

RAPPORT ARTICLE 29

Rapport sur l'exercice clos
le 31 décembre 2025

**RAPPORT SUR LA PRISE EN COMPTE
DES CRITÈRES ESG DANS LA STRATÉGIE
D'INVESTISSEMENT,
LES MOYENS CONTRIBUANT À LA TRANSITION
ÉNERGETIQUE ET ÉCOLOGIQUE, ET LA STRATÉGIE DE
MISE EN OEUVRE DE LA POLITIQUE ESG
(DIT " RAPPORT ARTICLE 29 ")**

præmia
REIM FRANCE

TABLE DES MATIÈRES

ÉDITO	3
1. STRATÉGIE ESG DE PRAEMIA REIM FRANCE	4
Enjeux ESG.....	4
Intégration ESG dans le processus d'investissement et de gestion.....	5
Classification SFDR en 2025 et reporting extra-financier.....	6
Référence aux standards internationaux et adhésions aux initiatives de place.....	6
2. MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTREPRISE	7
Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG.....	7
Renforcement des capacités internes de l'entité.....	7
3. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE PRAEMIA REIM	8
Gouvernance.....	8
Politique de rémunération.....	8
Éléments relatifs à la loi Rixain	8
4. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	9
Politique d'engagement des parties prenantes.....	9
Politique de vote.....	9
5. INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES	10
Part des encours alignés	10
Part des encours exposés à des combustibles fossiles	10
6. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS	11
Stratégie de Praemia REIM.....	11
Bilan carbone au 31/12/2025.....	11
7. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES À LA BIODIVERSITÉ	14
8. DÉMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES	15
Contexte et objectifs.....	15
Principaux types de risques ESG.....	15
Cartographie des risques de durabilité.....	15
Réduction de l'exposition aux risques de durabilité	18
ANNEXE	19

Conformément à l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier (issu de l'article 29 de la n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat), la société de gestion Praemia REIM France doit publier des informations relatives à sa démarche et ses méthodologies déployées sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Le présent rapport couvre plusieurs niveaux de périmètre :

- Le périmètre Groupe Praemia REIM, pour la présentation des engagements ESG et des politiques transverses ;
- Le périmètre Praemia REIM France et des fonds qu'elle gère. Les résultats et indicateurs ESG sont présentés sur les fonds classés Article 8 et 9, soit 70% de l'AUM de PREIM France ;
- Le périmètre des véhicules de plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion et gérés par Praemia REIM France, pour lesquels des informations spécifiques sont fournies conformément aux exigences de l'article 29 de la loi Énergie-Climat ;
- Le périmètre social, correspondant à l'Union Économique et Sociale (UES) Groupe Praemia, composée de NPH2 (Holding du Groupe), Praemia REIM France et Sefal Property (filiale Property Management du Groupe).

VÉHICULES > 500 MILLIONS D'EUROS	AUM AU 31/12/2025 (EN M€)
SA Praemia Healthcare (détenu par PREIM Care)	5 896,3
SCI Capimmo	4 806,2
SCPI Primovie	4 209,6
SCPI Primopierre	2 179,1
SAS Panacea (Preim healthcare)	1 866,1
SCI Immocare	1 464,9
SCI Cap Santé	1 057,6
SCI Preim Lumière	890,0
SCIs Quadrans (Nord, Ouest, Sud)	694,3
SCPI Patrimmo Commerce	614,5

ÉDITO



En 2025, Praemia REIM France a poursuivi le déploiement opérationnel de sa démarche ESG tout en consolidant les piliers de sa stratégie.

Dans un contexte stratégique en évolution, cette démarche demeure pleinement intégrée au pilotage des fonds, avec pour objectif une performance extra financière mesurable, robuste et durable.

Les résultats présentés dans ce rapport reflètent les actions et moyens mis en œuvre tout au long de l'exercice pour améliorer la performance extra-financière du patrimoine, tant sur les volets environnementaux que sociaux et de gouvernance.

Fidèles à notre engagement, nous poursuivrons cette dynamique avec exigence et pragmatisme afin d'accompagner durablement les transformations de nos actifs et de répondre aux attentes de nos parties prenantes.

Elsa COUTEAUD,
Directrice RSE de Praemia REIM

1. STRATÉGIE ESG DE PRAEMIA REIM FRANCE

ENJEUX ESG

Praemia REIM a mené une analyse de double matérialité en 2025 permettant de structurer sa démarche autour de trois grands enjeux ESG clés, définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur :



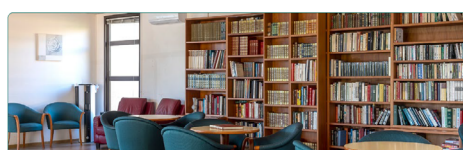
CLIMAT ET RÉSILIENCE

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



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.



QUALITÉ ET CONFORT

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

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi de la performance ESG et la mise en œuvre des actions d'amélioration des actifs du périmètre ESG. Le périmètre ESG couvre 88% du patrimoine de Praemia REIM France et permet d'exclure les actifs les moins matériels et/ou ceux pour lesquels la mise en œuvre d'actions s'avère plus complexe en raison du périmètre de responsabilité de Praemia REIM France.

Sont exclus du périmètre ESG :

- 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 plus de 70%
- les actifs ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète
- les actifs acquis depuis moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice
- les actifs typés (ex : parkings)

Dans une démarche de renforcement de la transparence et de la robustesse de ses reportings extra-financier, Praemia REIM a fait vérifier par un Organisme Tiers Indépendant (OTI) certains indicateurs clés de performance ESG. Les données relatives au pourcentage de données réelles, aux consommations d'énergie, aux émissions carbone, au pourcentage d'actifs dotés d'un comité ESG ainsi qu'à la part des baux intégrant une annexe environnementale ont été auditées par un OTI.

INTÉGRATION DE L'ESG DANS LE PROCESSUS D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION

100% des acquisitions d'actifs immobiliers font l'objet d'une analyse ESG en phase d'investissement. Celle-ci se base sur trois piliers :

- La notation des actifs au regard de la grille ESG développée par Praemia REIM ;
- L'analyse de la performance énergétique et carbone de l'actif et son analyse par rapport aux objectifs des accords de Paris ;
- L'évaluation de l'exposition de l'actif aux risques physiques.

Pour les actifs du périmètre ESG, la due diligence ESG est systématiquement menée par un auditeur externe. Celui-ci est chargé de compléter l'évaluation ESG et d'évaluer les indicateurs climats et carbone et ainsi proposer, le cas échéant, des CapEx¹ ESG à intégrer aux business plans d'acquisition. L'analyse est présentée en Comité de Stratégie Immobilière et complète les analyses financières.

Stratégie ESG des fonds détenant plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion

Des politiques d'investissements spécifiques ont été définies pour certains fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion :

- Les SCPI Primopierre et Primovie sont labélisées ISR depuis 2020 et 2021 selon une démarche « best-in-progress ». Le label ISR (Investissement Socialement Responsable), créé en 2016 par le ministère français de l'Économie et des Finances, promeut une finance plus responsable. Dans ce cadre, le résultat de la note ESG est comparé à une note seuil. Les opportunités d'investissements peuvent obtenir une note ESG inférieure à la note ESG seuil de la classe d'actifs s'ils disposent d'un plan d'action sur 3 ans permettant de faire évoluer cette note.
- Le fonds Capimmo est un fonds de fonds, pour lesquels un processus ESG à l'acquisition a été défini : une due diligence est réalisée au niveau des fonds dans lesquels Capimmo envisage d'investir, afin d'évaluer les thèmes suivants : énergie, carbone, certifications, Principales Incidences Négatives, alignement à la taxinomie, risques climatiques, mobilité, biodiversité, gouvernance.
- Le fonds Cap Santé (by Capimmo) est labellisé Luxflag ESG depuis 2023 et renouvelé annuellement. Des politiques d'investissements ESG ont été définies pour chacune des poches d'investissement du fonds. Ainsi pour l'acquisition d'actifs immobiliers en direct, une politique dite de « best-in-progress » s'applique, telle que présentée ci-dessus pour les fonds Primopierre et Primovie. Par ailleurs, pour les prises de participation dans des fonds externes, un questionnaire de due diligence est systématiquement envoyé au fonds candidat qui doit, pour être éligible au fonds, être classifié Article 8 au sens de SFDR (s'il s'agit d'un fonds régulé).
- Le fonds Preim Care (détenteur de Praemia Healthcare) est labellisé Luxflag ESG depuis 2024 (et renouvelé annuellement) et poursuit une stratégie de décarbonation en visant une réduction des émissions de 37% d'ici à 2030 par rapport à 2019.

¹ CapEx : capital expenditure en anglais, ce terme renvoie aux dépenses d'investissement, c'est-à-dire essentiellement à des travaux.

CLASSIFICATION SFDR EN 2025 ET REPORTING EXTRA-FINANCIER

70 % des fonds gérés par Praemia REIM France sont classés Articles 8 ou 9 au titre de SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), 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).

FONDS ARTICLE 8	AUM AU 31/12/2025 (EN M€)	FONDS ARTICLE 9	AUM AU 31/12/2025 (EN M€)
OPCI PREIM ISR	69,90	Primopierre	2387,00
Primofamily	252,50	Primovie	4748,00
SCI Marseille City	405,60	Patrimmo croissance Impact	205,40
Patrimmo commerce	675,10	Total	7340,40
SCI Cap Santé (by Capimmo)	1056,00		
Capimmo	5036,00		
OPPCI PREIM CARE	6023,00		
Total	13518,10		

Les parties prenantes sont informées des évolutions des performances extra-financières via le rapport annuel du groupe, les rapports périodiques des fonds classés Article 8 et 9 au sens du Règlement SFDR et, plus spécifiquement, via les rapports ISR pour les fonds labellisés ISR.

Praemia REIM France attache une importance particulière à la transparence de ses actions et met en lumière un certain nombre de projets et d'initiatives réalisés sur le patrimoine sous gestion.

Dans ce cadre, les documents suivants présentent différentes réalisations et actions menées par Praemia REIM France sur différents périmètres :

- Panorama ESG Groupe – 2025
- Politique d'engagement des parties prenantes
- Politique relative aux risques en matière de durabilité
- Codes de transparence des fonds labellisés ISR
- Rapport de l'Article 29 Loi Énergie Climat (LEC)

RÉFÉRENCE AUX STANDARDS INTERNATIONAUX ET ADHÉSIONS AUX INITIATIVES DE PLACE

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.

Par ailleurs, Praemia REIM a évalué la contribution qu'elle apporte aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU en passant en revue l'ensemble des cibles associées aux 17 ODD. A travers ses activités et sa stratégie ESG, Praemia REIM contribue à 14 ODD selon 3 niveaux : fondamental, prioritaire et complémentaire. En raison de son activité, des caractéristiques du patrimoine sous gestion et des classes d'actifs dans lesquelles elle choisit d'investir, 4 ODD sont fondamentaux pour Praemia REIM : 3 « Bonne santé et bien-être », 8 « Travail décent et croissance économique », 11 « Villes et communautés durables » et 17 « Partenariats pour la réalisation des objectifs ».

La contribution de Praemia REIM aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU est accessible sur son site internet.

Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et des groupes de travail finance durable et ISR de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

2. MOYENS INTERNES DEPLOYÉS PAR L'ENTREPRISE

DESCRIPTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES, HUMAINES ET TECHNIQUES DÉDIÉES À L'ESG

Ressources humaines

La direction RSE s'articule autour de trois pôles complémentaires : énergie/carbone, transition environnementale et impact & reconnaissance extra-financière. Elle pilote la stratégie ESG globale de l'entreprise, coordonne la communication et le reporting extra-financier et veille à la mise en œuvre d'une gouvernance interne adaptée aux enjeux ESG.

Intégrant une dimension opérationnelle forte, la direction RSE accompagne au quotidien l'ensemble des métiers, en leur apportant expertise et soutien sur les thématiques de durabilité. Elle est également responsable de la coordination pour le déploiement de la stratégie ESG à l'échelle internationale. Elle comprend une dizaine de collaborateurs.

Par ailleurs, les équipes impliquées dans la démarche sont la Direction Technique avec qui la direction RSE collabore étroitement, le Property Management (interne et externe) la direction de l'Investissement et Asset Management, le Fund Management et la direction Crédit et Stratégie.

En outre, la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne de Praemia REIM France s'assure du respect des procédures ESG. Une procédure ESG transversale a été produite.

Ressources financières et techniques

Les dépenses dédiées au budget ESG est de l'ordre de 206 000 euros en 2025, ce qui représente environ 4% des frais généraux de Praemia REIM France. Le déploiement de la stratégie extra-financière s'appuie sur une douzaine de prestataires (accompagnement stratégique et conformité ; collecte de données ; audits techniques et énergétiques...).

Chaque fonds détient un budget en propre pour le déploiement et l'outillage servant à la stratégie ESG.

Principaux outils déployés

	OUTILS	PÉRIMÈTRE	MAILLE
Reporting ESG	Consolidation des données via des imports depuis les différents outils métiers et des saisies manuelles. Intègre un processus de revue du reporting à plusieurs niveaux. Consolide les indicateurs selon différents périmètres.	Groupe	Actifs, Fonds, Corporate (RH, financement, etc.)
Prestataire de collecte des données environnementales des actifs	Collecte et consolidation de la performance environnementale des actifs et notamment des indicateurs énergétiques, carbone et eau.	Groupe	Actifs
Mesure des risques	Cartographie de l'exposition aux risques climatiques et de biodiversité des actifs	Groupe	Actifs
Suivi de controverses	Suivi des controverses à l'échelle des opérateurs (locataires) et des actifs de santé et d'éducation	Groupe • Santé et éducation	Actifs

RENFORCEMENT DES CAPACITÉS INTERNES DE L'ENTITÉ

Formations

Depuis 2020, les équipes de Praemia REIM France sont formées à l'ESG. Ainsi, sur les trois dernières années 60% des personnes issues des équipes de l'UES (asset management, fund management, juridique et conformité, développement, marketing et recherche, property management, etc.) ont été formées aux grands enjeux du développement durable, à la stratégie ESG de Praemia REIM France et notamment aux objectifs de réduction des émissions de carbone ou d'amélioration du confort pour les occupants.

Objectif de performance ESG

La politique de rémunération de Praemia REIM France prévoit que l'ensemble des managers puissent fixer un objectif de performance ESG à ses collaborateurs au cours des entretiens annuels. En 2025, 40% des effectifs de l'UES Groupe Praemia avait au moins un objectif de performance ESG dans leur entretien annuel.

3. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE PRAEMIA REIM

GOUVERNANCE

De l'investissement à la cession, l'ensemble des acteurs de la société de gestion sont concernés par les sujets ESG. Les principes de l'investissement responsable sont ancrés dans les processus des fonctions-clés : les investissements et l'asset management, le fund, le crédit et stratégie, le contrôle des risques et la conformité. Le Directeur RSE rend compte régulièrement aux membres du Directoire qui arbitre et définit les grandes orientations extra-financières de l'entreprise.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération est disponible sur le site de la société.

(praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires)

ÉLÉMENTS RELATIFS À LA LOI RIXAIN

Les dispositions intégrées par la loi "Rixain" dans le Code monétaire et financier (L. 533-22-2-4) prévoient des dispositions spécifiques pour les sociétés de gestion en matière d'équilibre femmes / hommes.

Praemia REIM France reconnaît l'importance de tendre vers un équilibre de représentation des sexes dans ses équipes. Les effectifs totaux de Praemia REIM comprennent 54% de femmes et 46% d'hommes.

Le Directoire de Praemia REIM France est quant à lui composé, au 31/12/2025, à 50% de femmes.

L'index de l'égalité professionnelle est publié annuellement, conformément à la réglementation, et l'UES Groupe Praemia obtient un score de 76/100 pour l'année 2025.

La loi Rixain prévoit que les sociétés de gestion se fixent un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement. En 2025, un accord relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et la qualité de vie et des conditions de travail fixait les objectifs suivants :

- Sur l'écart de rémunérations : atteindre un écart moyen pondéré en faveur des hommes inférieur à 8 % faisant ainsi passer de la note de 25/40 au titre de 2024 à la note de 31/40,
- Sur l'écart de taux de promotions : ramener l'écart de promotion en faveur des hommes à moins de 2 %, ce qui permettrait d'atteindre une note de 15 points sur cet indicateur,
- Sur les hautes rémunérations : maintenir la note à 5/10.

² Salariés de Praemia REIM France, NPH2 et Sefal Property

4. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES ³

Praemia REIM France déploie une politique d'engagement auprès de ses principales parties prenantes – locataires, property managers, prestataires et collaborateurs – afin de favoriser l'intégration des enjeux ESG tout au long du cycle de vie des actifs. Celle-ci est disponible sur le site de Praemia REIM France.

Praemia REIM France accompagne ses locataires en déployant deux actions principales : des comités ESG 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 locataires (en surface) ont été rencontrés dans le cadre de comités ESG et 67% des baux (en nombre) sont dotés d'une annexe ESG.

Quant aux gestionnaires (PM), ils gèrent le fonctionnement technique des immeubles et la relation au quotidien avec les locataires et jouent ainsi un rôle central dans la gestion des enjeux ESG à l'échelle des actifs. Le suivi des gestionnaires d'immeubles s'organise autour d'un reporting régulier, au moins tous les ans, et de réunions régulières dans le but d'effectuer une revue de la performance ESG des actifs.

POLITIQUE DE VOTE ⁴

La politique de vote est disponible sur le site de Praemia REIM France (praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires)

³ La politique d'engagement s'applique à tous les actifs du patrimoine de Praemia REIM France, hors actifs résidentiels.

⁴ La politique de vote s'applique aux portefeuilles détenus par les FIA dont Praemia REIM France assure la gestion.

5. INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

PART DES ENCOURS ALIGNÉS

Les encours sous gestion de Praemia REIM France correspondent à des actifs immobiliers. L'alignement à la taxinomie européenne est donc évalué au regard de l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » (7.7). 0,38% des encours sous gestion de Praemia REIM France sont alignés à la taxinomie européenne.

Précisions méthodologiques

L'alignement comprend le respect des garanties minimales, des critères de contribution substantielle et des critères d'absence de préjudice important définis par la taxinomie.

L'alignement à la taxinomie est évalué uniquement sur les actifs détenus par les fonds classés Article 8⁵ et 9. L'alignement est évalué pour l'objectif d'atténuation du changement climatique. Il a aussi été évalué pour l'objectif d'adaptation au changement climatique sur le portefeuille Praemia Healthcare.

Pour les critères relatifs à l'atténuation du changement climatique, l'évaluation est basée soit sur le DPE, soit sur la comparaison à un benchmark sectoriel concernant la consommation d'énergie primaire, soit sur le coefficient de consommations en énergie primaire calculé dans le cadre de la réglementation RT2012.

Pour les critères relatifs à l'adaptation au changement climatique, l'évaluation est basée sur une analyse cartographique de l'exposition aux aléas climatiques⁶ pouvant être complétée par un audit. Un actif n'est pas aligné si l'exposition est au niveau le plus élevé.

ACTIF ALIGNÉ À LA TAXINOMIE	% DES ENCOURS SOUS GESTION ALIGNÉS – PREIM FRANCE
Clinique Bretéché, Nantes (44)	0,18%
Polyclinique Inkermann, Niort (79)	0,14%
Clinique Richelieu, Saintes (17)	0,02%
Centre Roz Arvor, Nantes (44)	0,04%

PART DES ENCOURS EXPOSÉS À DES COMBUSTIBLES FOSSILES

Aucun investissement mené par Praemia REIM France n'est impliqué dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.

⁵ Catégorie centrale au sens de la Position-Recommandation AMF 2020-03

⁶ Fortes chaleurs, précipitations et inondations, sécheresses et retraits et gonflements des argiles, feux de forêt, grands froids

6. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

STRATÉGIE DE PRAEMIA REIM

Le secteur immobilier représente près de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe. Conscient de l'enjeu, le groupe Praemia REIM s'engage dans une trajectoire de décarbonation adaptée aux spécificités de ses portefeuilles.

L'empreinte carbone de Praemia REIM France, évaluée à 116 500 tonnes CO₂eq 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, 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 carbonées Praemia REIM France met en œuvre 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 56 % de son patrimoine. Ces audits permettent de modéliser les leviers d'amélioration de la performance énergétique, d'estimer les gains carbone et financier potentiels.

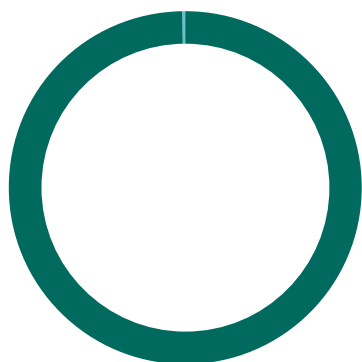
Enfin, les plans de travaux, définis en fonction des enjeux propres à chaque actif, des contraintes opérationnelles et des caractéristiques des fonds, sont déployés de manière progressive. Conçus sur mesure, ils contribuent durablement à la décarbonation du patrimoine. Réduire l'empreinte carbone d'un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

BILAN CARBONE AU 31/12/2025

Les émissions comptabilisées dans les scopes 1 et 2 correspondent aux émissions issues des consommations énergétiques des bureaux occupés par les collaborateurs de PREIM France et NPH2.

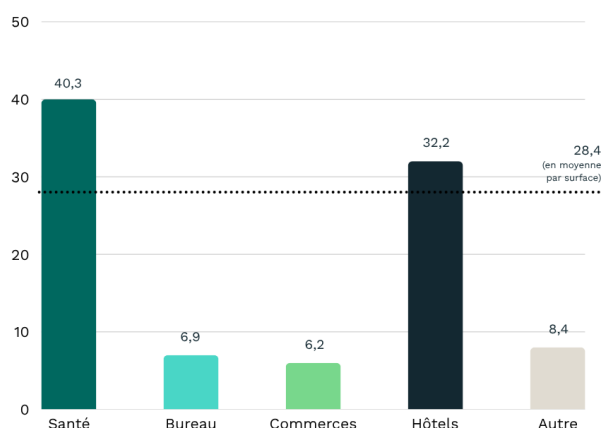
Les émissions comptabilisées dans le scope 3 correspondent aux émissions issues des consommations énergétiques des parties privatives et parties communes des actifs détenus par les fonds gérés par Praemia REIM France.

BILAN CARBONE DE PREIM FRANCE en TC02eq



116 421,80 Scope 3 - Emissions de gaz à effet de serre
78 Scopes 1 et 2 - Emissions de gaz à effet de serre

INTENSITÉ CARBONE PAR TYPOLOGIE en KGC02eq/m²



EXEMPLE DE TRAVAUX MENÉS SUR LE PATRIMOINE

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.



Stratégie carbone des fonds détenant plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion

Bien que les actifs détenus appartenant au périmètre ESG soient intégrés à la stratégie de décarbonation Praemia REIM, les fonds listés ci-dessous n'ont pas d'objectif de réduction des émissions carbone au niveau du fonds propre :

- SCPI PATRIMMO COMMERCE
- SCI CAP SANTE (BY CAPIMMO)
- SCI CAPIMMO
- SCIs QUADRANS NORD, SUD, OUEST
- PREIM LUMIERE
- SAS IMMO CARE

PRIMOPIERRE ET PRIMOVIE

Les fonds Primopierre et Primovie labélisés ISR et classés Article 9 au sens du Règlement SFDR, ont le même objectif carbone, conformément à la définition de Praemia REIM France de l'investissement durable. Ainsi, ces produits financiers ont l'objectif principal de réduire les émissions de carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire alignés aux Accords de Paris. Les SCPI se fixent ainsi l'objectif de repousser la date de stranded (ou « échouage », i.e. à laquelle les émissions de carbone excéderont les niveaux correspondant à la trajectoire 1,5°C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne de chacun de ces fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kgeqCO₂/m².

OPPCI PREIM CARE

Un objectif de décarbonation a également été fixé pour PRAEMIA Healthcare, unique investissement de l'OPPCI PREIM CARE. Ce portefeuille de 161 actifs est composé d'établissements sanitaires et médico-sociaux de court, moyen et long séjour (anciennement détenues par la foncière Icade Santé). Praemia HEALTHCARE a fait de la réduction des émissions de carbone la priorité de sa stratégie ESG. En 2021, Praemia HEALTHCARE a défini une trajectoire carbone en prenant en compte les spécificités des établissements de santé de son parc. Elle a ainsi défini un objectif de réduction de l'intensité carbone de ses actifs français de -37 % entre 2019 et 2030. L'intensité carbone du portefeuille a ainsi diminué de 20% en 2025 par rapport à 2019. Plus d'information sur les engagements de PRAEMIA Healthcare sont disponibles dans le rapport annuel 2025 de l'entreprise.

7. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

Bien que la biodiversité n'ait pas été intégrée parmi les enjeux prioritaires de sa stratégie ESG, Praemia REIM reconnaît l'impact de son activité sur la biodiversité et son rôle à jouer en tant qu'acteur immobilier.

La stratégie d'investissement de Praemia REIM France ainsi que la politique de gestion des actifs prennent en compte la biodiversité sous plusieurs formes. D'abord à l'investissement, une analyse sur la biodiversité est systématiquement intégrée lors de l'acquisition d'un actif via des questions spécifiques dans la notation ESG qui est présentée en comité d'investissement.

Ensuite, en phase de gestion, Praemia REIM France a recours à plusieurs leviers d'action pour améliorer la valeur écologique des actifs. Une doctrine sur la gestion écologique des espaces verts a été partagée avec le Property Manager bureaux, reprenant les bonnes pratiques et directives à suivre. De plus, au travers de Praemia Healthcare, Praemia REIM contribue au fonds Nature 2050 porté par CDC Biodiversité. Les projets soutenus par Nature 2050 visent à la restauration de la biodiversité et la protection des écosystèmes marins et côtiers, des zones humides, de transition agricole et forestière, de mise en place de continuités écologiques et de promotion de la biodiversité en ville. Depuis 2017, 100% des surfaces artificialisées par du bâti lors d'opération de construction ou d'extension de Praemia Healthcare, soit plus de 60 000m², ont donné lieu à une contribution au programme Nature 2050.

Aussi, le label BiodiverCity est de plus en plus visé pour les projets de développement ou redéveloppement qui valorise les bâtiments qui prennent bien en compte la diversité des écosystèmes.

Praemia REIM dispose par ailleurs d'une cartographie des risques liés à la biodiversité des espaces des actifs.

8. DÉMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Conformément à l'article 3 du règlement (EU) 2019/2088 SFDR et à l'article L. 533-22-1 du COMOFI (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat), Praemia REIM France publie sa politique de prise en compte des risques de durabilité sur son site internet et dont les points clefs sont présentés ci-après.

L'objectif de la politique est de décrire la manière dont Praemia REIM France intègre les risques en matière de durabilité dans ses activités d'investissement et de gestion d'actifs.

Elle repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.
- Principales incidences négatives (PAI – Principal Adverse Impact) : Impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption).

PRINCIPAUX TYPES DE RISQUES ESG

Les risques de durabilité abordés sont couverts au travers de 4 thématiques :

- **Le risque opérationnel** désigne la possibilité qu'un événement, interne ou externe, cause des dommages susceptibles d'affecter le rendement ou la valeur des actifs. Il peut également perturber la continuité des opérations de gestion et générer une perte pour la société ou ses clients.
- **Le risque de non-conformité aux pratiques de marché** correspond au risque qu'une entreprise ne respecte pas les règles, usages établis ou les standards du secteur.
- **Le risque réputationnel** est le risque de dégradation de l'image ou de la crédibilité d'une entreprise auprès de ses clients, investisseurs, partenaires ou du grand public. Il découle souvent d'un autre type de risque (non-conformité, opérationnel, éthique, etc.) qui devient public.
- **Le risque de gouvernance** englobe aussi bien la compétence de l'équipe dirigeante de l'entreprise, la structure de rémunération des équipes de direction, que l'existence de contre-pouvoirs. L'évaluation de ce dernier point passe par l'analyse de la composition des conseils d'administration, l'adéquation des profils des administrateurs avec les besoins de l'entreprise, leur indépendance, l'éthique des affaires ou encore l'engagement de l'entreprise sur les sujets de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE). Au niveau des véhicules gérés, le risque de gouvernance intègre le respect des obligations contractuelles par les parties prenantes. Ces obligations contractuelles peuvent inclure notamment des clauses relatives aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES DE DURABILITÉ

Les risques de durabilité, qu'ils soient environnementaux, sociaux ou de gouvernance peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus générés par les FIA gérés par Praemia REIM France. Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme.

En effet, les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation et/ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile. Praemia REIM France considère que tous ces facteurs de risques doivent être pris en compte au même titre que les indicateurs financiers pour obtenir une vision complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.

Les principaux risques environnementaux, sociaux et de gouvernance identifiée pour Praemia REIM France sont les suivants :

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE COUVERT PAR LE DMR ACTUEL	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
PHYSIQUE	Climatique (vagues de chaleur, inondations...)	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle	Intégralité du patrimoine géré par Praemia REIM France	Déploiement d'outils d'analyse des risques climatiques utilisés en acquisition et en gestion	Actuel	Exogène	Elevée	Faible	
	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols	Intégralité du patrimoine géré par Praemia REIM France	Calcul du ratio des surfaces artificialisées / foncier total pour tout actif localisé en France. Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, effort fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres etc.	Actuel	Endogène	Modérée	Modéré	
TRANSITION	Carbone	Obligation de réaliser des travaux de rénovation thermique afin notamment de prévenir une baisse de la valeur des actifs et maintenir la liquidité des actifs	Intégralité du patrimoine géré par Praemia REIM France	Déploiement de la stratégie climat de Praemia REIM et budgétisation de travaux de rénovations énergie / carbone afin de réduire les émissions carbone associées aux actifs quand cela est possible	Actuel	Exogène	Elevée	Elevé	
	Législatif	Démultiplication et renforcement des exigences au travers de textes réglementaires européens, en matière d'engagement et de résultats transparents sur les thématiques ESG (SFDR, Taxonomie, CSRD, ART 29 etc.) Nouvelles normes de construction dans le but de réduire les émissions carbone des programmes de constructions puis des immeubles en exploitations, qui pourrait se traduire par un surcout des dépenses travaux	Intégralité du patrimoine géré par Praemia REIM France"	Veille active de l'équipe ESG Praemia REIM sur les évolutions règlementaires afférentes au développement durable, tant sur le secteur de la finance, de l'immobilier et de la construction et prise en compte dans les processus opérationnels.	Actuel	Exogène	Modérée	Elevé	
	Technologique	Stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système chauffage et climatisation etc.) Augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques"	Intégralité du patrimoine géré par Praemia REIM France"	Les équipes de Praemia REIM comprennent des personnes en charge de déployer les actions nécessaires pour réduire les consommations énergétiques des actifs : les équipes de la direction technique ainsi que le pôle carbone de la direction RSE assurent le suivi sur les nouvelles solutions techniques et savent évaluer leur pertinence et/ou robustesse pour le patrimoine Praemia REIM.	Emergent	Exogène	Faible	faible	
	Financement	Corrélation de l'accord de financements ou refinancements bancaires à l'amélioration d'indicateurs ESG. Mécanisme de malus en cas de non-atteinte des objectifs fixés au moment de la signature Refus de financement bancaires dû à une absence de suivi ESG ou d'engagement sur des indicateurs ESG.	Intégralité du patrimoine géré par Praemia REIM France	Formalisation de frameworks de financement durable afin de se conformer avec les demandes bancaires.	Actuel	Exogène	Modérée	Modéré	
RESPONSABILITÉ	Réputationnel	Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liés à son activité Retard dans le respect des échéances imposées par les réglementations et les labels ESG	Entité	Définition d'une stratégie ESG autour de 3 piliers d'engagement, pilotée par la direction RSE de Praemia REIM France (équipe d'une dizaine de personnes) et déploiement de la stratégie aux activités opérationnelles (sensibilisation, formation, process, résultats) afin de minimiser l'impact environnemental négatif des activités de la société de gestion (émissions carbone)	Emergent	Endogène	Faible	Modéré	
	Ethique des affaires	Pratique de fraude, corruption, blanchiment des capitaux, par l'un des employés de Primonial REIM	Entité	Le Code de déontologie de Praemia REIM France (ci-après dénommée « PREIM FRANCE ») expose les principes d'éthique et de bonne conduite applicables à l'ensemble de ses salariés et collaborateurs. Conformément à la réglementation en vigueur, Praemia FRANCE adhère à une association professionnelle de place : l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). En outre, ce code de déontologie s'appuie sur les dispositions et recommandations des Codes de déontologie OPC de l'AFG et et SCPI de l'ASPIM, documents édictés au rang de règles professionnelles par l'AMF, et auquel toutes les sociétés de gestion doivent se conformer. L'ensemble des salariés de Praemia FRANCE s'engage ainsi à respecter les principes de bonne conduite édictés dans le présent Code de déontologie. Ces principes s'imposent également à l'ensemble des collaborateurs et prestataires externes, le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) se réservant, en ce cas, le droit de déterminer le degré d'applicabilité de ces mesures. L'image et la réputation de Praemia FRANCE reposent sur le strict respect de ces dispositions. Tout manquement est susceptible d'entraîner des sanctions disciplinaires adéquates conformément aux dispositions du Règlement intérieur du Groupe Primonial auquel sont soumis les salariés et collaborateurs de PREIM FRANCE. En complément, PREIM France dispose de procédures spécifiques relatives à la déontologie des collaborateurs et éthique des affaires. Des formations réglementaires sont mises en place auprès des collaborateurs de PREIM France (notamment sur les aspects LCB-FT, fraude, conflits d'intérêts, etc.)"	Actuel	Endogène	Faible	Modéré	

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE COUVERT PAR LE DMR ACTUEL	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
SOCIAL	Santé des usagers des immeubles	Présence de substances dangereuses (amiante, plomb etc.) dégradées ou non	Intégralité du patrimoine géré par Praemia REIM France	Identification des facteurs de risques "substances réglementées" et plans d'action mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles	Actuel	Endogène	Faible	Elevé	
	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant des données privées Praemia REIM Piratage des infrastructures Praemia REIM ou de ses prestataires Adoption de nouvelles technologies, cyberattaques, obsolescence rapide"	Entité	Identification des facteurs de risques ""cybersécurité"" par l'équipe informatique du Groupe Praemia. Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène	Actuel	Exogène	Modérée	Elevé	
GOUVERNANCE	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique	Intégralité du patrimoine géré par Praemia REIM France	Déploiement d'un outil de suivi de controverse sur l'ensemble du patrimoine santé Praemia REIM."	Actuel	Exogène	Modérée	Modéré	
	Directoire	Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers"	Entité	Présentation récurrente par l'équipe ESG Praemia REIM des enjeux ESG auxquels doit faire face les activités de la société, à l'équipe dirigeante	Actuel	Endogène	Modérée	Modéré	
	Réputation	Le non-respect du DEET (Dispositif Eco Energie Tertiaire) peut entraîner l'inscription de l'entreprise sur une liste publique.	Intégralité du patrimoine français tertiaire de plus 1000 m2.	Utilisation de l'outil de pilotage des consommations énergétiques ETP dédié au suivi et respect du décret tertiaire "	Actuel	Exogène	Faible	Modéré	
	Conformité	Non-atteinte des objectifs/engagements pris dans le cadre des Labels obtenus sur les fonds (ISR ou Luxflag) et non-atteinte des objectifs SFDR Perte du label dû à une mauvaise gestion d'une non-conformité majeure. Alignement complexe au futur référentiel du Label ISR	Fonds gérés par Praemia REIM France avec engagements ESG dans la documentation pré-contractuelle	Constitution d'une équipe ESG et implication des PM dans le suivi et plans d'actions Comitologie semestrielle avec toutes les parties prenantes concernées pour le suivi des objectifs/engagements ISR Participation aux groupes de travail de place pour proposer et anticiper les évolutions du Label ISR Intégration des enjeux ESG dans la stratégie globale de l'entreprise	Emergent	Endogène	Faible	Modéré	

RÉDUCTION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITÉ

En fonction de la politique d'investissement et de gestion des véhicules gérés, des dispositifs de maîtrise des risques sont mis en place par les équipes de Praemia REIM France et permettent de prévenir l'occurrence et de réduire la vulnérabilité des actifs aux risques auxquels ils sont exposés. La documentation légale et contractuelle de chaque fonds géré présente ses objectifs généraux en termes financiers et extra-financiers.

Pour évaluer les risques physiques, Praemia REIM France utilise un outil de cartographie des risques climatiques futurs se référant aux scénarios du GIEC, notamment le scénario RCP8.5 ou SSP5-8.5 à horizon 2050. Cette analyse inclut notamment les aléas chaleurs, sécheresses et retrait et gonflement des argiles, précipitations et inondations.

Pour le risque de transition bas carbone, les consommations d'énergie et les émissions de CO2 sont suivies. La performance énergie / carbone de chaque actif est comparée à celle d'actifs comparables (typologie, pays) et des plans d'actions sont mis en place si nécessaire pour l'améliorer et répondre aux réglementations (ex : décret tertiaire).

Le risque réputationnel est suivi via un outil de gestion des événements qui recense toute l'actualité sur le périmètre santé/éducation du patrimoine de Praemia REIM et de ses occupants.

ANNEXE

INDICATEURS	PÉRIMÈTRE	2025	UNITÉ
Périmètre ESG	PREIM France	99%	% (en m2)
Périmètre ESG - en nombre d'actifs	PREIM France	882	nombre
Part des actifs d'un fonds article 8/9	PREIM France	100%	% (en valeur €)
Part des encours labélisés	PREIM France		% (en valeur €)
CLIMAT ET RÉSILIENCE			
Part de données de consommations énergétiques réelles	PREIM France – périmètre ESG	72,34	% (m2)
Consommation totale d'énergie finale	PREIM France – périmètre ESG	1 460 357	MWh _{ef}
Intensité énergétique finale par m ²	PREIM France – périmètre ESG	188,8	kWh _{ef} / m ² /an
Scope 1 et 2 - Emissions de gaz à effet de serre	PREIM France	78	TCO ₂ eq
Scope 3 - Emissions de gaz à effet de serre	PREIM France – périmètre ESG	116 421,80	TCO ₂ eq
Intensité carbone par m ²	Toutes classes d'actif confondues	28,4	kgCo ₂ eq/m ²
	Santé	40,3	
	Bureau	6,9	
	Commerces	6,2	
	Hôtels	32,2	
	Autre (commerces, hôtel, etc)	8,4	
Nombre d'audits énergétiques dans l'année	PREIM France	88	nombre
INVESTISSEUR RESPONSABLE			
Part des actifs pour lesquels un comité ESG a été réalisé avec le(s) locataire(s)	PREIM France	47	% (en m ²)
Baux intégrant la thématique ESG - renouvelé dans l'année	PREIM France	67	nombre
RESSOURCES HUMAINES			
Nombre d'employés	UES Groupe Praemia	381	nombre
Part des effectifs avec au moins un objectif annuel de performance ESG	UES Groupe Praemia	40	%
Part des effectifs ayant été formés au cours de l'année	UES Groupe Praemia	97,7	% (actifs en CDI)
Ratio Femme/Homme	PREIM France	54	/100
Part de femmes au Directoire de PREIM France	PREIM France	50	%
Part des femmes dans les effectifs totaux - tout contrat	UES Groupe Praemia	53,5	%

praemia

REIM FRANCE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris

Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 72 35 04 00

Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.praemiareim.com