisme ainsi qu'à leur durabilité.



Par ses **partenariats avec ses locataires, ses investisseurs et ses financeurs**, Praemia REIM favorise la **transformation vers plus de durabilité** dans le secteur immobilier.



Praemia REIM est convaincue du rôle sociétal de l'épargne privée, en complément de l'offre publique. Ces investissements constituent une réponse aux besoins croissants induits par le vieillissement démographique et l'augmentation des maladies chroniques. Praemia REIM contribue ainsi à assurer la qualité des infrastructures de santé et la pérennité de l'offre de soins.

PLUS DE

15

 MILLIARDS

d'euros d'actifs immobiliers de santé sous gestion



PLUS DE

1 800

salles de bloc opératoire qui représentent 1/6^{ème} des salles de bloc en France²



55 500

naissances par an dans les maternités de Praemia REIM



PRÈS DE

3

MILLIONS

de séjours hospitaliers par an sont enregistrés dans les cliniques de Praemia REIM qui comptent 30 000 lits et places¹



PLUS DE

36 000

personnes vivent dans les Ehpad et maisons d'accueil spécialisées du patrimoine³

¹ Périmètre France : nombres de séjours, salles de bloc et nombre de naissance

² Secteur public et privé confondus

³ Périmètre Europe : nombre de personnes en EHPAD

UNE DÉMARCHE ESG STRUCTURÉE À TOUS NIVEAUX

L'intégration de l'ESG s'appuie sur une approche globale et cohérente, articulée autour de plusieurs échelles complémentaires : le groupe (et ses sociétés de gestion), les fonds et les actifs.

UN ENGAGEMENT AFFIRMÉ DU GROUPE



Praemia REIM est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) de l'ONU, affirmant ainsi son engagement en faveur d'une finance plus responsable.

Initiés par les Nations Unies, les PRI offrent aux investisseurs un cadre de référence pour intégrer les enjeux ESG dans leurs décisions d'investissement.

DES FONDS VALORISÉS PAR DES NOTATIONS ET LABELS

85 %

des fonds gérés par Praemia REIM s'inscrivent dans une démarche d'évaluation ESG, qu'ils soient classés Articles 8 ou 9 au titre de SFDR, labellisés ou évalués par une agence de notation extra-financière

Ces cadres permettent d'informer sur l'impact ESG et de valoriser la performance des fonds dans des cadres reconnus adaptés aux attentes de nos investisseurs.

70 %

des fonds sont classés Articles 8 ou 9 au titre de SFDR

SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) est une réglementation européenne qui renforce la transparence des acteurs financiers sur leurs engagements ESG, en distinguant notamment les produits qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales (Article 8) et ceux qui poursuivent un objectif d'investissement durable (Article 9).



45 %

des fonds sont labellisés ISR ou Luxflag

Ces labellisations reconnaissent de manière indépendante la qualité et la transparence des engagements responsables des fonds. Le label ISR (*Investissement Socialement Responsable*), créé en 2016 par le ministère français de l'Économie et des Finances, promeut une finance plus responsable, tandis que le label LuxFlag ESG constitue la référence luxembourgeoise en matière d'investissement durable.



20 %

des fonds disposent d'une notation extra-financière via le GRESB

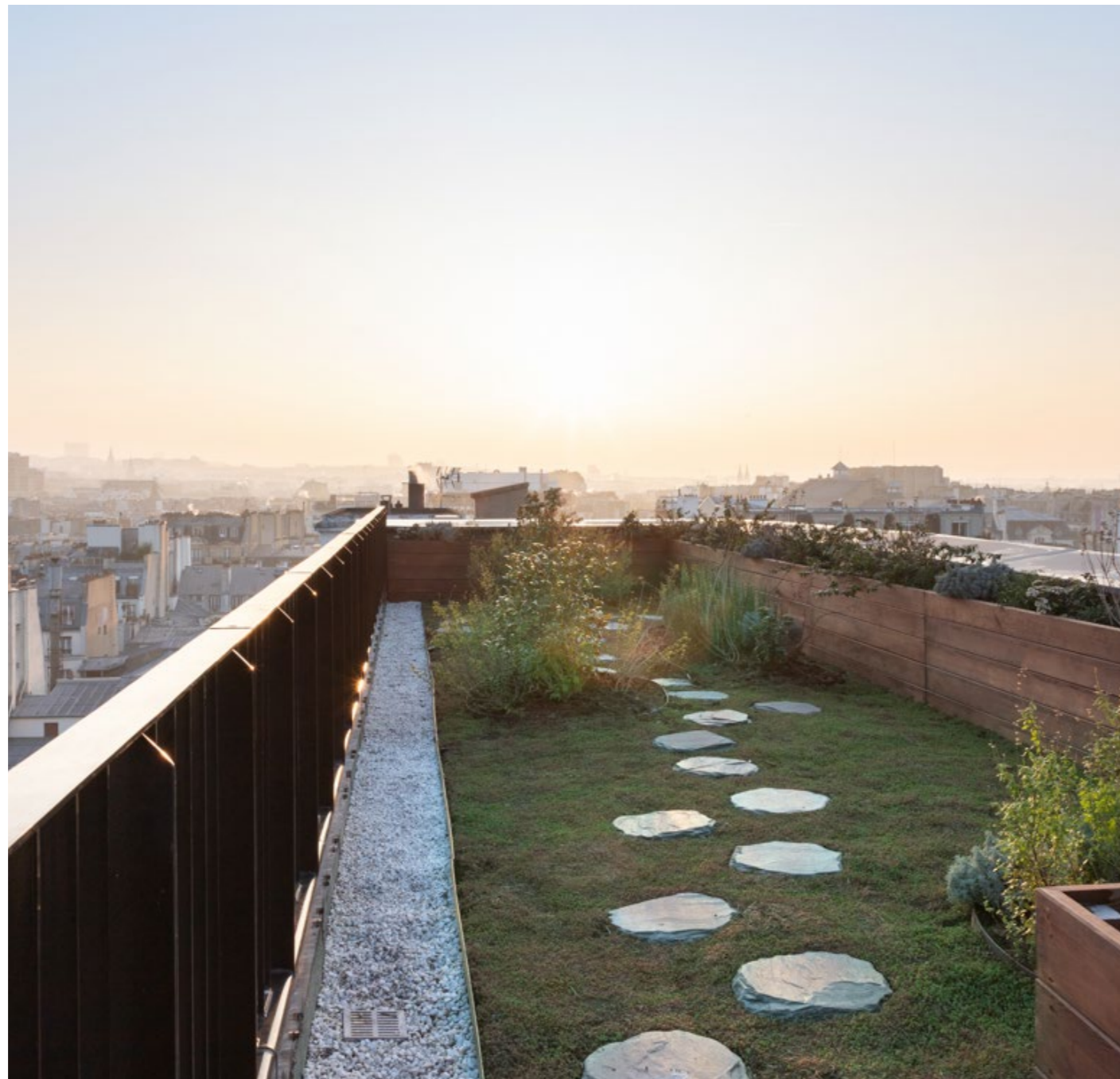
Le GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) est la référence mondiale pour l'évaluation de la performance ESG des portefeuilles immobiliers et constitue une référence pour les investisseurs institutionnels et les acteurs professionnels du secteur.

DES ACTIFS PILOTÉS ET VALORISÉS DANS LA DURÉE

88 % des actifs de Praemia REIM font l'objet d'un suivi ESG

Adapté à la taille et à la typologie des actifs, ce dispositif intègre notamment le suivi de la performance carbone, l'évaluation de la résilience face au changement climatique ainsi que l'analyse des controverses.

Une stratégie climat engageante



3^{ème} Lieu, Paris, France

Le secteur immobilier représente près de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe.

Conscient de l'enjeu, Praemia REIM s'engage dans une trajectoire de décarbonation adaptée aux spécificités de ses portefeuilles.

L'empreinte carbone de Praemia REIM, évaluée à 255 000 tonnes CO₂ en 2025 est principalement liée aux consommations d'énergie des actifs (99 %), comptabilisées dans le scope 3. Il s'agit de fait du principal levier de la trajectoire carbone du Groupe, dont la responsabilité est partagée avec les locataires, qui occupent au quotidien les locaux et sont pour certains en charge des équipements techniques des actifs.

Afin de réduire les émissions carbone Praemia REIM met en oeuvre des actions concrètes combinant une connaissance approfondie des actifs, la réalisation de travaux ciblés ainsi que l'accompagnement des locataires.

Convaincue que la décarbonation de son parc passe par une compréhension fine des enjeux et une approche sur mesure, Praemia REIM a réalisé des audits énergétiques sur près de 40 % de son patrimoine. Ces audits permettent de modéliser les leviers d'amélioration de la performance énergétique, d'estimer les gains carbone et financier potentiels.



UN PATRIMOINE COMPLEXE ET FORTEMENT ÉMISSIF

Plus de 80 % des émissions carbone de Praemia REIM proviennent des actifs de santé, dont les besoins énergétiques sont à la fois élevés et spécifiques. Cette réalité s'explique par la nature même des établissements de soins : ouverts en continu, qui requièrent des équipements lourds et spécialisés (plateaux médico-techniques, imagerie, services critiques) et qui engendrent des consommations importantes.

La démarche s'appuie également sur un travail étroit avec les locataires, au quotidien dans les immeubles. À ce titre, des comités ESG sont mis en place avec 45 % des locataires afin de co-construire des actions pertinentes et les accompagner dans un usage adapté des locaux.

Enfin, les plans de travaux, définis en fonction des enjeux propres à chaque actif, des contraintes opérationnelles et des caractéristiques des fonds, sont déployés de manière progressive. Conçus sur mesure, ils contribuent durablement à la décarbonation du patrimoine.

LE BILAN CARBONE DE PRAEMIA REIM¹

■ Scope 1 et 2 / Activités Corporate | ■ Scope 3 / Carbone lié aux consommations énergétiques des immeubles

145
TONNES DE
eqCO₂e

254 853

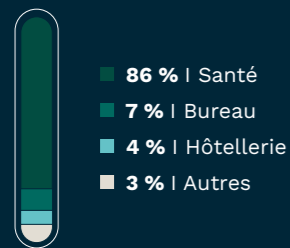
TONNES DE CO₂ soit 31 kgCO₂eq/m²

- 5 % PAR RAPPORT À 2024

EXPLOITATION DES ACTIFS

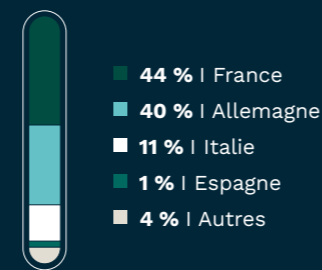
99,9 % DES ÉMISSIONS TOTALES DE PRAEMIA REIM

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENT



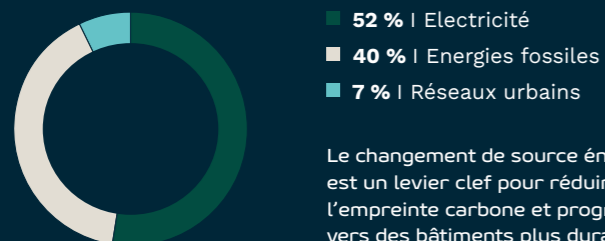
Les établissements de santé sont des contributeurs majeurs aux émissions carbone de Praemia REIM, en raison de bâtiments intrinsèquement complexes et énergivores, qui constituent la première classe d'actifs de Praemia REIM. 1 m² de santé émet 3,5 fois plus de carbone qu'un m² de bureau.

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS CARBONE PAR PAYS



Si les énergies fossiles sont impactantes, nos émissions dépendent aussi du mix énergétique local. En 2025, l'électricité produite en France présente un facteur d'émission d'environ 35 kgCO₂/MWh, tandis qu'en Allemagne, plus dépendante des énergies fossiles, ce facteur atteint près de 300 kgCO₂/MWh, soit un niveau presque dix fois supérieur.

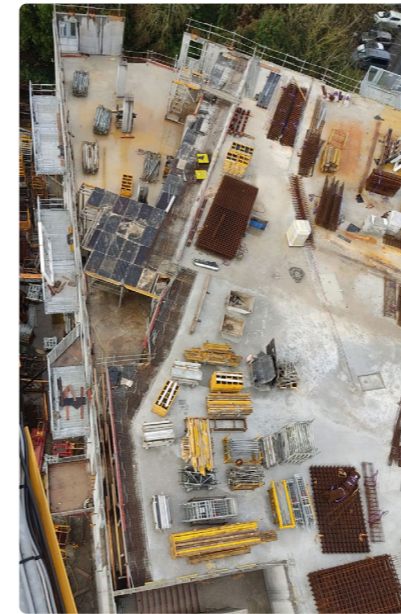
RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS PAR TYPE DE FLUIDE ÉNERGÉTIQUE



Le changement de source énergétique est un levier clef pour réduire l'empreinte carbone et progresser vers des bâtiments plus durables.

¹ Praemia REIM utilise les facteurs d'émissions de l'ADEME (base carbone v23.7) pour la France et de l'IEA (2026), World Energy Balance pour l'Allemagne.

Réduire l'empreinte climatique à chaque étape



Praemia REIM décline sa stratégie climat à chaque phase du cycle de vie des actifs : construction, rénovation légère ou restructuration lourde.

Réduire l'empreinte carbone d'un bien immobilier exige d'intervenir sur l'ensemble du cycle de vie. **Les constructions** visent les plus hauts standards énergétiques dès la conception : labels exigeants, usage d'énergies renouvelables, isolation renforcée. Les **rénovations légères** peuvent, elles, améliorer sensiblement les performances par la modernisation

des systèmes techniques existants. Quant aux **restructurations lourdes**, elles consistent en la transformation en profondeur de bâtiments plus anciens : curage complet, systèmes énergétiques décarbonés, accessibilité repensée, valorisation du patrimoine architectural.

Chaque intervention est pensée autour de solutions concrètes : raccordement aux réseaux de chaleur urbains, géothermie sur nappe phréatique, toitures végétalisées, isolation par l'extérieur. Pour autant de solutions, une amélioration de la performance carbone immédiate et des bâtiments adaptés aux évolutions climatiques futures.

CONSTRUCTION

| SALON-DE-PROVENCE, FRANCE

- Raccordement au réseau de chaleur urbain renouvelable
- Isolation extérieure complète et végétalisation de la toiture
- Obtention du Label E+C- niveau E3C1

Etablissement de Soins Médicaux et de Réadaptation des Deux Lions, livraison 2024, 6800 m², exploité par Inicea.

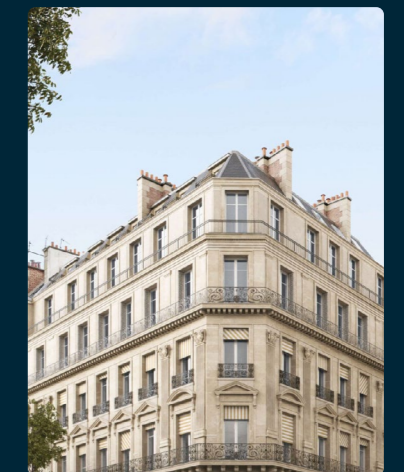


RÉNOVATION LOURDE

| PARIS, FRANCE

- Restructuration de 1800m²
- Installation de géothermie sur nappe phréatique
- Végétalisation des anciennes terrasses techniques

120 Saint-Germain (Paris), livraison prévue en 2026, 2600 m².



RÉNOVATION LÉGÈRE

| MILAN, ITALIE

- Remplacements des systèmes de chauffage et climatisation
- Installation de panneaux solaires en toiture couvrant 6 % de la consommation d'électricité du bâtiment
- Réduction de 74 % des émissions carbone

Maison de retraite Darwin, livraison 2025, 4460 m², exploité par KOS.



PRÉPARER LES BÂTIMENTS AUX RISQUES CLIMATIQUES

Fortes chaleurs, précipitations intenses, inondations...
Praemia REIM a conscience de l'intensification des aléas climatiques et de l'enjeu d'adapter ses actifs.

Praemia REIM évalue l'exposition aux risques climatiques de ses actifs en mobilisant un outil cartographique intégrant des projections à horizon 2050. Cette analyse permet d'identifier les vulnérabilités de chaque bâtiment face aux principaux aléas : épisodes de forte chaleur, précipitations extrêmes et inondations. De même, la réalisation d'audits techniques permet de détailler les impacts potentiels sur les structures, les équipements et les occupants, puis d'identifier les solutions d'adaptation possibles pour renforcer la résilience des actifs.

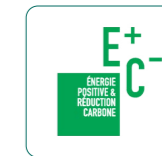
C'est en ce sens que des rénovations et constructions intègrent des dispositifs d'adaptation : végétalisation des toitures et terrasses, matériaux favorisant le confort thermique, conception d'espaces extérieurs perméables limitant le ruissellement. Ces interventions visent les plus hauts standards environnementaux tout en améliorant la qualité d'usage. Objectif : construire des bâtiments capables d'absorber les changements climatiques futurs sans compromettre le confort des occupants.



FRESH : UN ÎLOT URBAIN OUVERT

Sur le site d'une ancienne blanchisserie à Boulogne (92), Praemia REIM développe un ensemble de 6 000 m² de bureaux et 1 000 m² de logement.

Grands jardins entre les bâtiments, terrasses végétalisées à chaque étage et rooftop offrent des espaces de respiration dans un quartier dense et contribuent à réduire les îlots de chaleur. Les matériaux naturels (bois) et le travail d'un écologue sur les espaces extérieurs illustrent l'attention portée au bien-être et à l'environnement.



100 %

DES OPÉRATIONS EN COURS
DE CONSTRUCTION CERTIFIÉES

37 %

DES BÂTIMENTS DE BUREAUX CERTIFIÉS
EN CONSTRUCTION OU RÉNOVATION



7 flux
DE DÉCHETS

700 TONNES DE DÉCHETS TRAITÉS

75 % DE VALORISATION MATIÈRE

Trier, peser, optimiser LES COULISSES DU CENTRE LUMIÈRE

Au sein de l'immeuble Lumière, 700 tonnes de déchets transitent chaque année par un centre de tri avec, à la clé, un chiffre rare : 75 % de valorisation matière.

Entre les ailes du bâtiment et sa zone centrale, près de 9 000 personnes travaillent chaque jour sur le site Lumière, dans le 12^e arrondissement de Paris. Parmi les occupants : Métro, premier producteur de déchets du site avec ses cartons, plastiques et déchets organiques, Chronopost et son flux de colis volumineux, mais aussi le ministère de l'Intérieur ou la Bibliothèque Publique d'Information. Une diversité d'activités qui se traduit par une forte variété de flux, d'enjeux logistiques et de communication.



Les déchets non recyclables, soit 25 % du total, partent en incinération avec valorisation énergétique. Le site dépasse ainsi largement l'obligation légale de 65 % de valorisation matière.

UNE RESPONSABILISATION PAR LA TRANSPARENCE

Chaque mois, les occupants de l'immeuble reçoivent un rapport détaillé : quantité de déchets par typologie, kilos collectés, taux de valorisation. « Le traitement est facturé à chaque entreprise au prorata, tandis que les équipements mutualisés sont répartis aux tantièmes, explique Victor Dos Santos. Cette transparence génère des échanges constructifs ». Ainsi, certaines entreprises l'interrogent quand leurs déchets non valorisables augmentent, d'autres sollicitent des conseils de tri. Il arrive que celui-ci intervienne aussi en amont : suite à la découverte de huit palettes de masques utilisables jetées, l'équipe a sensibilisé l'occupant concerné, qui en a repris une partie pour les donner.

Par ailleurs, un guide de tri accompagne les occupants au quotidien, alors que les locataires se réunissent au sein d'un Comité ESG annuel. Pour 2026, une animation est prévue durant la semaine du développement durable. L'idée : mettre en lumière le travail des agents de tri afin de responsabiliser chacun.

“ Un site comme Lumière est comme une mini-ville. Avoir une gestion de déchets rigoureuse et optimisée implique de faire beaucoup de communication en amont, de s'adresser à toutes les parties prenantes, de tout mettre à plat. ”

VICTOR DOS SANTOS, VALORIZE
CONSEIL EN CHARGE DU SUIVI DES DÉCHETS

LE SITE LUMIÈRE, PARIS 12^{ÈME}

- 140 000 m² de surface totale
- 9 000 occupants
- 7 000 m² d'espaces végétalisés accessibles
- Certification HQE Exploitation Axes 1 et 2 niveaux excellent
- Certification WELL HSR
- Label restaurant vert

Des établissements de santé aux bureaux

DES BÂTIMENTS PENSÉS POUR LEURS OCCUPANTS

Praemia REIM modernise ses actifs pour améliorer le confort des occupants et adapter les espaces aux évolutions des usages.

Le bien-être des occupants constitue une priorité pour Praemia REIM. Patients, résidents, salariés, visiteurs : la qualité de leur environnement quotidien et l'évolution de leurs usages guident les décisions d'investissement ainsi que la gestion du portefeuille.

Si les réponses diffèrent selon les classes d'actifs – équipements spécialisés dans les établissements de santé, parcours de soins optimisés dans les cliniques, rénovation des socles de services dans les immeubles de bureaux –, la finalité est la même : créer des lieux qui améliorent concrètement les conditions d'accueil, de travail et de vie.



SANTÉ : LA QUALITÉ DES ESPACES AU SERVICE DES SOINS

Pour ses actifs de santé, Praemia REIM accompagne ses locataires dans l'adaptation des locaux à l'évolution des pratiques médicales et des soins.

À titre d'exemple, dans les EHPAD, des services élargis sont proposés afin de répondre aux besoins du grand âge : unités Alzheimer sécurisées, résidences services seniors associées, parcours de marche, salles de kinésithérapie, espaces de balnéothérapie ou encore espaces Snoezelen.

L'ensemble de ces dispositifs contribue à améliorer le bien-être des patients et des soignants, tout en renforçant l'attractivité des métiers du soin.

BUREAUX : ADAPTER LES SERVICES AUX NOUVEAUX USAGES

Dans les immeubles de bureaux, Praemia REIM accompagne l'évolution des modes de travail en repensant les services proposés aux locataires.

L'enjeu : transformer des immeubles de bureaux en véritables lieux de vie, où l'on ne fait pas que travailler mais où l'on se restaure, se retrouve, se déplace autrement. Cette hybridation des usages, portée par des espaces partagés repensés et une offre de services élargie, répond à des attentes croissantes et renforce l'attractivité des sites.

LE MY : UN NOUVEAU CENTRE DE VIE POUR LES OCCUPANTS

Le repositionnement du MY, bâtiment multilocataire de 32 000 m² à Montreuil, illustre cette démarche.

Praemia REIM a choisi de moderniser l'ensemble du socle serviciel : création d'un grand business center avec salles de réunion partagées, rénovation du restaurant d'entreprise, création d'une cafétéria, aménagement des espaces extérieurs et augmentation de la capacité d'accueil des plateaux de bureaux.

Véritable centre de vie au cœur de l'immeuble, le nouveau business center s'est rapidement imposé comme un atout du site. Les travaux ont également inclus la rénovation de la façade, l'agrandissement et la végétalisation du hall, l'amélioration de l'acoustique et de l'éclairage. Les aménagements ont aussi visé à faciliter les usages liés à la mobilité douce : transformation d'un espace de stockage en local vélo sécurisé et accessible, création d'une zone de stationnement vélo dans la cour.

Lors des travaux, une démarche de réemploi a été privilégiée : conservation du mobilier du restaurant, maintien de la moquette existante avec remplacement ciblé de dalles, récupération de sanitaires. De même, les consommations énergétiques ont été optimisées via le passage en LED et l'amélioration du pilotage de la GTB.

Livré en octobre 2025, le projet a reçu un accueil enthousiaste des locataires. L'organisation optimisée des travaux a par ailleurs permis de préserver la continuité de l'activité, notamment au sein des espaces de restauration.



L'institut Aquitain du Cœur, pôle d'excellence pour les soins cardiovasculaires

NOUVEL ÉQUIPEMENT SANITAIRE PHARE DE LA RÉGION NOUVELLE AQUITAINE

L'ouverture de l'Institut Aquitain du Cœur (IAC) en février 2025 à la Clinique Saint Augustin à Bordeaux constitue une avancée majeure pour l'offre de soins cardiovasculaires en Nouvelle Aquitaine.

Bâtiment réalisé par Praemia Healthcare, portefeuille géré par Praemia REIM, pour le compte du groupe d'hospitalisation Elsan, l'IAC est conçu comme un pôle d'excellence dédié à la prise en charge globale des pathologies cardiaques. L'IAC répond à un enjeu de santé publique majeur dans une région marquée par le vieillissement de la population et la progression des maladies cardiovasculaires, première cause de mortalité en France.

En regroupant sur un même site l'ensemble des expertises – prévention, cardiologie médicale et interventionnelle, chirurgie cardiaque, soins intensifs et réadaptation – l'Institut transforme en profondeur le parcours patient. Cette organisation intégrée permet une prise en charge plus fluide, plus rapide et plus sécurisée, tout en améliorant la coordination entre les équipes médicales et paramédicales. L'IAC renforce ainsi le rôle de la Nouvelle Aquitaine comme territoire de référence en cardiologie, aux côtés des grands centres hospitalo-universitaires, et améliore l'accès à des soins de très haut niveau pour les patients de la région.



**CERTIFICATION NF HQE
BÂTIMENTS TERTIAIRE
NIVEAU « TRÈS BON »**

UN ARCHITECTURE HOSPITALIÈRE INTÉGRÉE DANS UN SITE URBAIN, POUR MIEUX VIVRE ET TRAVAILLER EN ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ.

Le nouveau bâtiment, de près de 9 000 m², incarne cette ambition par des choix architecturaux et technologiques innovants. Il accueille notamment des salles de cardiologie interventionnelle de dernière génération, des blocs de chirurgie cardiaque, dont une salle hybride entièrement équipée pour les procédures les plus complexes, ainsi que des unités de soins critiques et de réanimation dédiées. Ces infrastructures permettent le recours aux techniques les plus avancées, comme les interventions mini invasives ou structurelles, dans des conditions optimales de sécurité.

L'innovation se traduit également par une attention particulière portée à l'expérience patient et au bien être des soignants. Les espaces ont été conçus pour favoriser la lisibilité des parcours, la lumière naturelle et le confort, avec notamment un parcours de réadaptation cardiaque sur toit terrasse végétalisé, unique en son genre. Le bâtiment s'inscrit enfin dans une logique d'attractivité médicale, en offrant un environnement de travail moderne et performant, propice à l'innovation et à la recherche clinique.

À travers l'Institut Aquitain du Cœur, la Nouvelle Aquitaine se dote d'un outil structurant, durable et innovant, au service d'une cardiologie humaine, moderne et tournée vers l'avenir.

8 534 M² DE SURFACES NEUVES

- 4 salles de cardiologie interventionnelle
- 3 salles de chirurgie cardiaque, dont 1 salle robotisée
- 13 lits de soins intensifs et 15 lits de réanimation
- Un service de rééducation et d'échographie cardiaque
- 24 lits d'hospitalisation complète et 10 lits ambulatoires

“ C'est un vrai accomplissement et la garantie de maintenir le niveau d'excellence de Saint-Augustin sur les dix prochaines années, avec un niveau de prise en charge qui est facilité par le bâtiment, par les technologies qui s'y trouvent, et bien sûr par les professionnels qui y travaillent chaque jour. ”

BERTRAND MIGNOT,
DIRECTEUR TERRITORIAL AQUITAINE, ELSAN

MOBILISER NOS PARTIES PRENANTES POUR UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE

En tant que leader européen de la gestion de fonds immobiliers, Praemia REIM mobilise son écosystème – partenaires, financeurs et locataires - pour orienter les capitaux vers un immobilier plus durable.

ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

L'atteinte des objectifs ESG passe également par une collaboration étroite avec les locataires. L'ambition est double : instaurer un dialogue régulier et encourager l'adoption de bonnes pratiques pour une utilisation plus durable des bâtiments.

Praemia REIM déploie deux actions principales : des comités ESG avec les locataires pour échanger sur des plans d'actions conjoints, et l'intégration d'une annexe ESG dans les nouveaux baux et lors des renouvellements. Au 31 décembre 2025, 47 % des baux en sont dotés.

45 %

des locataires rencontrés dans le cadre de comités ESG

UNE VISION 360 DE L'EXPLOITATION DES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

Afin de garantir un suivi fin et différenciant de ses établissements de santé, Praemia REIM a mis en place un outil de pilotage innovant, basé sur l'intelligence artificielle, capable d'analyser en continu les événements liés à la prise en charge et à la gouvernance des établissements du portefeuille.

Ce dispositif offre un niveau de lecture particulièrement granulaire et dynamique des actifs de santé, encore peu répandu dans le secteur. Il contribue ainsi à renforcer la transparence vis-à-vis des investisseurs, tout en illustrant le haut niveau d'exigence de Praemia REIM et en facilitant le dialogue avec les locataires.



FINANCEURS

En favorisant les financements durables, Praemia REIM met en cohérence ses ambitions ESG et la gestion financière de ses fonds.

27 %

des financements des fonds Praemia REIM France intègrent des critères ESG

En novembre 2025, Praemia Healthcare a levé 500 millions d'euros via une obligation durable (*Sustainable bond*). L'opération a suscité l'enthousiasme des investisseurs, avec une demande plus de quatre fois supérieure au montant proposé.

UNE GAMME DE FONDS RESPONSABLES

Praemia REIM propose une large gamme de fonds afin de flécher l'épargne vers des investissements porteurs de sens.



LA SANTÉ AU CŒUR DE L'INVESTISSEMENT

Un des fonds de Praemia REIM Luxembourg est un fonds 100 % santé permettant une meilleure accessibilité des soins sur les territoires en Allemagne et en Autriche et l'accompagnement des personnes âgées dépendantes.



INVESTIR POUR L'INCLUSION SOCIALE

Un des fonds de Praemia REIM France est une SCPI à impact qui vise à répondre à la crise du logement abordable en France en finançant des logements sociaux et intermédiaires.

Elle se fixe pour objectif d'améliorer la mixité sociale et accroître le pouvoir d'achat des ménages grâce à des loyers au moins 15 % inférieurs au marché tout en garantissant une localisation en zones tendues et une qualité de vie améliorée (centralité, confort moderne). En 2024, le gain de pouvoir d'achat moyen via les investissements du fonds s'élève à 25 %.

NOUS AGISSONS PAR LE MÉCÉNAT

POUR LES PATIENTS, LES RÉSIDENTS ET LES PROFESSIONNELS DE SANTÉ

Praemia REIM développe une politique de mécénat pour soutenir des initiatives de terrain qui améliorent le quotidien des patients, des résidents, de leurs proches et des professionnels de santé. Des dons de 5 000 à 20 000 € sont apportés à une dizaine de projets différents chaque année grâce aux appels à projets organisés sur la thématique « bien vivre dans les établissements de santé ». Ce mécénat favorise l'émergence d'actions locales à fort impact, agissant sur le renforcement du lien social, le bien-être, l'ouverture sur la nature et l'ancrage territorial des établissements.



UN EXEMPLE DE PROJET FINANCÉ

BENENOVA, POUR UN BÉNÉVOLAT ACCESSIBLE À TOUS

Fondée sur un modèle de bénévolat « à la carte », Benenova favorise l'engagement citoyen en permettant à chacun de s'impliquer de manière simple et ponctuelle, dans des actions concrètes proposées par des associations partenaires.

Le soutien de Praemia REIM a notamment contribué au développement d'un programme favorisant l'engagement de bénévoles en situation de handicap au sein d'actions solidaires.

Grâce au soutien de Praemia REIM 171 bénévoles en situation de handicap mental ou psychique sont passés à l'action représentant 1000 heures de bénévolat.

Par ailleurs, 20 établissements médico-sociaux ont été mobilisés dans le cadre de ce projet.



Association Benenova

Cultiver les talents pour construire l'avenir

Attirer, former, faire évoluer et fidéliser : voilà l'approche de Praemia REIM pour accompagner sa croissance et le bien-être de ses collaborateurs.

Praemia REIM déploie une approche ambitieuse afin d'attirer et fidéliser les talents, accompagner la montée en compétences sur l'IA, garantir l'égalité femmes-hommes, mettre en place une politique diversité et handicap, favoriser la qualité de vie au travail et accompagner l'évolution des carrières.

En 2025, Praemia REIM participe aux DuoDay, une initiative en collaboration avec le ministère du Travail, de la Santé, des Solidarités et des Familles qui permet à des personnes en situation de handicap de venir découvrir les métiers du Groupe à travers une immersion en duo avec un collaborateur. En 2025, 3 duos ont été constitués, illustrant l'engagement concret de Praemia REIM en faveur de l'inclusion et de la diversité.

PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ AU SEIN DU GROUPE ET DANS LA SOCIÉTÉ

Depuis 2017, Praemia REIM France est signataire de la Charte de la diversité. Elle a pour objet de témoigner de son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale.

Au sein de son organisation, Praemia REIM s'engage résolument en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et soutient activement la progression des femmes, comme en témoignent les actions mises en place en faveur de l'accès aux responsabilités et du développement des carrières.



Praemia REIM soutient l'association Maisons des Femmes, dîner caritatif, décembre 2025

37 %

DE FEMMES AVANT BÉNÉFICÉ D'UNE MOBILITÉ OU PROGRESSION PROFESSIONNELLE EN 2025

45 %

de femmes managers

54 %

des managers ayant suivi une sensibilisation/formation à la diversité

FAVORISER LE BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

Télétravail deux jours par semaine, berceaux en crèche, Prof Express pour du soutien scolaire gratuit, journées de congés supplémentaires pour événements familiaux : chacun de ces dispositifs traduit l'engagement pour l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle.

95 %

DES COLLABORATEURS SONT SATISFAITS DE L'ÉQUILIBRE VIE PROFESSIONNELLE / VIE PERSONNELLE



DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES EN CONTINU

Praemia REIM accompagne le développement professionnel des collaborateurs tout au long de leur carrière grâce à des formations adaptées aux besoins de chacun et au déploiement de modules visant à renforcer les compétences de l'ensemble des équipes. À titre d'exemple, en 2025, 83 % des collaborateurs ont été acculturés à l'intelligence artificielle lors d'échanges animés par un expert. En complément, la plateforme Praemia Learn propose des formations digitales sur des thématiques clés : anglais, diversité ou encore l'accompagnement au management.

Au-delà du développement des compétences, Praemia REIM encourage les mobilités internes grâce notamment à Praemia Job, la newsletter mensuelle qui présente l'ensemble des postes ouverts et met en avant des parcours de collaborateurs au sein du groupe.

98 %

DES COLLABORATEURS ONT BÉNÉFICÉ D'UNE FORMATION.

ACCUEILLIR ET FORMER LES JEUNES TALENTS

Praemia Student accompagnement par un programme complet les alternants et stagiaires pendant un an : journée d'intégration, ateliers animés par d'anciens alternants, team building, événements soft skills, formation aux entretiens de recrutement. Chaque jeune bénéficie d'un guide d'accueil, d'un accueil RH et d'une journée d'intégration incluant une visite d'immeuble.

46

alternants et stagiaires accompagnés en 2025

98 %

de satisfaction des jeunes à l'issue de leur onboarding/offboarding



SYNTHÈSE DES INDICATEURS ESG

L'ensemble des indicateurs présentés dans ce rapport est calculé sur le périmètre ESG. Celui-ci couvre 88% du patrimoine et permet d'exclure les actifs les moins matériels et/ou ceux pour lesquels la mise en œuvre d'actions s'avère plus complexe.

Sont exclus :

- les actifs de moins de 1 000 m²
- les actifs résidentiels (dont résidence services seniors et résidences étudiantes)
- les actifs non louables (en rénovation ou prochainement rénovés)
- les actifs vides (non loués) et vacants à 70% ou plus
- les établissements ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète (acquis depuis moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice)
- les actifs « typés » (ex : parkings).

Périmètre ESG

Indicateurs	Périmètre	Résultat 2025	Référence EPRA
Surface périmètre ESG	Groupe	8 218 163 m ²	
Part surface périmètre ESG / surface totale	Groupe	88 % (en m ²)	
Périmètre ESG en nombre d'actif	Groupe	979 nbr	
Part des encours labellisés ESG, notés GRESB ou SFDR (Art. 8/9)	Toutes évaluations/ labellisations ESG confondues	Groupe	70 % (en € d'AuM)
	dont encours classifiés SFDR Art. 8 ou 9	Groupe	70 % (en € d'AuM)
	dont encours labellisés (ISR, Luxflag)	Groupe	45 % (en € d'AuM)
	dont encours notés GRESB	Groupe	20 % (en € d'AuM)

Climat et résilience

Indicateurs	Périmètre	Résultat 2025	Référence EPRA
Part de données de consommations énergétiques réelles	Groupe - Périmètre ESG	74 % (en kWhEF)	
dont données de facturation	Groupe - Périmètre ESG	57 % (en kWhEF)	
	dont données estimées mois manquants	17 % (en kWhEF)	
Part des données de consommations énergétiques estimées sur base de benchmarks	Groupe - Périmètre ESG	26 % (en kWhEF)	
Consommation totale d'énergie finale	Groupe - Périmètre ESG	1 603 862 MWh _{ef}	
Intensité énergétique finale par m²	Groupe - Périmètre ESG	197 kWh _{ef} /m ² /an	
Émissions de Gaz à Effet de Serre - scope 1 et 2	Groupe	145 tCO ₂ eq	GHG-Dir-Abs; GHG-Indir-Abs;
Émissions de Gaz à Effet de Serre - scope 3	Groupe - Périmètre ESG	254 853 tCO ₂ eq	GHG-Indir-Abs
Intensité carbone par m²	Toutes classes confondues	31 kgCO ₂ eq/m ²	
	Santé	39 kgCO ₂ eq/m ²	
	Bureaux	12 kgCO ₂ eq/m ²	
	Autre (commerce, hôtellerie, etc.)	25 kgCO ₂ eq/m ²	
Part des actifs le nécessitant disposant d'un audit énergétique	Groupe - Périmètre ESG	37 % (en m ²)	
Part des actifs bénéficiant d'une certification environnementale (BREEAM/HQE/LEED - référentiels construction / rénovation)	Santé	4 % (en m ²)	Cert-Tot
	Bureaux	37 % (en m ²)	
Part des opérations de développement > 2000 m ² bénéficiant d'une certification environnementale (BREEAM/HQE/LEED - référentiels construction / rénovation)	Toutes classes confondues	100 % (en m ²)	
Part des actifs dont l'exposition face aux risques climatiques a été évaluée	Groupe - Périmètre ESG	86 % (en m ²)	

Qualité et confort

Indicateurs	Périmètre	Résultat 2025		Référence EPRA
Part des actifs santé faisant l'objet d'un suivi des controverses	Groupe - Périmètre ESG	78	% en m ²	

Investisseur responsable

Indicateurs	Périmètre	Résultat 2025		Référence EPRA
Montant alloué à des actions de mécénat	Groupe	100 000	€	
Part des actifs pour lesquels un comité ESG a été réalisé avec le(s) locataire(s)	Groupe - Périmètre ESG	45	% (en m ²)	
Part des baux intégrant la thématique ESG	Groupe - Périmètre ESG	47	% (en nb)	
Part de financements durables	France	27	% (en €)	
Part des chantiers sup. à 2M€ intégrant une charte chantier responsable	France - Périmètre ESG	100	% (en nb)	

RH

Indicateurs	Périmètre	Résultat 2025		Référence EPRA
Nombre d'employés	Groupe	495	nbr	
Part de femmes dans les effectifs totaux	Groupe	49	%	Diversity-Emp
Part de femmes managers	UES -France	44	%	
Part de femmes au comité exécutif	France	43	%	
Part de femmes ayant bénéficié d'une mobilité ou progression professionnelle en 2025	UES -France	37	%	
Nombre de jeunes (<30 ans) accompagnés	UES -France	46	nbr	
Part des effectifs ayant été formés au cours de l'année	Groupe	93	%	
Part des effectifs avec au moins un objectif annuel de performance ESG	UES -France	40	%	
Écart de rémunération entre les femmes et les hommes Note index égalité professionnelle	UES -France	31/40		Diversity-Pay

Rapport d'assurance limitée du vérificateur indépendant portant sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2025

Au Conseil d'Administration,

En notre qualité de vérificateur indépendant, membre du réseau Forvis Mazars, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur une sélection d'informations établies par NPH2 (ci-après l'« Entité »), préparées au regard de procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (ci-après les « Informations », présentées en Annexe 1), et présentées dans le Panorama ESG 2025 de NPH2 (ci-après l'« Etat déclaratif »).

Notre intervention ne porte pas sur les informations relatives aux périodes antérieures, ni sur toutes les informations présentées dans l'Etat déclaratif, autres que celles objet de notre rapport.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en oeuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux » et des éléments probants que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité avec celles d'autres entités et au fil du temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel, disponible sur demande auprès du siège de la Société.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement.

Responsabilité de l'Entité

Les Informations ont été établies sous la responsabilité de la Direction, et il lui appartient de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations (i.e. le Référentiel) ;
- préparer les Informations conformément au Référentiel ; et
- concevoir, mettre en place et maintenir un contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient de :

- planifier et réaliser les travaux pour obtenir une assurance limitée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- formuler une conclusion indépendante basée sur les travaux que nous avons mis en oeuvre et les éléments probants que nous avons collectés ;

→ communiquer notre conclusion à la Direction de l'Entité.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Direction, nous ne pouvons pas être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Normes professionnelles applicables

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information publiée par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et conformément à la norme internationale ISAE 3410 Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements.

Indépendance et contrôle qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences relatives à l'indépendance et aux exigences d'éthique du Code d'éthique de l'IESBA (International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)). Celui-ci repose sur le respect des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence et diligence professionnelles, de respect de la confidentialité et du comportement professionnel. Par ailleurs, nous appliquons la norme International Standard on Quality Management 1 et en conséquence, nous avons mis en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations. Dans le cadre de notre prestation d'assurance limitée et sur la base de notre jugement professionnel, nous avons :

- mis à jour notre connaissance de l'Entité, de son environnement et apprécié les procédures mises en oeuvre par l'Entité pour produire les Informations ;
- apprécié le caractère approprié du Référentiel, au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'Entité visant à la conformité des Informations avec le Référentiel, étant précisé que nous n'avons pas évalué la conception, la mise en oeuvre ou encore testé l'efficacité opérationnelle des contrôles pertinents pour la préparation des Informations ;
- apprécié si les méthodes utilisées par l'Entité pour établir les Informations sont appropriées au regard du Référentiel et le cas échéant, apprécié la pertinence des changements de méthodes et hypothèses ;
- vérifié que les Informations ont été établies sur le périmètre indiqué dans le Référentiel ;
- mis en oeuvre des procédures analytiques consistant à vérifier la cohérence de leurs évolutions et demander à la Direction, le cas échéant, des explications concernant des éléments inhabituels identifiés ;
- réalisé des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection consistant à vérifier la correcte application des méthodes de calcul et hypothèses décrites dans le Référentiel et à rapprocher les données sous-jacentes des pièces justificatives ;

→ apprécié la cohérence d'ensemble des Informations par rapport à notre connaissance de l'Entité et examiné la présentation des Informations dans l'Etat Déclaratif.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion.

Les procédures mises en oeuvre dans le cadre d'une assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la norme internationale ISAE 3000 (révisée) ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Restrictions sur la distribution et l'utilisation

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Levallois-Perret, le 29 avril 2026

Le vérificateur indépendant

Edwige PEY

Annexe 1 : Sélection des Informations faisant l'objet de notre assurance limitée

Indicateurs	Périmètre	Résultat 2025
Périmètre ESG, par pays, en surface (m ²)	Groupe	8 218 163 m ²
Périmètre ESG en nombre d'actifs		979
Taux de couverture de la cartographie énergétique par pays	Groupe	100 %
Taux de couverture sur le périmètre ESG :		
Benchmark et données extrapolées	Groupe	26 %
Part de données de consommations énergétiques réelles		74 %
Energie :		
Intensité énergie par pays	Groupe	197 kWh _{ef} /m ²
Carbone :		
Intensité carbone par pays	Groupe	31,4 kg CO ₂ éq/m ²
Baisse de l'intensité carbone France par rapport à N-1	France	-3 %
Baisse de l'intensité carbone Europe par rapport à N-1	Groupe	-4,7 %
Données santé :		
Nombre de séjours hospitaliers	France	2 939 757
Nombre de salles de bloc opératoire		1 823
Nombre de personnes vivant dans les EHPAD et maisons d'accueil spécialisées du patrimoine		36 347
Nombre de naissances par an dans les maternités de Praemia REIM		55 595
Part des actifs pour lesquels un comité ESG a été réalisé avec le(s) locataire(s)	France	45 %
Part des baux intégrant la thématique ESG	France	47 %

praemia

REIM VALUE FROM VALUES



[linkedin.com/company/praemiareim](https://www.linkedin.com/company/praemiareim)

[praemiareim.com](https://www.praemiareim.com)