



OPCI PREIM ISR

Rapport Annuel 2025

præmia
REIM FRANCE

OPCI PREIM ISR
« Société en liquidation »
Rapport annuel 2025
Exercice clos le 31 décembre 2025

Table des matières

I/ Organes de gestion et de contrôle

II/ Démarche RSE et ISR de Praemia REIM France

III/ Rapport de Gestion

IV/ Etats financiers au 31 décembre 2025

V/ Projet des résolutions

I/ Organes de gestion et de contrôle

PREIM ISR « société en liquidation » est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 18 janvier 2021. Son siège social est au 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 893 090 324.

PREIM ISR « société en liquidation » est un Organisme de Placement Collectif Immobilier « Grand Public. » Il est géré par la Société de Gestion de Portefeuille **PRAEMIA REIM FRANCE** (le « Liquidateur ») agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011. L'assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 octobre 2025 a décidé la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de l'OPCI ; l'Autorité des Marchés Financiers a agréé cette opération le 9 décembre 2025.

PRAEMIA REIM FRANCE (le « Liquidateur ») est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 100 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

PRAEMIA REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

Elle est titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion immobilière » et « Transaction sur les immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE – 42, rue Washington – 75008 Paris.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

Liquidateur de la Société

- PRAEMIA REIM FRANCE

Commissaire aux Comptes unique

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Experts externes en évaluation

- JONES LANG LASALLE EXPERTISES
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

- BNP PARIBAS SA

Déléataires de la gestion financière

- LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER (LFDE)

Property Managers

- SEFAL PROPERTY*

**société liée au Groupe Praemia*

II/ Démarche RSE et ISR de Praemia REIM France

II/1. Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds.

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'investissement socialement responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Praemia REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements.

En 2025, Praemia REIM a mené l'exercice de double matérialité et a redéfini les axes prioritaires de sa stratégie ESG groupe. Sa démarche ESG se structure autour de trois grands enjeux ESG 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.
- Qualité et confort : développer des lieux de qualité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser leur confort
- Investisseur responsable : adopter une approche éthique et transparente dans nos échanges avec nos parties prenantes afin d'assurer une gouvernance exemplaire.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour la Société :

- Les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - o de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Praemia REIM France
 - o de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5°C telle que définie par le CRREM¹.
 - o de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat).
- Les nouveaux baux ou renouvellement de baux font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs aux critères ESG.

¹ Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>

- Les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

Praemia REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Praemia REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5°C). L'empreinte carbone de Praemia REIM France est basée sur l'approche "location-based" pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »), cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Impact des événements extérieurs sur le rendement du produit.
- Incidences négatives en matière de durabilité : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par Praemia REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Praemia REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

Principaux risques environnementaux (changement climatique)

Catégorie de risque	Type de risque	Principaux facteurs de risques associés	Dispositif de maîtrise des risques	Probabilité	Impact	Risque net
Risque 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.	Déploiement d'outils d'analyse des risques climatiques utilisés en acquisition et en gestion.	Elevée	Faible	
	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols.	- Calcul du ratio des surfaces artificialisées sur le foncier total pour tout actif localisé en France. - Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, des efforts sont fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc).	Modérée	Modéré	
Risque de 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.	Déploiement de la stratégie climat de Praemia REIM France et budgétisation de travaux de rénovation énergie / carbone afin de réduire les émissions carbone associées aux actifs quand cela est possible.	Elevée	Élevé	
	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 constructions dans le but de réduire les émissions carbone des programmes de constructions puis des immeubles en exploitations, qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux.	Veille active de l'équipe ESG de Praemia REIM France sur les évolutions réglementaires afférentes au développement durable, tant sur le secteur de la finance que de l'immobilier et de la construction, et prise en compte dans les processus opérationnels.	Modérée	Élevé	
	Technologique	- Stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système de chauffage et de climatisation, etc). - Augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques.	Les équipes de Praemia REIM France 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 de Praemia REIM France.	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 bancaire dû à une absence de suivi ESG ou d'engagement sur les indicateurs ESG.	Formalisation de frameworks de financement durable afin de se conformer avec les demandes bancaires.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

Catégorie de risque	Type de risque	Principaux facteurs de risques associés	Dispositif de maîtrise des risques	Probabilité	Impact	Risque net
Risque de responsabilité	Réputationnel	- Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbonées liées à son activité. - Retard dans le respect des échéances imposées par les réglementations et les labels ESG.	- Identification des facteurs de risques "substances réglementées" par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. - Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO2, filtres anti-microbiennes etc.).	Faible	Modéré	
Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc) dégradées ou non. - Qualité de l'air intérieur.	- Identification des facteurs de risques "substances réglementées" et plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO2, filtres anti-microbiennes, etc).	Faible	Élevé	
Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant des données privées de Praemia REIM France. - Piratage des infrastructures de Praemia REIM France ou de ses prestataires. - Adoption de nouvelles technologies, cyberattaques, obsolescence rapide.	- Identification des facteurs de risques "cybersécurité" par l'équipe informatique du Groupe Praemia REIM. - Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène.	Modérée	Élevé	
Risque de gouvernance	Controverse	- Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	- Veille active de l'équipe ESG Praemia REIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique. - Déploiement d'un outil de suivi de controverse sur l'ensemble du patrimoine santé de Praemia REIM France.	Modérée	Modéré	
Risque de gouvernance	Ethique des affaires	- Pratique de fraude, corruption, blanchiment des capitaux, par l'un des employés de Praemia REIM France.	Conformément à la réglementation en vigueur, Praemia REIM France adhère aux associations professionnelles de place (Association Française de la Gestion financière (AFG) et Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)). Ainsi, le code de déontologie s'appuie sur les dispositions et recommandations des Codes de déontologie OPC1 et SCPI de l'AFG et de l'ASPIM. L'ensemble des salariés de Praemia REIM France s'engage ainsi à respecter les principes de bonne conduite édictés dans le Code de déontologie.	Faible	Modéré	
Risque de gouvernance	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.	Présentation récurrente par l'équipe ESG de Praemia REIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la société, à l'équipe dirigeante.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France

II/2. Le Label ISR et l'OPCI PREIM ISR

Le Label ISR de l'OPCI PREIM ISR a été renouvelé pour un nouveau cycle de 3 ans en 2024. Ce label a été créé et soutenu par les Pouvoirs publics. C'est un outil d'aide pour les épargnants pour identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La démarche ISR de l'OPCI PREIM ISR implique une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 50 indicateurs regroupés en 6 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires).

L'OPCI PREIM ISR est le premier fonds labellisé ISR avec une stratégie « best-in-class » (méthodologie également désignée par l'appellation « approche en sélectivité »). Celle-ci implique une restriction de l'univers d'investissement du fonds aux actifs immobiliers dont la note ESG (issue de l'outil de notation interne de Praemia REIM France) se situe au-dessus d'une note-seuil attestant d'un haut niveau de performance extra-financière.

Aux objectifs de la politique d'investissement de l'OPCI PREIM ISR s'ajoutent 5 objectifs extra-financiers :

- Placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40% leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020,
- Placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone,
- Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire de nos immeubles,
- Encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG,
- Évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants.

La conviction de Praemia REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Un reporting ESG est disponible sur le site internet de Praemia REIM France, à la page du produit correspondant.

L'ARTICLE 8 SFDR ET L'OPCI PREIM ISR

L'OPCI PREIM ISR se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR* ou *Disclosure*), comme un fonds relevant de l'article 8 de ce Règlement depuis le 1er janvier 2023. Les informations relatives à la classification Article 8 de l'OPCI PREIM ISR sont disponibles dans le rapport périodique SFDR du fonds en annexe du rapport annuel.

La définition, établie par Praemia REIM France, d'un « investissement durable » au sens de SFDR est la suivante : *un investissement est durable dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.*

III/ Rapport de Gestion

III/1. Introduction

Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement, ni une garantie sur l'évolution du marché.

Environnement économique

Si le marché semblait avoir amorcé une dynamique de reprise en fin d'année 2025 susceptible de se prolonger en 2026, la confiance a été stoppée par les tensions qui ont éclaté au Moyen-Orient. Grâce au cessez-le-feu signé début avril 2026 entre l'Iran et Etats-Unis, le choc énergétique lié au conflit pourrait s'atténuer à condition que les hostilités ne redémarrent pas. Toutefois, la situation demeure fragile et les conséquences du conflit pourraient avoir un impact sur plusieurs mois. Pour l'heure, le PIB mondial a été revu à la baisse et devrait progresser de seulement 2,9% en 2026. Concernant l'inflation, après avoir été considérée comme sous contrôle en 2026, elle est repartie à la hausse en raison du choc pétrolier provoqué par la guerre en Iran, et devrait continuer de progresser portée par les prix de l'énergie et les perturbations liées à l'approvisionnement.

Dans ce contexte international perturbé, la croissance de la zone euro a également été revue à la baisse à 0,8% pour 2026. La guerre en Iran pourrait provoquer des hausses durables des prix du pétrole et des matières premières, avec un risque accru de maintien d'une inflation élevée en Europe, en raison de sa forte dépendance aux importations énergétiques. Dans ce contexte, la Banque centrale européenne pourrait être contrainte d'opter pour une politique monétaire moins accommodante. Malgré ces risques, l'économie européenne fait preuve d'une certaine résilience mais la croissance reste fragile et contrainte par des marges de manœuvre budgétaires limitées. Les investissements dans les infrastructures, la transition énergétique et l'intelligence artificielle constituent néanmoins des facteurs de soutien à moyen terme.

Après une phase de légère compression, les rendements obligataires ont enregistré des pressions à la hausse en raison de l'accroissement des incertitudes. Cette évolution reflète plusieurs dynamiques : une anticipation d'inflation qui est dorénavant considérée comme plus élevée en raison du choc énergétique provoqué par le conflit au Moyen-Orient, la volonté de la BCE de rester restrictive le temps qu'il conviendra pour garantir sa cible d'inflation à 2% sur long terme, des déficits budgétaires toujours considérés comme trop élevés et une incertitude globale qui demeure.

Les flux de capitaux ont totalisé plus de 200 milliards d'euros en Europe en 2025, soit un volume légèrement supérieur à 2024 (+4% sur an). La majeure partie des investissements immobiliers (80 %) s'est portée sur sept pays : le Royaume-Uni (27 %), l'Allemagne (16 %), la France (13 %), la Suède (7%), l'Espagne (6 %), les Pays-Bas (6%) et l'Italie (5%). Les investissements se sont répartis par classe d'actifs de la manière suivante : 36 % pour l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), 38 % pour la consommation (commerce et logistique) et 26 % pour le secteur des bureaux. Par origine géographique des flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (54 %), dominé par les privés (22 %), les institutionnels (20 %), les foncières cotées (6 %) et les utilisateurs (6 %). S'agissant des taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, santé, résidentiel), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher sur de l'ultra « prime » ; les actifs stables (commerce, logistique) ; et les actifs en décompression (hôtels), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé. Il demeure cependant fortement polarisé : les actifs « prime » restent très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, tandis que les biens secondaires subissent des ajustements de valorisation et une

liquidité limitée. Selon le « Consensus Indicator » de l'INREV de décembre 2025, la confiance des investisseurs se renforce et l'optimisme progresse. L'indice de liquidité des investissements s'améliore, offrant davantage d'opportunités de transaction, tandis que l'indice d'accès au financement reste favorable, soutenant l'activité. Enfin, l'indice économique montre un léger rebond, traduisant un retour progressif de confiance dans l'environnement macroéconomique.

Par conséquent, la dynamique des volumes d'investissement traduit un marché encore sélectif, où les capitaux se dirigent majoritairement vers les actifs de qualité et les zones les plus résilientes. Une polarisation accrue est constatée : la demande reste forte sur les immeubles de qualité, mais les écarts de performance entre actifs « prime » et secondaires tendent à se creuser. Cette sélectivité, conjuguée à la stabilité attendue des taux directeurs et des rendements obligataires en zone euro, devrait continuer à influencer la répartition des flux d'investissement.

Durant sept trimestres consécutifs, la performance totale immobilière européenne est restée en territoire positif. La performance de l'immobilier européen a principalement été portée par la composante locative, dans un contexte de normalisation progressive des conditions macroéconomiques et financières. Toutefois, la dynamique de performance apparaît différenciée selon les classes d'actifs, reflétant des fondamentaux sectoriels hétérogènes, des rythmes de reprise variables et une sélectivité accrue des investisseurs.

Les marchés de bureaux restent confrontés à des fragilités structurelles, liées à une demande des utilisateurs encore inégale, à des niveaux de vacance élevés sur certains marchés et à des exigences accrues en matière de qualité et de durabilité des actifs. Si les actifs « prime » et bien localisés continuent de démontrer une certaine résilience, la performance globale du segment demeure pénalisée par les actifs secondaires délaissés.

Le segment du commerce présente une performance hétérogène. Les actifs bénéficiant de fondamentaux solides et d'un bon positionnement continuent d'afficher une relative résilience, tandis que les actifs secondaires demeurent exposés aux arbitrages de consommation et à des dynamiques d'enseignes plus contrastées. La performance du commerce reste principalement soutenue par les revenus locatifs, avec une reprise en capital encore progressive.

La logistique s'appuie sur des fondamentaux structurellement solides, portés par des moteurs de demande de long terme. Après plusieurs années de forte croissance, le segment entre toutefois dans une phase de stabilisation, caractérisée par une modération de la croissance locative et une normalisation des valeurs. La performance demeure positive, mais à un rythme plus mesuré qu'au cours des cycles précédents.

Le résidentiel conserve un profil défensif et résilient, soutenu par des déséquilibres persistants entre l'offre et la demande et par la relative sécurité des flux locatifs. La performance du segment reste largement portée par la composante locative, tandis que la performance en capital reste corrélée à l'évolution des conditions de financement.

Le secteur de la santé affiche des fondamentaux solides, soutenus par des tendances démographiques favorables et par la nature essentielle des services qu'il accueille. Les actifs de santé bénéficient généralement de baux longs et de revenus sécurisés, conférant au segment un profil défensif. La performance demeure principalement tirée par les revenus, avec une visibilité relativement élevée à moyen terme, bien que la création de valeur en capital reste conditionnée à l'évolution des taux et à la liquidité des marchés.

Enfin, le secteur hôtelier bénéficie de la poursuite de la reprise des flux touristiques et d'une demande globalement soutenue. Le segment conserve un potentiel de création de valeur, sous réserve d'une gestion active des actifs et d'une bonne adaptation aux évolutions de la demande.

Marché des bureaux

Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 52 milliards d'euros en 2025, un flux de capitaux en hausse de 13% par rapport à 2024. Si les capitaux alloués aux bureaux secondaires sont revenus au niveau de 2023, la dynamique des flux d'investissement alloués aux emplacements centraux est en accélération continue depuis deux ans. Premier marché de bureaux d'Europe, le Royaume-Uni a totalisé environ 15 milliards d'euros en 2025 (+30 % sur un an), suivi par la France avec plus de 8 milliards d'euros (+24 %). En raison de leur taille, ces deux marchés ont porté la croissance de l'immobilier de bureaux en Europe. Cette dynamique a été largement tirée par leurs capitales : à Paris, le retour marqué des transactions de grande taille (comme l'acquisition du Centre d'affaires Trocadéro par Blackstone) a soutenu l'activité, tandis qu'à Londres, la hausse du nombre de transactions (+58 %) a expliqué la dynamique du marché. Il convient de noter les très bons redémarrages des petits marchés comme les Pays-Bas, avec 2,6 milliards d'euros (+30%), l'Italie 2,2 milliards d'euros (+35%) et l'Espagne avec 2,3 milliards d'euros (+13%). Malgré des investissements de plus de 7 milliards d'euros, l'Allemagne peine toujours à redémarrer franchement (-2%).

Les rendements initiaux des bureaux « prime » et des emplacements secondaires ont connu une répartition équilibrée entre marchés stables et marchés en compression sur l'ensemble de l'année 2025 par rapport à fin 2024. Des compressions comprises entre 5 et 75 pb ont été enregistrées sur près de la moitié des marchés européens, comme en Allemagne, en Italie ou encore en Espagne. Il convient de noter que quelques décompressions comprises entre 5 et 100 pb ont été enregistrées notamment en France et au Royaume-Uni sur des marchés secondaires. Les bureaux des quartiers centraux avec un rendement inférieur à 5,0 % sont localisés dans des villes comme Londres, Paris, Milan, Munich, Berlin, Madrid ou encore Barcelone. Il faut ajouter 50 à 200 points de base pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés. Pour 2026, des compressions comprises entre 5 et 50 points de base sont attendues dans une majorité des marchés européens. Un retour prudent des capitaux « core » explique cette tendance.

Le marché européen locatif s'oriente vers une stabilisation de sa demande placée entre 11 et 12 millions de m² placés en 2025 (en glissement annuel). Premier marché d'Europe continentale, Paris demeure confronté à un environnement atone en 2025, sans véritable rebond en fin d'année. La demande placée s'établit à 1,64 million de m², en recul de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le marché confirme une polarisation accrue et une sélectivité géographique renforcée des utilisateurs. Si la demande reste globalement résiliente, elle demeure attentive, freinée par les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques, la pression sur les coûts des entreprises et la poursuite des stratégies de rationalisation des surfaces.

La vacance des marchés des bureaux en Europe demeure très disparate selon les marchés. Si les marchés secondaires ont une vacance élevée, l'offre des Quartiers Centraux des Affaires demeure à des niveaux faibles. Ainsi, Paris intra-muros détient une vacance inférieure à 6 %, Londres Central, Berlin, Madrid ou Munich ont une vacance supérieure à 7 % et toujours inférieure à 10 %. Barcelone ou Francfort ont un taux de vacance supérieur à 10 %.

Les loyers des bureaux sont orientés à la hausse entre l'année 2025 par rapport à 2024. Le loyer « prime » facial du Quartier Central des Affaires parisien s'est stabilisé pour la première fois à 1 250 €/m² pour les actifs les plus qualitatifs à fin 2025. La Défense-Paris, Munich, Milan ou Rome offrent des loyers compris entre 600 et 800 €/m². Les quartiers centraux à Berlin, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 350-550 €/m². Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont très

disparates selon les marchés. A titre d'exemple, ces mesures ont fortement progressé en Ile-de-France puisqu'elles représentent désormais en moyenne 29% du loyer facial, avec des niveaux atteignant 19% dans le Paris Centre Ouest, 21% dans le reste de Paris et culminant à 36 % à La Défense.

Sources : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie d'après Allianz, Associations nationales du e-commerce (FEVAD, BEVH, etc.), BCE, BNP, BFS, CBRE, CBS, Codata, Colliers International, CSB, CSO, CZSO, Destatis, DST, DZS, Eurostat, FED, FMI, Green Street, IEIF, Immostat, INE, INE, INSEE, INSEE, INREV, ISTAT, JLL, Knight Frank, KSH, MKG, MSCI, OCDE, OMT, ONS, Oxford Economics, PMA, UN Tourism, RCA, Savills, SCB, SSB, Stat Poland, Statbel, Statista, Statistik Austria, Statistics Finland, Statistics Lithuania, STATEC, STR.

Rappel des objectifs de gestion applicables au cours de l'exercice

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois s'exposer, dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort des documents d'information-clé des investisseurs ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV aborde dans ses objectifs extra-financiers principaux les thématiques de performance des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, la qualité sanitaire des immeubles, la mise en œuvre de chartes de chantier intégrant des clauses ESG et l'évaluation et la présentation des risques physiques liés au changement climatique ; ces objectifs sont quantifiés à l'article 3.3.2 du prospectus.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenu en direct et en indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatibles avec les prérequis du label ISR immobilier français. En particulier, la SPPICAV ne pourra se porter acquéreur d'actifs immobiliers (directement ou via un véhicule à prépondérance immobilière dédié) que si leur note au regard de la grille d'évaluation ESG développée par Praemia REIM France, déterminée au moment de la phase d'analyse préalable à l'acquisition, dépasse un seuil fixé à 60/100. La qualité ESG des actifs est ainsi un facteur discriminant à l'acquisition par la SPPICAV. Lorsque des actifs immobiliers sont détenus indirectement via un véhicule à prépondérance immobilière dédié, ledit véhicule ne nécessite pas de Label ISR ; lesdits actifs se voient appliquer les mêmes contraintes ISR que celles applicables aux actifs détenus directement par la SPPICAV.

En outre, la SPPICAV peut investir dans toute entité disposant du Label ISR dont la stratégie d'investissement immobilière et/ou financière est substantiellement similaire à celle de la SPPICAV.

Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, des locaux commerciaux, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large, ainsi que, à titre accessoire, des parkings.

Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro.

L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré. De plus, et sans que ce critère se substitue aux précédents, la qualité des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) constitue un filtre supplémentaire. Ces indicateurs sont évalués par une grille de notation développée par Praemia REIM France. Cette grille de notation compte 50 indicateurs regroupés en 6 thématiques :

intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques climatiques, performance énergie-carbone, services aux occupants, relations entre parties prenantes, spécificités de la typologie des actifs.

Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non-immobilier dont la typologie est détaillée au paragraphe 3.3.3 du prospectus. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à un délégataire spécialisé dans la gestion des instruments financiers qui lui sont confiés. La Société de Gestion, à travers son délégataire, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité, mais aussi (ii) un complément de performance (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3 du prospectus).

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 60% (avec une cible fixée à 60% qui peut atteindre jusqu'à 65% selon les opportunités d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ou les évolutions des marchés immobiliers et financiers) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers en représentent au plus 35% (avec également une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au présent Prospectus, la SPPICAV peut recourir directement et indirectement à l'endettement bancaire et non bancaire, y incluant les opérations de crédit-bail immobilier, à hauteur de 40% de la valeur de son Actif Immobilier, ce qui correspond à un levier maximum de 1,61 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement, décrite au paragraphe 7, dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

III/2. Situation de la société

L'OPCI PREIM ISR affiche au 31 décembre 2025 un actif net de 43 625 267,95 euros pour un actif brut de 68 977 485 euros.

Le patrimoine immobilier de l'OPCI PREIM ISR est composé de 2 actifs (détenus indirectement) et d'une participation dans une SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2025 de 76,35% de l'actif brut du fonds. Les 23,65% d'allocations restantes sont réparties entre 0,16% d'actifs financiers et 23,49% de liquidités. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2025 est de 48,14%. En raison de la mise en liquidation amiable du fonds, l'OPCI PREIM ISR n'a plus l'obligation d'appliquer les ratios réglementaires et statutaires.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 64,18% en Ile de France, 1,12% en Régions et 34,69% à Paris.

En 2025, l'OPCI PREIM ISR a procédé à la cession de l'intégralité des parts qu'elle détenait (11,45%) dans la SCI PREIM BLOOM (gérée par PRAEMIA REIM FRANCE) pour un prix provisoire de 5 633 643,18 euros. Parallèlement, le fonds a également perçu le remboursement de son compte courant d'associé à hauteur de 9 001 417 euros. Cette participation détenait un actif situé 61 rue de Bercy à Paris (75).

Le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE est resté défensif, privilégiant des supports monétaires ou obligataires à très faible sensibilité au marché, dotés d'un rendement courant régulier.

La poursuite de l'ajustement des taux de capitalisation a continué de peser sur les valeurs d'expertise immobilière au cours de l'année 2025. L'impact est resté particulièrement marqué sur le secteur des bureaux.

De ce fait la performance en 2025 sur l'OPCI PREIM ISR s'établit ainsi :

- -24,17% pour les parts OPCI PREIM ISR Vie
- -24,17% pour les parts OPCI PREIM ISR Compte Titre
- -23,72% pour les parts OPCI PREIM ISR Institutionnels
- -24,17% pour les parts OPCI PREIM ISR SG Praemia OPCI ISR
- -24,17% pour les parts OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1
- -24,17% pour les parts OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

Depuis sa création en 2021, l'OPCI PREIM ISR a généré une performance dividendes réinvestis de :

- -29,52%, soit un rendement annualisé de -6,81% pour les parts OPCI PREIM ISR Vie
- -29,53%, soit un rendement annualisé de -6,81% pour les parts OPCI PREIM ISR Compte Titre
- -27,08%, soit un rendement annualisé de -6,17% pour les parts OPCI PREIM ISR Institutionnels
- -29,50%, soit un rendement annualisé de -6,80% pour les parts OPCI PREIM ISR SG Praemia OPCI ISR
- -29,53%, soit un rendement annualisé de -6,81% pour les parts OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1
- -29,53%, soit un rendement annualisé de -6,81% pour les parts OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

III/3. Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice

L'événement majeur de l'année 2025 pour PREIM ISR est la mise en liquidation amiable du fonds. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 octobre 2025, les associés ont décidé la dissolution anticipée du fonds et ont désigné Praemia REIM France comme liquidateur, sous réserve de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), accordé le 9 décembre 2025 avec effet au 12 décembre 2025, date à laquelle la dissolution est devenue effective.

Cette décision a été motivée par la forte hausse des taux directeurs depuis 2022, ayant entraîné une baisse significative de la valeur des actifs immobiliers, en particulier sur le segment des bureaux, qui représentait 100 % du portefeuille immobilier de PREIM ISR. Dans un contexte d'absence de collecte et de demandes de rachats persistantes, la société de gestion a estimé qu'une liquidation ordonnée du fonds était dans l'intérêt des associés afin de prévenir une détérioration supplémentaire de sa liquidité.

Depuis l'annonce de la dissolution, les souscriptions et rachats ont été définitivement suspendus. Le liquidateur a commencé à procéder à la cession progressive des actifs du fonds, en fonction des conditions de marché et dans le but d'optimiser la valorisation pour les porteurs. La distribution du produit net de la liquidation s'effectuera en une ou plusieurs étapes, sous forme d'acomptes, après désintéressement des créanciers prioritaires.

La liquidation de PREIM ISR pourrait s'étendre sur plusieurs années en fonction des opportunités de cession et de l'évolution du marché immobilier, avec une clôture estimée à horizon 2028. La valeur liquidative du fonds continue d'être calculée et publiée régulièrement, mais les ratios réglementaires (immobilier, diversification, liquidité, endettement) ne sont plus applicables.

III/4. Information détaillée et chiffrée sur les principaux éléments de gestion du fonds

Souscriptions/ rachats

La société étant en liquidation, il n'est plus possible de souscrire des actions ni d'en demander le rachat. Conformément aux statuts, les souscriptions et rachats ont cessé dès la publication de l'avis de

convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur la dissolution anticipée. L'agrément de l'AMF fait prendre effet aux décisions de l'assemblée, et rend cette suspension définitive. Les souscriptions et rachats sont désormais clos. Le carnet d'ordre a été purgé, de sorte qu'il a été mis fin au *gating*.

Gestion de la poche immobilière et valorisation des actifs immobiliers

Au 31 décembre 2025, la poche immobilière est composée de :

- 2 actifs immobiliers détenus indirectement (Immeuble Shift et Nexxt Gambetta)
- 1 participation en SCPI (57 700 parts de la SCPI Primopierre)

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 64,18% en Ile-de-France, 1,12% en Régions et 34,69% à Paris.

La valorisation de l'immobilier détenu indirectement par le fonds (à l'exclusion de celui détenu via les SCPI) s'élève à 48,4 millions d'euros hors droits. Les actifs sont valorisés par les experts externes en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sous la responsabilité de la société de gestion. Ces experts externes en évaluation disposent d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle limitée respectivement à 1 000 000 euros et à 2 500 000 euros.

Le liquidateur va progressivement céder les actifs en portefeuille dans les conditions qu'il estimera les plus favorables à l'ensemble des associés. En l'état actuel du marché immobilier, défavorable, et des estimations de son évolution à court terme, incertaines, la société de gestion estime que la clôture de la liquidation pourrait intervenir à horizon 2028.

Détail des frais de *Property Management*

	Montant au 31/12/2025 (en € HT)	Valeur des actifs immobiliers (en Quote- part de détention)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux prestations PM	17 965,33	52 197 230,78	0,03%
SCI ISSY SHIFT	5 585,03	32 438 357,65	0,02%
SCI NEXXT GAMBETTA	2 848,62	15 935 700,00	0,02%
SCPI PRIMOPIERRE	9 531,68	3 823 173,13	0,25%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

Gestion de la poche financière et de liquidité

L'année 2025 est demeurée marquée par une volatilité persistante sur les marchés obligataires, dans un contexte d'ajustement progressif des anticipations de politique monétaire, tant aux États-Unis qu'en Europe. En France, le rendement de l'OAT à 10 ans s'est établi à 3,56% en fin d'année 2025, contre 3,19% en fin d'année 2024, après avoir atteint un point haut à 3,62% au cours de l'exercice.

Dans cet environnement, la poche financière gérée par La Financière de l'Échiquier (LFDE) a conservé un positionnement prudent, privilégiant des supports monétaires et obligataires à faible sensibilité, offrant une visibilité accrue sur le rendement courant.

Au 31 décembre 2025, la poche LFDE représentait 3,02% de l'actif brut du fonds. Dans le cadre de la gestion de la liquidité et afin de faire face aux besoins de trésorerie liés aux rachats et à la phase de liquidation, un désengagement progressif de cette poche a été poursuivi sur l'exercice. L'actif net de la poche est ainsi passé de 10,3 millions d'euros en fin d'année 2024 à 2,09 millions d'euros en fin d'année 2025.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

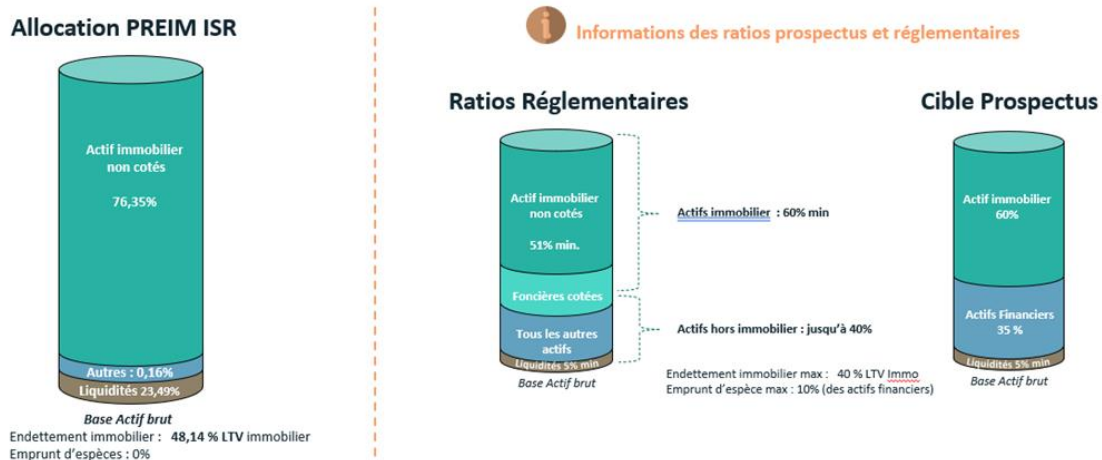
Situation d'endettement

Au 31 décembre 2025, le levier immobilier du fonds calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers s'élève à 48,14 % supérieur au 40% maximum. Au 31 décembre 2025, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 0% des actifs financiers du fonds. Au 31 décembre 2025, l'indicateur de levier « AIFM » selon la méthode de l'engagement est de 1,63, dépassant l'effet de levier maximal, au sens de la directive AIFM, de 1,61. Les dépassements des leviers immobilier et « AIFM » s'expliquent par la mise en liquidation du fonds et la cession de la SCI Preim Bloom.

Ratios réglementaires du fonds

Compte tenu du fait qu'il se trouve en liquidation, l'OPCI PREIM ISR n'est plus tenu de respecter les divers ratios définis au prospectus. Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2025 est de 76,35% de l'actif brut réglementaire, supérieur au minimum légal de 60% et conforme à la cible du prospectus. Le ratio de participations non contrôlées s'élève à 0% dans le respect du ratio légal de maximum 20% des actifs immobiliers du fonds. Le ratio de liquidité du fonds au 31 décembre 2025 s'élève à 23,49% de l'actif brut réglementaire et est supérieur au minimum légal de 5%. Le reste du fonds est composé à 0,16% d'autres actifs financiers.

Au cours du quatrième trimestre 2025, une erreur de calcul a entraîné un léger dépassement sur les frais de fonctionnement et de gestion de la part PREIM ISR Vie (1,62% vs 1,60% maximum) et de la part PREIM ISR SG Praemia OPCI ISR (1,63% vs 1,60% maximum) sans impact significatif sur la valeur liquidative. Un remboursement a été demandé en février 2026 afin de la régulariser.



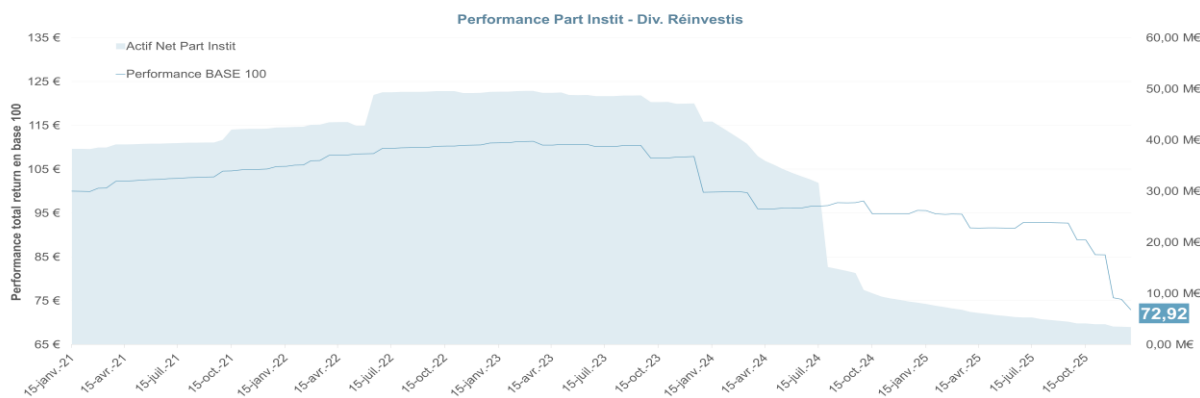
Source : Praemia REIM France

Évolution de la valeur liquidative

L'OPCI PREIM ISR propose 6 catégories d'actions :

- OPCI PREIM ISR Institutionnels
- OPCI PREIM ISR SG Praemia OPCI ISR
- OPCI PREIM ISR Vie
- OPCI PREIM ISR Compte Titres
- OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1
- OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

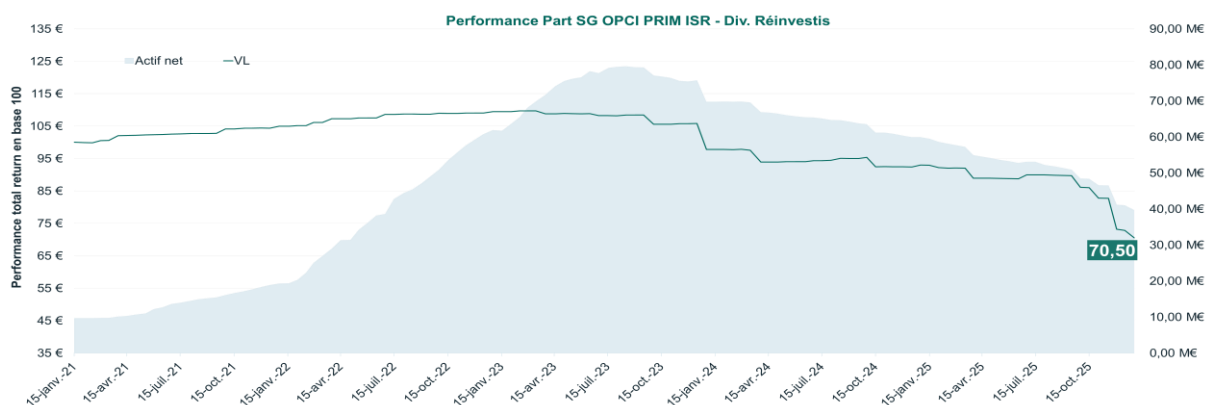
La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels est passée de 90,78 euros par part au 31 décembre 2024 à 69,25 euros au 31 décembre 2025.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Source : Praemia REIM France

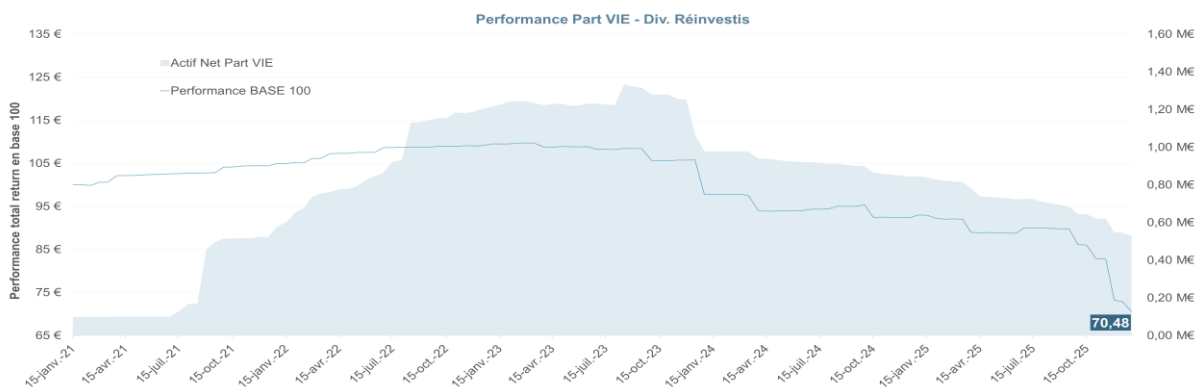
La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI PREIM ISR SG Praemia OPCI ISR est passée de 89,70 euros par part au 31 décembre 2024 à 68,02 euros au 31 décembre 2025.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Source : Praemia REIM France

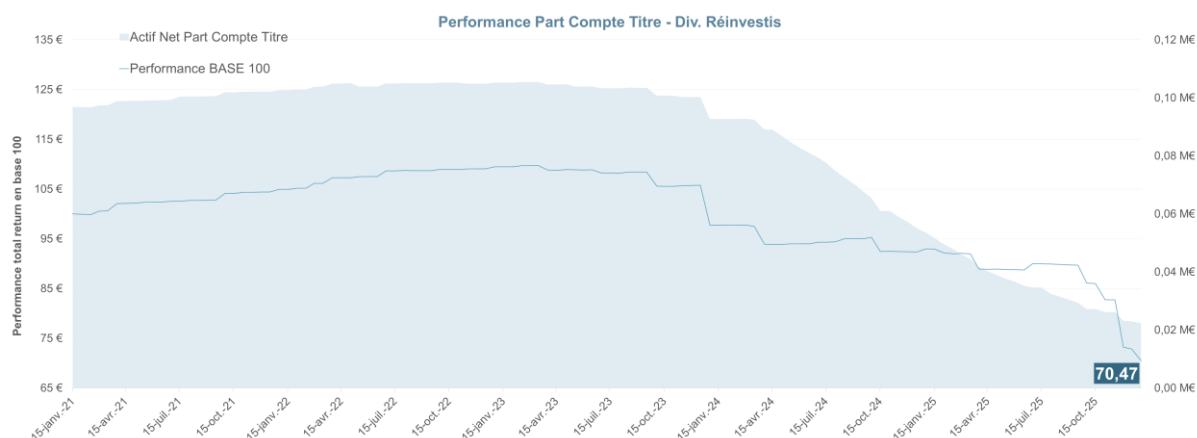
La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI PREIM ISR Vie est passée de 89,70 euros par part au 31 décembre 2024 à 68,02 euros au 31 décembre 2025.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Source : Praemia REIM France

La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titre (ainsi que celle de toutes les autres catégories de part) est passée de 89,70 euros par part au 31 décembre 2024 à 68,02 euros au 31 décembre 2025.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Source : Praemia REIM France

III/5. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le début de l'année 2026, le fonds a poursuivi les opérations de liquidation notamment l'exécution de son programme de cession.

III/6. Évolution prévisible de la situation du fonds et perspectives d'avenir

Depuis son entrée en liquidation, l'OPCI PREIM ISR est engagé dans un processus de cession progressive de ses actifs, dans les conditions qu'il estimera les plus favorables pour les porteurs. La clôture de la liquidation dépendra des conditions de marché et du rythme de cession des actifs, avec une échéance estimée à l'horizon 2028.

Les actifs immobiliers du fonds restent soumis à un environnement de marché marqué par la hausse des taux de capitalisation et une liquidité restreinte, en particulier sur le segment des bureaux.

Le liquidateur poursuit ainsi la gestion prudente de la trésorerie et la recherche d'opportunités de cession. La distribution des produits de liquidation se fera progressivement sous forme d'acomptes, en fonction des arbitrages réalisés et des obligations financières du fonds.

Dans ce contexte, l'évolution de la situation du fonds dépendra largement des dynamismes de marché, de l'attrait des investisseurs pour les actifs détenus et des opportunités de sortie optimales permettant de maximiser la restitution des capitaux aux porteurs.

III/7. Proposition d'affectation du résultat

Il est rappelé que la SPPICAV est soumise à des règles de distribution annuelle minimale de ses profits soit 85% des revenus nets des actifs immobiliers, 50% des plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs.

Au 31 décembre 2025, le compte de résultat de l'OPCI PREIM ISR fait état d'une perte de 4 370 790,52 euros. Compte tenu de reports antérieurs de 3 407 001,65 euros au titre du résultat net et de

1 385 465,10 euros au titre des plus et moins-values réalisées nettes, le résultat à affecter s'élève à 421 676,23 euros.

La société étant en liquidation, aucune distribution de dividende a été réalisée. Il est proposé d'affecter l'intégralité du résultat distribuable en report à nouveau.

III/8. Changement des méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels

Avec la mise en liquidation actée en décembre 2025, la méthode de valorisation a été adaptée pour mieux refléter les conditions de marché. Désormais, les valeurs retenues pour le calcul de la valeur liquidative sont déterminées par un comité de valorisation, qui privilégie une approche basée sur la valeur transactionnelle à court ou moyen terme, plutôt que sur des expertises immobilières classiques supposant une détention longue durée.

Les actifs du fonds étant variés, ils sont classés en plusieurs groupes, chacun faisant l'objet d'une méthode d'évaluation spécifique, adaptée à la stratégie de liquidation retenue. Cette approche permet une valorisation plus réaliste et dynamique des actifs en fonction de leur potentiel de cession.

III/9. Changements substantiels durant l'exercice écoulé

Le fonds est entré en liquidation volontaire et amiable selon la volonté de ses associés, sur proposition de la société de gestion. Cette opération a été portée à la connaissance de l'AMF et agréée par cette dernière. Il en résulte notamment la fin de l'applicabilité des règles de souscription et de rachat, des règles de diversification et d'exposition, et un changement des méthodes de valorisation des actifs.

III/10. Principaux risques auxquels est exposée la SPPICAV

Votre argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

Profil de risque

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit en partie III/16 du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SPPICAV (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers conformément à ce qui est décrit ci-dessous).

1. Risques généraux

Risque de perte en capital

La SPPICAV présente un risque de perte totale du capital investi. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

2. Risques liés à la stratégie d'investissement

Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : la SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPICAV aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage.
- risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs,
- risques liés à la défaillance du promoteur immobilier

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risques de liquidité

Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests semestriels. La réalisation de ces simulations de crise est effectuée en relation avec les différentes Directions opérationnelles en charge du suivi des actifs en portefeuille (Asset Management, Expertises et Fund Management) en prenant en compte différents paramètres comme les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers, les obligations liées au passif des fonds et les ratios réglementaires et statutaires de l'OPCI.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers conduisant à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

Risques financiers

- *Risque lié au recours à l'endettement*

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.

- ***Risque lié à la détention d'instruments financiers à sous-jacent « actions »***

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des instruments à sous-jacent « actions ». Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est exposée sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

- ***Risque de taux***

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche immobilière de la SPPICAV (i) à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et (ii) aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourrait faire baisser la performance de la SPPICAV. Ce risque est cependant limité dans la mesure où la SPPICAV aura recours à des taux plafonnés.

- ***Risque de crédit***

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- ***Risque de change***

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- ***Risque lié aux pays émergents***

Dans les pays où les fluctuations de marché peuvent être plus importantes (en rapidité, en volume et en valeur) que sur les grandes places internationales, les investissements présentent un risque particulier de crédit, de contrepartie et de marché susceptible d'affecter la valeur des titres en portefeuille, et en conséquence la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- ***Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés***

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de

l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

- **Risque de subordination**

Dans le cadre d'opérations de financement, la SPPICAV peut être amenée à accepter des accords de subordination qui auront pour effet de rendre prioritaire le paiement des sommes dues aux créanciers de la SPPICAV ou de ses filiales au titre des sommes distribuables par la SPPICAV à ses Associés.

- **Risque lié à l'octroi de sûretés**

Toute sûreté consentie par la SPPICAV sur des Actifs Immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la SPPICAV et de ses Associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies.

III/11. Conventions règlementées

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce. Cette information a été transmise au commissaire aux comptes pour l'établissement de son rapport spécial.

III/12. Activité en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

III/13. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

III/14. Politique de rémunération

Politique de rémunération de la Société de Gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2025, 33 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la

rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Praemia REIM France prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2025

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 851 963 euros pour un effectif moyen de 237,46 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 32 % (79 % en rémunération fixe et 21 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia REIM France ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de carried-interest n'a été mis en place par Praemia REIM France.

Rémunérations attribuées en milliers d'euros	Au titre des performances 2025
Salaires fixes	18 589
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>89%</i>
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 263
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>11%</i>
dont rémunérations variables non différées	2 263
dont rémunérations variables différées	0
Total	20 852
ETP moyen	237,46

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en milliers d'euros	Au titre des performances 2025
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	4 017
<i>%</i>	<i>61%</i>
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	2 561
<i>%</i>	<i>39%</i>
Total	6 578
<i>Dont salaires fixes</i>	<i>79%</i>
<i>Dont rémunération variable</i>	<i>21%</i>

Politique de rémunération de La Financière De l'Échiquier

Les sociétés de gestion ont l'obligation de définir une politique de rémunération compatible avec une gestion saine et efficace des risques. Ce principe est défini précisément dans la directive AIFM (2011/61/UE, notamment l'annexe II), la directive OPCVM V (2014/91/UE), ainsi que dans le code monétaire et financier (article L533-22-2) et dans le règlement général de l'AMF (article 319-10).

L'AMF a par ailleurs publié des guides professionnels à destination des prestataires de service d'investissement en vue d'une application pratique des dispositions légales et réglementaires.

Enfin, la politique de rémunération est conforme à l'article 5 du Règlement SFDR (UE) 2019/2088.

La politique de rémunération de la Société de Gestion est ainsi compatible avec une gestion saine et efficace des risques et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, la documentation réglementaire des OPC que la Société de Gestion gère.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion et des OPC qu'elle gère ainsi qu'à ceux des investisseurs de ces OPC, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. La politique de rémunération a été mise en place afin de : supporter activement la stratégie et les objectifs de la Société de Gestion ; supporter la compétitivité de la Société de Gestion sur le marché sur lequel elle opère ; maintenir l'attractivité de la Société de Gestion auprès des talents externes ; garantir la rétention de nos talents internes.

Les principes généraux de la politique de rémunération de LFDE sont les suivants :

- La composante fixe de la rémunération tient compte de la réalité du marché de l'emploi.
- Le principe d'égalité de rémunérations entre les hommes et les femmes, pour un poste équivalent.
- Chaque collaborateur fait l'objet d'un processus d'évaluation et d'appréciation des compétences avec définition d'objectifs qualitatifs et quantitatifs.
- Une rémunération variable discrétionnaire non contractuelle qui rémunère la performance des collaborateurs. La rémunération variable d'un collaborateur est attribuée après étude de la performance de l'équipe et de la performance individuelle.
- Les principes de la rémunération variable répondent à un principe d'équité qui vise à motiver le plus grand nombre de salariés.
- Depuis 2020, la « contribution à la démarche d'investissement responsable de LFDE » est un objectif collectif, fixé à l'ensemble des collaborateurs de LFDE, entrant en jeu dans la détermination de leur rémunération variable annuelle.
- LFDE met en place un mécanisme de rémunération variable différée pour les preneurs de risque dont la rémunération variable est supérieure à 200 K€ ; en application de la directive OPCVM V et AIFM.

Les principes de la politique de rémunération sont révisés sur une base régulière et adaptés en fonction de l'évolution réglementaire.

La politique de rémunération a été approuvée par le Conseil d'Administration de la Société de Gestion.

Plus de détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet suivant : www.lfde.com

La politique de rémunération, dans son intégralité, est disponible auprès de la société de gestion sur demande.

Données 2025 :

	2025 Number Fixed	2025 Total Fixed	2025 Total Bonus (paid in 2026)	Number Deferred	Total Deferred
Risk Taker	49	6 534 882	3 951 066	5	732 067
Other	116	8 888 961	3 348 137	2	312 500
Grand total	165	15 423 843	7 299 203	7	1 044 567
		Annual gross not pro-rated for duration			

III/15. Décharge de responsabilité du dépositaire en cas de perte de titres financiers

La responsabilité du dépositaire est engagée en cas de perte de titres financiers appartenant au fonds, celui-ci étant ouvert à des investisseurs non professionnels.

III/16. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicable à la Société de Gestion de portefeuille de la SPPICAV

La liquidation de la SPPICAV OPCV PREIM ISR est assurée par PRAEMIA REIM France, agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 11000043. PRAEMIA REIM France respecte et applique la réglementation en vigueur, ainsi que les règles de bonne conduite et de déontologie de la profession et notamment le code de déontologie de l'ASPIM, dont elle est membre depuis sa création en avril 2011.

Ces règles de bonne conduite et de déontologie sont encadrées au sein de PRAEMIA REIM France par un ensemble de procédures et de politiques remis à tous les collaborateurs. Un code de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs vient préciser les modalités d'application des règles de bonne conduite en vigueur au sein de la société de gestion.

Praemia REIM France a mis en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), indépendant des fonctions opérationnelles et couvrant le contrôle permanent, la déontologie, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et la gestion des risques.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de PRAEMIA REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques.

Une politique de prévention, détection et gestion des conflits d'intérêts que PRAEMIA REIM France et les véhicules dont elle assure la gestion sont susceptibles de rencontrer est également en vigueur. Un résumé de cette politique est disponible sur notre site internet <https://www.praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires>.

Le site internet dispose également de la politique de traitement des réclamations ainsi que d'un résumé de la politique de rémunération.

PRAEMIA REIM France a défini, dans le cadre de son devoir d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu'elle gère, une politique de meilleure sélection et meilleure exécution. Celle-ci vise :

- Les intermédiaires financiers et des contreparties, auprès desquels les ordres sur instruments financiers sont placés pour exécution ;

- Les ordres sur instruments financiers qu'elle est amenée à placer pour le compte des véhicules gérés

Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet <https://www.Praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires>.

III/17. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance du fonds en application des dispositions de l'article R. 214-123 du code monétaire et financier

L'OPCI PREIM ISR, "société en liquidation", est une SPPICAV ayant la forme d'une société par actions simplifiée dans laquelle PRAEMIA REIM FRANCE exerce le mandat et la fonction de liquidateur pour une durée illimitée en vertu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 17 octobre 2025.

IV/ Etats financiers au 31 décembre 2025

IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2025 – Actif

Bilan en Euros - Actif	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	26 634 022,51	54 423 634,83
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels Contrats de crédit-bail Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa Avance preneur sur crédit-bail Autres actifs à caractère immobilier (1)	13 100 689,51	31 888 884,33
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 913 939,82	9 826 985,08
Actions et valeurs assimilées Obligations et valeurs assimilées Titres de créances Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA) Dépôts Opérations temporaires sur titres Instruments financiers à terme	1 913 939,82	9 826 985,08
Autres actifs	15 166 566,18	4 916 626,58
Créances locataires Autres créances Dépôts à vue	876 653,67 14 289 912,51	2 217 232,07 2 699 394,51
Total de l'actif	43 714 528,51	69 167 246,49

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

IV/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2025 – Passif

Bilan en Euros - Passif	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	43 625 267,95	69 093 017,56
Capital Report des plus-values nettes réalisées (1) Report des résultats nets antérieurs (1) Résultat de l'exercice (1) Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	43 203 591,72 1 385 465,10 3 407 001,65 -4 370 790,52	63 797 074,25 70 486,08 1 153 524,96 4 071 932,27
Provisions pour risques et charges	-	-
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
Dettes sur rentes viagères Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail Provisions sur filiales et participations Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier		
Instruments financiers	-	-
Opérations de cessions sur instruments financiers Opérations temporaires sur titres Instruments financiers à terme		
Dettes	89 260,56	74 228,93
Emprunts envers les établissements de crédit Autres emprunts et dettes financières Concours bancaires courants Dépôts de garantie reçus Autres dettes d'exploitation	89 260,56	74 228,93
Total du passif	43 714 528,51	69 167 246,49

(1) Y compris compte de régularisations

IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2025

Compte de résultat en Euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 719 148,14	4 136 358,39
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	2 719 148,14	4 136 358,39
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-15 340,43	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	-15 340,43	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	2 703 807,71	4 136 358,39
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	119 700,52	390 179,89
Autres produits financiers		336,48
Total III	119 700,52	390 516,37
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 756,38	-0,14
Autres charges financières		
Total IV	-1 756,38	-0,14
Résultat sur opérations financières (III - IV)	117 944,14	390 516,23
Autres produits (V)	2,58	
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-939 598,16	-1 317 275,81
Autres charges (VII)		-0,01
Résultat net (A=I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 882 156,27	3 209 598,80
Régularisations sur résultat net (VIII)	-145 217,59	-592 849,66
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	1 736 938,68	2 616 749,14
Plus-values réalisées nettes		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	187 317,35	1 730 652,81
Total IX	187 317,35	1 730 652,81
Moins-values réalisées nettes		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-6 280 959,34	
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total X	-6 280 959,34	-
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	-6 093 641,99	1 730 652,81
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-14 087,21	-275 469,68
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-6 107 729,20	1 455 183,13
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	-4 370 790,52	4 071 932,27

IV/ 3. Informations générales

a. Caractéristiques et activité de l'OPCI

Stratégie d'investissement

La Société étant en période de liquidation, la stratégie du fond vise à liquider les positions détenues par la Société dans les délais impartis.

Tableau des cinq derniers exercices

FR0014000AM9-OPCI PREIM ISR Vie	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	526 924,10	843 876,36	976 758,38	1 214 048,33	577 863,18
Nombre de parts	7 746,549	9 406,748	10 309,101	11 288,994	5 507,748
Valeur liquidative unitaire	68,02	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)			1,041629	0,52	
Capitalisation unitaire					

FR0014000AQ0-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	21 550,19	52 601,99	91 715,28	104 101,28	101 560,85
Nombre de parts	316,819	586,358	968,000	968,000	968,000
Valeur liquidative unitaire	68,02	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)			1,030125	0,52	
Capitalisation unitaire					

FR0014000AR8-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	21 550,19	52 601,99	91 715,29	104 101,28	101 560,85
Nombre de parts	316,819	586,358	968,000	968,000	968,000
Valeur liquidative unitaire	68,02	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)			1,030135	0,52	
Capitalisation unitaire					

FR0014000AP2-OPCI PREIM ISR SG Primordial OPCI ISR	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	39 657 220,22	59 901 377,99	69 766 889,74	61 853 327,40	19 296 291,80
Nombre de parts	583 018,689	667 724,793	736 347,831	575 151,603	183 917,433
Valeur liquidative unitaire	68,02	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)			1,053783	0,52	
Capitalisation unitaire					

FR0014000AO5-OPCI PREIM ISR Institutionnels	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	3 375 792,86	8 189 060,15	43 569 304,14	49 394 314,80	42 432 253,29
Nombre de parts	48 741,468	90 207,110	458 095,334	458 095,334	401 741,432
Valeur liquidative unitaire	69,25	90,78	95,10	107,82	105,62
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)			1,327251	1,03	
Capitalisation unitaire					

FR0014000AN7-OPCI PREIM ISR Compte Titre	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	22 230,39	53 499,08	92 662,75	105 176,70	102 610,04
Nombre de parts	326,819	596,358	978,000	978,000	978,000
Valeur liquidative unitaire	68,02	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)			1,03056	0,52	
Capitalisation unitaire					

b. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

L'Assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 17 octobre 2025 ayant décidé la dissolution anticipée de la Société et sa mise en liquidation amiable, sous condition suspensive d'obtention de l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers, et l'agrément ayant été obtenu avec effet au 12 décembre 2025, les comptes annuels clos au 31 décembre 2025 sont établis en valeurs liquidatives et les principes comptables suivants ne sont plus applicables :

- Continuité de l'exploitation

- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Cependant, les principes comptables suivants restent d'application au 31 décembre 2025 :

- Image fidèle
- Régularité, sincérité
- Prudence

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur de réalisation.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

Comptabilisation des actifs à caractère immobilier

Le coût d'acquisition des immeubles, terrains et droits réels est égal au prix d'achat pour l'enregistrement à l'entrée dans le patrimoine.

Pour les biens acquis moyennant paiement de rentes viagères, le prix d'achat s'entend du montant qui résulte d'une stipulation de prix ou à défaut d'une estimation, telle que définie dans un document d'équité actuarielle.

Le coût d'acquisition des parts et actions d'entités dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers est égal au prix d'achat au moment de leur entrée dans le patrimoine.

Concernant la valorisation des actifs à caractère immobilier en cours de détention, voir section 2. ci-après.

Modalités d'enregistrement des frais d'acquisition

Jusqu'au 31 décembre 2023, les frais d'acquisition étaient enregistrés dans le prix de revient des actifs.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les frais d'acquisition sont enregistrés directement dans un compte de capital, indépendamment du coût d'acquisition de l'actif. Le cas échéant la TVA non récupérable sur acquisition est incluse dans les frais d'acquisition.

Ces frais doivent être annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession, lors de la cession de l'actif.

Différences d'estimation des actifs à caractère immobilier

Les différences d'estimation sur les immeubles, terrains et droits réels correspondent aux plus ou moins-values latentes sur les immeubles construits et en cours de construction lorsqu'ils sont évalués à la valeur de réalisation. Elles sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur de réalisation. Elles sont inscrites directement dans un compte de capital.

Comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé (par exemple le coût de remplacement déflaté ou de renouvellement de l'élément, le poids relatif de l'élément remplacé par rapport au total de l'actif ...).

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

Régularisation des résultats nets et des plus et moins-values réalisées nettes

Un mécanisme correcteur, enregistré dans les comptes « Régularisation des résultats nets », « Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes » neutralise l'incidence des souscriptions et des rachats sur le montant unitaire. Ce mécanisme de régularisation des résultats nets et des plus et moins-values réalisées nettes permet à chaque porteur de percevoir un même montant unitaire sur ces distributions, quelle que soit sa date de souscription.

Cession des actifs à caractère immobilier

Lors d'une cession d'actif ou de titres, la plus ou moins-value de cession est calculée par différence entre le prix de cession, tel qu'il ressort de l'acte de cession et la valeur comptable de l'actif cédé.

La plus ou moins-value de cession est enregistrée nette des frais encourus tant à l'acquisition qu'à la cession.

Lors d'une cession d'actif ou de titres, les coûts directement attribuables à cette cession sont imputés avec la plus ou moins-value réalisée et donc portés en diminution du prix de cession.

Par ailleurs les frais d'acquisition enregistrés initialement en capital doivent être annulés en contrepartie du résultat de cession.

Comptabilisation des provisions des risques filiales

Lorsque l'OPCI est engagé à couvrir les pertes des entités qu'il détient, et que la valeur de l'entité est négative, l'OPCI est amené à comptabiliser une provision pour risque sur cette entité. Dans ce cas, la comptabilisation s'effectue comme suit :

- la valeur de titres détenus est mise à zéro,
- les comptes courants sur l'entité sont totalement dépréciés,
- une provision pour risque filiale est comptabilisée pour le solde de la valorisation négative.

Lorsque l'OPCI doit comptabiliser une provision (compte 295 – Provision sur filiales et participations) au-delà de la valeur de l'actif détenu, la contrepartie de cette provision est comptabilisée par un compte de capital (compte 105 – Différence d'estimation).

Comptabilisation des commissions de souscription

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV pourront être prélevées au profit de la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les commissions de souscription acquises à la SPPICAV sont prélevées afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par la SPPICAV lors de la constitution d'Actifs Immobiliers.

Concernant les commissions de souscription acquises à la SPPICAV, le compte de dettes est soldé par la contrepartie d'un compte de commissions en capital lorsque les frais sont engagés.

Ces commissions sont comptabilisées en dettes lorsqu'elles sont reçues par l'OPCI.

Dépréciations des créances

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur de réalisation en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Provisions pour risques et charges

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Les provisions pour risques et charges comptabilisées par l'OPCI en application des dispositions des articles 322-1 et 322-2 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général sont enregistrées en compte 497 avec une contrepartie en résultat en compte 683.

Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est calculée sur la base d'une valorisation des éléments d'actifs et de passifs à leur valeur de réalisation, selon les méthodes suivantes :

Actifs Immobiliers

Avant liquidation de la Société, les Actifs Immobiliers étaient évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

o la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;

o la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

o En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et

- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus. L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La Société de Gestion fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

Dans le contexte de mise en liquidation de la Société, une nouvelle méthodologie de valorisation est appliquée pour les quatre groupes d'actifs immobiliers identifiés :

Groupes	Description	Méthodologie de valorisation actuelle	Stratégie de liquidation	Nouvelle méthodologie de valorisation
Groupe 1	Immeuble en direct à 100%	Valorisation à l'expertise pour les actifs en continuité d'exploitation et prise en compte des prix des LOF reçues et acceptées en comité pour les actifs à l'arbitrage.	Vente de l'immeuble	Evaluation de l'actif tenant compte de l'hypothèse de l'arrêt de la continuité d'exploitation. L'expert interne en évaluation en plus de s'appuyer sur les travaux des experts immobilier du fonds et des retours brokers pertinents, intègre les références les plus récentes possibles et toute information permettant de s'approcher de la valeur probable de cession.
Groupe 2	SCPI détenues directement	Valeur de retrait pour la SCPI en capital variable. Prix d'exécution constaté sur le marché secondaire pour la SCPI à Capital Fixe.	Vente de parts	Valeur de retrait pour la SCPI en capital variable, prix d'exécution constaté sur le marché secondaire pour la SCPI à Capital Fixe. Du fait de la situation des deux SCPI concernées abordée dans la suite du document, la méthode de valorisation actuelle est conservée.
Groupe 3	Sociétés déte nues en co-investissement : quotes-parts fortement minoritaires et revenus locatifs stabilisés	Ces participations sont contrôlées selon les textes réglementaires OPCV, la valorisation s'effectue à l'ANR sur la base des campagnes d'expertises trimestrielles.	Vente de parts	Utilisation d'éléments de marché comparables permettant d'observer l'écart d'évaluation existant entre la valeur des titres et celle des actifs sous-jacent dans des domaines étroitement liés (foncière cotées et SCPI positionnées sur les mêmes classes d'actifs)
Groupe 4	Sociétés déte nues en co-investissement : quotes-parts significatives, travail d'Asset Management immobilier en cours	Ces participations sont contrôlées selon les textes réglementaires OPCV, la valorisation s'effectue à l'ANR sur la base des campagnes d'expertises trimestrielles.	Vente conjointe de l'immeuble	Valorisation à l'expertise tenant compte d'une hypothèse de continuité d'exploitation de l'actif le temps de rétablir la situation locative et viser une cession dans les meilleures conditions possibles.

- a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte**

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans. Quatre campagnes d'évaluations sont réalisées annuellement (en fin de trimestre). L'un des experts (expert A) réalise ainsi une expertise annuelle complète suivie de trois actualisations de la valeur. Au cours de chacune des campagnes, le second expert (expert B) réalise un « examen critique » validant à la fois la méthodologie et les valeurs retenues par l'expert A.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

b) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

La Société de Gestion établit, sur la base des éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers.

Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

Ainsi, en 2025, en tant qu'experts A, BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE a été en charge de l'expertise immobilière des actifs détenus par les sociétés SCI ISSY SHIFT et PRIMOPIERRE, et JONES LANG LASALLE de l'actif détenu par la société NEXXT GAMBETTA et JONES LANG LASALLE et BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, en tant qu'experts B, ont procédé à l'examen critique des travaux réalisés par les experts A. La méthode d'évaluation utilisée pour la valorisation des actifs de bureaux est celle de l'actualisation des flux futurs.

Concernant ces actifs, à savoir les groupes 2, 3 et 4 de la nouvelle méthodologie de valorisation, la Société de gestion a retenu les méthodologies figurant dans le tableau ci-avant.

c) *S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

d) *Valorisation des immeubles en cours de construction*

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur de réalisation représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur de réalisation est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur de réalisation ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

e) Valorisation des actifs immobiliers sous promesse de vente

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par l'OPCI et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, net des frais de cession (frais d'intermédiation, commission de mouvement perçue par le dépositaire, rémunération des intermédiaires et des conseils, frais et commissions perçus le cas échéant par la société de gestion, impôts et taxes).

f) Avances en compte courant dans les filiales et participations

Les avances en compte courant dans les filiales et participations sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de baisse de valeur.

Les avances en compte courant consenties sont analysées comme une créance rattachée et comptabilisées au compte 266.

L'évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

La révision est comptabilisée en différences d'estimation au compte 276 « Différence d'estimation sur autres actifs immobiliers » par contrepartie du compte 105.

Lorsque l'OPCI abandonne son avance en compte courant dans une filiale ou participation, il la comptabilise en résultat, en moins-value réalisée.

Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

a) Instruments du marché monétaire

(i) Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EURIBOR), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

b) Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion :

- (i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.
- (ii) Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.
- (iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêts et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêts et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

c) Parts ou actions d'OPCVM, ou de FIA à vocation générale

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA à vocation générale sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue.

d) Parts ou actions de société cotées

Les parts ou actions de sociétés cotées sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

e) Liquidités

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur de réalisation.

f) Endettement

La Société valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

IV/ 4. Evolution des capitaux propres

Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Capital (1)	43 203 591,72	63 797 074,25
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées	1 525 669,21	110 813,06
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-140 204,11	-40 326,98
Report des résultats nets antérieurs	3 770 274,10	1 938 083,53
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-363 272,45	-784 558,57
Résultat de l'exercice		
Sur le résultat net	1 736 938,68	2 616 749,14
Sur les plus et moins-values réalisées	-6 107 729,20	1 455 183,13
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Sur le résultat net		
Sur les plus et moins-values réalisées		
Total des sommes distribuables (2)	421 676,23	5 295 943,31
Total des capitaux propres (1+2)	43 625 267,95	69 093 017,56

Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées			
Souscriptions enregistrées FR0014000AM9 OPCV PREIM ISR Vie	8,705	772,76	26,13
Souscriptions enregistrées FR0014000AP2 OPCV PREIM ISR SG Primordial OPCV ISR	223,620	20 156,75	676,33
Rachats réalisés			
Rachats réalisés FR0014000AM9 OPCV PREIM ISR Vie	-1 668,904	-144 712,77	
Rachats réalisés FR0014000AN7 OPCV PREIM ISR Compte Titre	-269,539	-23 553,71	
Rachats réalisés FR0014000AO5 OPCV PREIM ISR Institutionnels	-41 465,642	-3 674 987,28	
Rachats réalisés FR0014000AQ0 OPCV PREIM ISR Vie Réserve 1	-269,539	-23 553,71	
Rachats réalisés FR0014000AR8 OPCV PREIM ISR Vie Réserve 2	-269,539	-23 553,71	
Rachats réalisés FR0014000AP2 OPCV PREIM ISR SG Primordial OPCV ISR	-84 929,724	-7 400 078,18	
Montants nets	-128 640,56	-11 269 509,85	702,46

*Frais et commissions perçus par l'OPCV et non rétrocédés

Evolution de l'actif net (= capitaux propres)

Evolution de l'actif net (= capitaux propres) au cours de l'exercice		31/12/2025	31/12/2024
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice	+	69 093 017,56	114 589 045,58
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquies à l'OPCV)	+	20 929,51	1 087 569,52
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCV)	-	-11 290 439,36	-39 746 864,88
Frais liés à l'acquisition	-	1 756,38	-1 756,38
Frais d'acquisition de l'exercice			
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		1 756,38	-1 756,38
Différence de change	+ / -		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ / -	-9 843 042,02	-10 520 852,34
Différence d'estimation exercice N		-37 964 697,89	-28 121 655,87
Différence d'estimation exercice N-1		-28 121 655,87	-17 600 803,53
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ / -	-145 468,40	-824 238,41
Différence d'estimation N		30 656,40	176 124,80
Différence d'estimation N-1		176 124,80	1 000 363,21
Distribution de l'exercice précédent	-		-430 137,14
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	+ / -	-4 211 485,72	4 940 251,61
Résultat net avant comptes de régularisations		1 882 156,27	3 209 598,80
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		-6 093 641,99	1 730 652,81
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations			
sur résultat net	-		
sur cessions d'actifs	-		
Autres éléments ¹	+ / -		
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	=	43 625 267,95	69 093 017,56

IV/ 5. Informations relatives aux expositions de l'OPPCI

a. Informations relatives aux expositions immobilières

Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Néant.

Contrats de crédit-bail

Néant.

Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 ° du code monétaire et financier

Évolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	31 888 884,33	11 575 437,80	2 630 285,00	-9 843 042,02	13 100 689,51	
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)						
Total	31 888 884,33	11 575 437,80	2 630 285,00	-9 843 042,02	13 100 689,51	-
				Total frais exclus		13 100 689,51

Ventilation par secteur d'activité

Valeur actuelle par secteur d'activité	31/12/2024	31/12/2025
Bureaux	31 888 884,33	13 100 689,51

Ventilation par secteur géographique

Valeur actuelle par secteur géographique	31/12/2024	31/12/2025
Paris	12 404 622,57	1 910 298,25
Ile de France	19 484 261,76	11 190 391,26
Province		
Total	31 888 884,33	13 100 689,51

Parts et actions d'OPCI et véhicules étrangers équivalents, visées à l'article L.214-36 5° du code monétaire et financier

Néant.

Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2024	Diminutions	Augmentations	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
Compte courant SCI Nextt Gambetta	02/06/2032	13 533 333,00			-	13 533 333,00
Compte courant SCI PREIM Bloom	14/12/2032	9 001 417,50	9 001 417,50		-	
Total		22 534 750,50	9 001 417,50	-	-	13 533 333,00

Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2025	31/12/2024
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)		6 280 959,34	(6 280 959,34)	
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 <i>id.</i>				
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 <i>id.</i>)				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 <i>id.</i>)				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	-	6 280 959,34	(6 280 959,34)	
Total actifs à caractère immobilier	-	6 280 959,34	(6 280 959,34)	

b. Expositions liées aux actifs financiers d'OPCI

Exposition au marché des OPC

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
FR0011408798	Amundi Euro Liquidity-Rated Responsbl E	Amundi Asset Management	L'objectif de gestion du fonds consiste à offrir une performance supérieure à son indice de référence l'ESTR capitalisé. Indice représentatif du taux monétaire de la zone euro, après prise en compte des frais courants tout en intégrant des critères ESG dans le processus de sélection et d'analyse des titres du fonds. Néanmoins, en période de rendements négatifs sur le marché monétaire, le rendement du fonds peut être affecté négativement. Par ailleurs, après prise en compte des frais courants, la performance du fonds pourra être inférieure à celle de l'ESTR capitalisé. L'OPC est géré activement. L'indice est utilisé à postériori comme indicateur de comparaison des performances. La stratégie de gestion est discrétionnaire et sans contrainte relative à l'indice.	France	EUROS	561 817,97
FR0010831693	Ostrum SRI Cash Plus	Natixis Investment Managers International (Groupe BPCE)	L'objectif de l'OPCVM est de réaliser une performance nette supérieure à l'ESTR capitalisé (taux au jour le jour du marché interbancaire en euro), sur sa durée minimale de placement recommandée au jour le jour, en intégrant dans sa gestion une approche dite ISR qui vise à sélectionner des valeurs respectant les critères de responsabilité en matière environnementale, sociale/sociétale et de gouvernance (ESG). L'ESTR est l'indice de référence monétaire calculé par la BCE. En cas de très faible niveau des taux d'intérêt du marché monétaire, le rendement dégagé par l'OPCVM ne suffirait pas à couvrir les frais de gestion et l'OPCVM verrait sa valeur liquidative baisser de manière structurelle. La politique d'investissement repose sur une gestion active, l'Indicateur de Référence est utilisé uniquement à titre de comparaison. Le gérant est donc libre de choisir les titres qui composent le portefeuille dans le respect de la stratégie de gestion et des contraintes d'investissement.	France	EUROS	555 385,30
FR001400G5G3	BNP Paribas Mois ISR Privilège D	BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Europe	L'objectif de gestion du FCP est double : - sur une durée minimum de placement d'un mois, d'obtenir une performance nette de frais égale à la performance de l'indice de référence du marché monétaire de la zone Euro l'ESTR (Euro short-term rate), diminuée des frais de gestion financière et des frais administratifs externes facturés au FCP et relatifs à chaque catégorie de parts. - de mettre en œuvre une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR), en investissant selon l'analyse de la société de gestion, dans des valeurs intégrant des critères de bonne gouvernance et/ou de développement durable. En cas de très faible niveau des taux d'intérêt du marché monétaire, le rendement dégagé par le FCP ne suffirait pas à couvrir les frais de gestion et le FCP verrait sa valeur liquidative baisser de manière structurelle.	France	EUROS	562 886,22
FR0010582452	GROUPAMA MONETAIRE IC	Groupama Asset Management	L'objectif de gestion du produit est, par le biais d'une gestion active, de chercher à réaliser sur la durée de placement recommandée, minimale de 3 mois, un rendement légèrement supérieur aux taux du marché monétaire, après déduction des frais de gestion. Cet objectif sera mis en œuvre au travers d'une gestion valorisant la durabilité des émetteurs via une analyse des caractéristiques ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) des titres détenus en portefeuille. En cas de très faible niveau des taux d'intérêt du marché monétaire, le rendement dégagé par le fonds ne suffirait pas à couvrir les frais de gestion et le fonds verrait sa valeur liquidative baisser de manière structurelle. L'univers d'investissement du produit est celui de la dette obligataire émise par des émetteurs privés, publics et quasi publics des pays de l'OCDE, soit : - près de 2600 émetteurs dont environ 2300 émetteurs privés. Les investissements du produit se limitent aux dettes de maturité maximale de 2 ans émises par des émetteurs jugés de haute qualité de crédit par le Comité Monétaire de Groupama AM.	France	EUROS	233 850,33

IV/ 6. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciation des créances locataires		
Sous-Total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	13,32	2 217 232,07
Etat et autres collectivités créances		
Syndics		
Solde prix de cession de titres	876 640,35	
Charges constatées d'avance		
Dépréciation des autres créances		
Sous-Total	876 653,67	2 217 232,07
Total	876 653,67	2 217 232,07

Evolution des dépréciations

Au cours de l'exercice 2025, aucune dépréciation des créances n'a été comptabilisée.

Détail des provisions pour risques et charges

Au cours de l'exercice 2025, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée.

Détail des emprunts

Néant.

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Néant.

Décomposition des dettes

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	89 260,56	74 228,93
Etat et autres collectivités		
Autres créditeurs		
Produits constatés d'avance		
Total des autres dettes d'exploitation	89 260,56	74 228,93

Produits et charges de l'activité immobilière

Produits et charges de l'activité immobilière en Euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont produits de parts de sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	2 719 148,14	4 136 358,39
Produits issus des autres actifs à caractère immobilier		
Total I	2 719 148,14	4 136 358,39
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
dont autres charges :		
Autres charges immobilières		
Rémunérations prestataires extérieurs	-15 340,43	
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunts sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	-15 340,43	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	2 703 807,71	4 136 358,39

Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers en Euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions		
Produits sur obligations		
Produits sur titres de créance		
Produits sur des parts d'OPC	82 244,16	255 950,22
Produits sur Instruments financiers à terme		
Produits sur opérations temporaires sur titres		
Produits sur prêts et créances		
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	37 456,36	134 229,67
Autres produits financiers		336,48
Sous-total Produits sur opérations financières	119 700,52	390 516,37
Charges sur Opérations financières		
Charges sur opérations financières		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-1 756,38	
Charges sur emprunts		
Charges sur autres actifs et passifs éligibles		-0,14
Charges sur passifs de financement		
Autres charges financières		
Sous-total charges sur opérations financières	-1 756,38	-0,14
Total Revenus financiers nets	117 944,14	390 516,23

Autres produits et autres charges

Néant.

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0014000AM9-OPCI PREIM ISR Vie			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	10 639,60	1,51%	12 998,10	1,42%
Frais de fonctionnement externes	774,03	0,11%	985,01	0,11%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	240,30	0,03%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	466,42	0,07%	486,56	0,05%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	307,61	0,04%	258,15	0,03%
Frais d'audit, études	358,63	0,05%	951,21	0,10%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	178,55	0,03%	86,02	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
Total général	11 950,81	1,70%	15 020,34	1,64%

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0014000AQ0-OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	503,90	1,48%	1 072,82	1,42%
Frais de fonctionnement externes	37,40	0,11%	79,13	0,11%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	18,94	0,03%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	22,77	0,07%	39,24	0,05%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	14,63	0,04%	20,95	0,03%
Frais d'audit, études	15,65	0,05%	68,56	0,09%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	7,30	0,02%	6,86	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
Total général	564,25	1,66%	1 227,37	1,63%

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0014000AR8-OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	507,84	1,50%	1 072,82	1,42%
Frais de fonctionnement externes	37,40	0,11%	79,13	0,11%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	18,94	0,03%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	22,77	0,07%	39,24	0,05%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	14,63	0,04%	20,95	0,03%
Frais d'audit, études	15,65	0,05%	68,56	0,09%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	7,30	0,02%	6,86	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
Total général	568,19	1,67%	1 227,37	1,63%

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0014000AP2-OPCI PREIM ISR SG Primonia OPCI ISR			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	778 255,87	1,51%	925 925,91	1,42%
Frais de fonctionnement externes	56 589,11	0,11%	70 065,65	0,11%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	17 090,94	0,03%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	34 024,38	0,07%	34 607,80	0,05%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	22 564,73	0,04%	18 366,91	0,03%
Frais d'audit, études	26 550,82	0,05%	67 678,27	0,10%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	13 437,83	0,03%	6 110,84	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
Total général	874 833,63	1,70%	1 069 780,67	1,65%

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0014000AO5-OPCI PREIM ISR Institutionnels			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	41 669,56	0,79%	189 468,15	0,76%
Frais de fonctionnement externes	5 837,64	0,11%	23 546,63	0,09%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	5 072,81	0,02%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	3 554,20	0,07%	11 962,02	0,05%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	2 283,44	0,04%	6 511,80	0,03%
Frais d'audit, études	2 449,35	0,05%	13 615,50	0,05%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	1 142,06	0,02%	2 147,10	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
Total général	51 098,61	0,96%	228 777,38	0,91%

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0014000AN7-OPCI PREIM ISR Compte Titre			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	520,76	1,50%	1 086,01	1,42%
Frais de fonctionnement externes	38,28	0,11%	80,16	0,11%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	19,18	0,03%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	23,30	0,07%	39,78	0,05%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	14,98	0,04%	21,20	0,03%
Frais d'audit, études	16,10	0,05%	69,56	0,09%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	7,53	0,02%	6,95	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
Total général	582,67	1,67%	1 242,68	1,63%

Engagements reçus et donnés

Engagements reçus

Dans le cadre de la cession des parts de la société PREIM BLOOM en date du 18 décembre 2025, la

cession a été réalisée sur la base d'un prix provisoire. Le prix définitif et l'ajustement de prix sont déterminés sur la base de comptes de clôture communiqués les cédants au cessionnaire dans un délai de 30 jours ouvrés suivant la date de réalisation. Cette notification des comptes de clôture doit préciser les montants des éléments servant au calcul du prix définitif, le montant du prix définitif et l'ajustement de prix.

Le cessionnaire dispose d'un délai de 20 jours ouvrés à compter de la réception de la notification des comptes de clôture pour les vérifier et notifier aux cédants son éventuel désaccord. A défaut d'accord écrit sur les éléments contestés dans un délai de 10 jours ouvrés suivant la notification de contestation, les parties pourront désigner un expert indépendant qui notifiera ses conclusions dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la date de sa désignation. La détermination du prix et d'ajustement de prix en découlant par l'expert sera définitive et s'imposera aux parties.

Dans les 10 jours ouvrés à compter de la détermination définitive d'un montant égal à la différence (x-y) entre (x) le prix définitif et (y) le prix provisoire (ci-après désigné l'« **Ajustement de Prix** ») un paiement interviendra (le cas échéant), entre les cédants et le cessionnaire, dans les conditions ci-dessous :

(i) Ajustement de Prix positif : si le montant de l'Ajustement de Prix est positif, c'est-à-dire si le Prix est supérieur au Prix Provisoire, alors le Cessionnaire paiera aux Cédants un montant égal à la somme du Solde du Prix Provisoire et de l'Ajustement de Prix ; ou

(ii) Ajustement de Prix nul (0€) : si le montant de l'Ajustement de Prix est nul (0€) c'est-à-dire si le Prix est égal au Prix Provisoire, alors le Cessionnaire paiera aux Cédants un montant égal au Solde du Prix Provisoire ; ou

(iii) Ajustement de Prix négatif :

a. si le montant de l'Ajustement de Prix est négatif mais s'il est inférieur (en valeur absolue) au Solde du Prix Provisoire, alors le Cessionnaire paiera aux Cédants un montant égal à la différence entre le Solde du Prix Provisoire et le montant de l'Ajustement de Prix (en valeur absolue) ; ou

b. si le montant de l'Ajustement de Prix est négatif et égal (en valeur absolue) au Solde du Prix Provisoire, alors le Prix définitif sera égal à la Fraction du Prix Provisoire et aucun montant ne sera dû entre les Parties ni au titre de l'Ajustement de Prix ni au titre du Solde du Prix Provisoire et aucun paiement n'interviendra ; ou

c. si le montant de l'Ajustement de Prix est négatif et supérieur (en valeur absolue) au Solde du Prix Provisoire, alors les Cédants paieront au Cessionnaire un montant égal à la différence entre le montant de l'Ajustement de Prix (en valeur absolue) et le Solde du Prix Provisoire.

Engagements donnés

Par ailleurs, plusieurs garanties ont été accordées par la Société au cessionnaire :

- garantie au titre du bail Active Room dans la limite d'un montant de 63 446,10 euros et consentie jusqu'au 7 février 2031
- garantie de sinistre liées aux infiltrations en sous-sol dans la limite de la somme de 32 060,14 euros HT et consentie jusqu'au 31 décembre 2028
- un séquestre Beaumanoir pour un montant de 499 451,95 euros.

Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat Part FR0014000AM9 OPCI PREIM ISR Vie	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	20 646,69	31 234,39
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	40 632,66	13 501,91
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	61 279,35	44 736,30
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	61 279,35	44 736,30
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	61 279,35	44 736,30
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-73 773,31	17 781,85
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	16 933,30	861,60
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-56 840,01	18 643,45
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-56 840,01	18 643,45
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-56 840,01	18 643,45

*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale, étant précisé que, la Société étant en liquidation, il ne lui est plus possible de distribuer de dividende.

Affectation du résultat Part FR0014000AQ0 OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	856,21	1 956,13
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	2 057,63	831,73
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 913,84	2 787,86
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	2 913,84	2 787,86
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	2 913,84	2 787,86
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-3 017,19	1 108,38
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	857,72	53,71
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-2 159,47	1 162,09
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-2 159,47	1 162,09
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-2 159,47	1 162,09

*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale, étant précisé que, la Société étant en liquidation, il ne lui est plus possible de distribuer de dividende.

Affectation du résultat Part FR0014000AR8 OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	852,27	1 956,13
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	2 057,63	831,73
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 909,90	2 787,86
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	2 909,90	2 787,86
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	2 909,90	2 787,86
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-3 017,19	1 108,38
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	857,72	53,71
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-2 159,47	1 162,09
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-2 159,47	1 162,09
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-2 159,47	1 162,09

*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale, étant précisé que, la Société étant en liquidation, il ne lui est plus possible de distribuer de dividende.

Affectation du résultat Part FR0014000AP2 OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	1 550 961,59	2 214 488,28
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	2 967 238,78	970 304,95
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	4 518 200,37	3 184 793,23
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	4 518 200,37	3 184 793,23
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	4 518 200,37	3 184 793,23
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-5 552 307,65	1 262 217,84
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	1 232 978,69	61 161,37
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-4 319 328,96	1 323 379,21
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-4 319 328,96	1 323 379,21
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-4 319 328,96	1 323 379,21

*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale, étant précisé que, la Société étant en liquidation, il ne lui est plus possible de distribuer de dividende.

Affectation du résultat Part FR0014000AO5 OPC I PREIM ISR Institutionnels	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	162 743,38	365 124,81
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	392 905,11	167 208,35
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	555 648,49	532 333,16
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	555 648,49	532 333,16
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	555 648,49	532 333,16
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-472 501,44	171 839,36
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	132 958,24	8 301,05
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-339 543,20	180 140,41
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-339 543,20	180 140,41
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-339 543,20	180 140,41

*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale, étant précisé que, la Société étant en liquidation, il ne lui est plus possible de distribuer de dividende.

Affectation du résultat Part FR0014000AN7 OPC I PREIM ISR Compte Titre	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	878,54	1 989,40
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	2 109,84	846,29
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 988,38	2 835,69
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	2 988,38	2 835,69
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	2 988,38	2 835,69
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-3 112,42	1 127,32
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	879,43	54,64
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-2 232,99	1 181,96
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-2 232,99	1 181,96
- Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-2 232,99	1 181,96

*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale, étant précisé que, la Société étant en liquidation, il ne lui est plus possible de distribuer de dividende.

Tableau des acomptes versés

Néant.

IV/ 7. Inventaire du portefeuille

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier				-	-	0,00
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier				51 065 387,40	13 100 689,51	-37 964 697,89
SCISSY SHFT, 36 rue de Naples	1 actif Terrain et Construction	Bureaux / France	21/01/2021	29 048 723,40	6 898 772,73	-22 149 950,67
SCINEXT GAMBETTA, 36 Rue de Naples - 75008 Paris	1 actif Terrain et Construction	Bureaux / France	28/04/2022	11 289 080,00	1 910 298,25	-9 378 781,75
SCPI PRIMOPERRRE, 36 rue de Naples - 75008 Paris	62 actifs Terrains et Constructions	Bureaux - Mixte bureaux/commerces / France	24/02/2021	10 727 584,00	4 291 618,53	-6 435 965,47

(1) Préciser le nombre et la nature des immeubles détenus par la filiale / participation : type de bien (ex. terrain nu, terrain et construction, construction sur sol d'autrui, autre droit réel, immeuble en cours...), secteur d'activité, localisation

(2) Coûts de revient frais inclus puisque l'ensemble des filiales ont été acquis avant l'application de nouveau règlement comptable ANC n°2021-09

Autres actifs à caractère immobilier

	Libellé	Quantité / Nominal	Valeur actuelle	% de l'actif net
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa				0
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa				0
Avance preneur sur crédit-bail				
Autres actifs à caractère immobilier		13 533 333,00	13 533 333,00	31,02%
Avances en compte courant	AVANCE EN C/C SCINEXT GAMBETTA	13 533 333,00	13 533 333,00	31,02%
Total Avance en compte courant				

Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

	Libellé	Quantité / Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net
Dépôts et des instruments financiers non immobiliers			1 913 939,82		4,39%
Actions et valeurs assimilées					
Obligations et valeurs assimilées					
Titres de créances					
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)			1 913 939,82		4,39%
	Amundi Euro Liquidity-Rated Responsbl E	52 / 10 680,0758	561 817,97	Euros	
	Ostrum SRI Cash Plus	5 / 110 311,68	555 385,30	Euros	
	BNP Paribas Mois ISR Privilège D	539 / 1 009,5958	562 886,22	Euros	
	GROUPAMA MONETAIRE IC	1 / 232 188,95	233 850,33	Euros	
Dépôts					
Opérations temporaires sur titres					
Instruments financiers à terme					

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux associés
OPCI PREIM ISR
36 RUE DE NAPLES
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCI PREIM ISR constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimations comptables

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels dans la note « b. Règles et méthodes comptables – règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative » et

conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en

œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale

OPCI PREIM ISR

36 RUE DE NAPLES

75008 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

VIII/ Projet de résolutions

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 MAI 2026

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
- Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
- Quitus à la société de gestion
- Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Pouvoirs pour formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 43 203 591,72 euros, soit une réduction de 20 593 482,53 euros par rapport à la clôture précédente.

DEUXIEME RESOLUTION

Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts

L'assemblée générale ordinaire, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts.

TROISIEME RESOLUTION

Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

QUATRIEME RESOLUTION

Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux

Comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, en approuve les conclusions.

CINQUIÈME RESOLUTION

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi qu'il suit :

		Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Vie	Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres	Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels	Dont Action de catégorie SG Primonial OPCI ISR	Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
Résultat de l'exercice (bénéfice)	1 882 156,27 €	22 865,03 €	1 129,05 €	210 146,48 €	1 645 806,33 €	1 106,66 €	1 102,72 €
Régularisation du résultat net	- 145 217,59 €	- 2 218,34 €	- 250,51 €	- 47 403,10 €	- 94 844,74 €	- 250,45 €	- 250,45 €
Résultat sur cessions d'actifs	- 6 093 641,99 €	- 73 558,51 €	- 3 086,41 €	- 468 443,43 €	- 5 542 571,30 €	- 2 991,17 €	- 2 991,17 €
Régularisation des cessions d'actifs	- 14 087,21 €	- 214,80 €	- 26,01 €	- 4 058,01 €	- 9 736,35 €	- 26,02 €	- 26,02 €
Report des résultats nets antérieurs	3 770 274,10 €	44 736,30 €	2 835,69 €	532 333,16 €	3 184 793,23 €	2 787,86 €	2 787,86 €
Report des plus-values nettes antérieures	1 525 669,21 €	18 643,45 €	1 181,96 €	180 140,41 €	1 323 379,21 €	1 162,09 €	1 162,09 €
Régularisation des comptes de report	- 503 476,56 €	- 5 813,79 €	- 1 028,38 €	- 186 610,22 €	- 307 954,97 €	- 1 034,60 €	- 1 034,60 €
Résultat distribuable	421 676,23 €	4 439,34 €	755,39 €	216 105,29 €	198 871,41 €	754,37 €	750,43 €
Distribution	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre des plus-values	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Montant du solde du coupon total à verser	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	421 676,23 €	4 439,34 €	755,39 €	216 105,29 €	198 871,41 €	754,37 €	750,43 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	5 143 940,33 €	61 279,35 €	2 988,38 €	555 648,49 €	4 518 200,37 €	2 913,84 €	2 909,90 €
- dont compte de report des plus-values nettes	-4 722 264,10 €	-56 840,01 €	-2 232,99 €	-339 543,20 €	-4 319 328,96 €	-2 159,47 €	-2 159,47 €
Capitalisation	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Au titre de l'exercice clos, le dividende total par action s'élève à 0,00 €.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution au cours des trois derniers exercices :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende Action OPCI PREIM ISR Vie	Dividende Action OPCI PREIM ISR Compte Titres	Dividende Action PREIM ISR Institutionnels	Dividende Action SG Primordial OPCI ISR	Dividende Action OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Dividende Action OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
31 décembre 2022	1,306347 €	1,307618 €	2,071641 €	1,319152 €	1,306952 €	1,306952 €
31 décembre 2023	1,041629 €	1,03056 €	1,327251 €	1,053783 €	1,030125 €	1,030135 €
31 décembre 2024	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

SIXIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

ANNEXE

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Nom du produit : **OPCI PREIM ISR**

LEI : 969500ZMBLO50B7GMP41

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il eu un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de __75__% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **Taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxonomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Le produit financier promeut principalement des caractéristiques environnementales et spécifiquement la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs immobiliers en portefeuille. Le suivi des points ci-dessus a été assuré pour les actifs immobiliers détenus par le fonds en 2025. Ces éléments sont respectés notamment grâce à la politique d'exclusion pratiquée pour les acquisitions : l'OPCI PREIM ISR a vocation à acquérir et maintenir la totalité des actifs immobiliers détenus au-dessus d'une note-seuil ESG fixée à 60/100. En référence à un échantillon représentatif du parc de bureaux, cette note-seuil ESG de 60/100, déterminée par Praemia REIM France, correspond au quintile des meilleurs actifs du marché.

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Indicateurs carbone	Résultat 2025*
Emissions de GES en kg CO ₂ eq/m ²	2,5 kg CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	100%

Les indicateurs présentés comme « autres indicateurs » dans la documentation pré-contractuelle relèvent du suivi du label ISR et seront détaillés dans le cadre du reporting ESG du fonds à paraître en juillet de cette année.

* Un actif a été cédé en 2025, ce qui justifie un meilleur taux de couverture et une baisse de l'intensité énergétique.

- **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Indicateur	Résultat 2025	Résultat 2024
Emissions de GES en kg CO ₂ eq/m ²	2,5 kg CO ₂ eq/m ² /an	8,1 kg CO ₂ eq/m ² /an

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Le produit financier s'engage à réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Le fonds s'engage à repousser la date de stranded (ou « échouage », i.e. à laquelle l'intensité carbone excèdera les niveaux de 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 du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kgeqCO₂/m².

L'engagement à promouvoir un enjeu environnemental a été atteint dans la mesure où la moyenne de l'intensité carbone du fonds ne dépasse pas le seuil calculé par le CRREM en 2025 : l'intensité carbone était de 2,5 / kg CO₂eq/m² et le seuil CRREM (v2) de 15,6 kg CO₂eq/m² pour les actifs de bureaux en France.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Les principales incidences négatives (*principal adverse impacts – PAI*) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Un processus spécifique de sélection et d'évaluation des investissements a été développé. Il s'applique au cours de la due diligence ainsi que pendant la phase de détention en ce qui concerne les principales incidences négatives, comme l'exige l'article 2 (17) de la SFDR. De plus, dans le cadre d'une démarche « best-in-class », les incidences négatives des investissements, et notamment la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sont naturellement réduites par rapport à celles d'un indice de marché large. Les indicateurs annuels publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) tiennent lieu d'indice de marché large à ce jour.

La SPPICAV ne peut sélectionner que des actifs immobiliers dont la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sont inférieures à celles du dernier benchmark applicable à la typologie d'actif considérée publié par l'OID au moment de la sélection (a minima, ou d'une référence locale de marché équivalente). Pour plus de détails, voir ci-dessous.

- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

PAI	Indicateur
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Emissions de CO ₂	Emissions GES totales en teqco2 sur les Scopes 1, 2 et 3

PAI	Résultat 2024	Résultat 2025	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	0%	0%	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs de bureau qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers.

PAI	Résultat 2024	Résultat 2025	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique	75,13%	33,00%	33% (en valeur de marché) des actifs immobiliers détenus par le fonds sont inefficients au regard de la réglementation.	Malgré un niveau d'intensité énergétique en dessous de la moyenne du benchmark des immeubles de bureau en France (Benchmark Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) 2025), les actifs détenus en direct par le fonds détiennent des DPE inférieurs ou égaux à C. Cela s'explique par l'utilisation de l'énergie primaire pour le calcul des DPE qui ne valorise pas la bonne performance d'un actif d'un point de vue émissions de gaz à effet de serre. Les actifs sont performants d'un point de vue énergie et carbone
Emissions de Co2	565,87 tonnes de CO2eq	150,14 tonnes de CO2eq	Taux de couverture : 100% de données réelles Périmètre couvert : 100% des émissions associées aux bâtiments (émissions propriétaires des parties communes et locataires pour les parties privées.)	Les actifs détenus sont performants d'un point de vue environnemental et démontrent une intensité carbone en dessous de celle du Top 15% des actifs de bureau français en équivalent CO ₂ selon le Benchmark OID 2025. Les actifs sont performants d'un point de vue énergie et carbone.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Outre les indicateurs présentés ci-dessus, toute nouvelle acquisition fait l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- Complétude de la grille ESG
- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 10 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 0 à 5.
- Trajectoire Carbone CRREM 1,5°C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5°C de l'accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommation réelles, EPC)

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la société de gestion qui statue sur les opportunités d'investissement. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement, entre en considération lors du processus d'investissement. En-deçà d'une note-seuil, l'investissement n'est pas éligible à la SPPICAV.

L'ensemble des valeurs du portefeuille d'actifs financiers bénéficie du label ISR, en sus d'une intégration ESG réalisée par La Financière de l'Echiquier (attribution d'un Score de Maturité, selon un outil de notation propre à La Financière de l'Echiquier).

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025 au 31/12/2025

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Shift	Bureau	50	France
Gambetta Village	Bureau	25	France

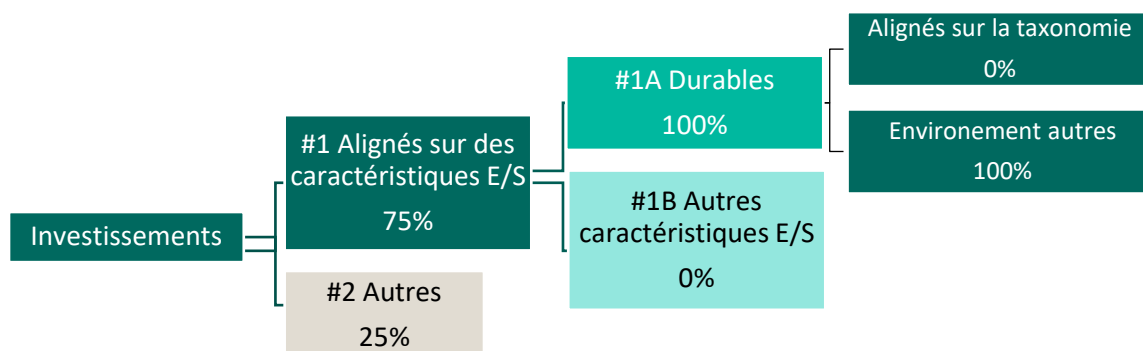
**Le portefeuille immobilier est composé de deux actifs.*

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Le produit financier vise à investir 60% dans des investissements durables tels que définis à l'article 2(17) du SFDR. Sur la période 01/01/2025 – 31/12/2025, ces investissements durables représentaient 75% de l'allocation du produit financier.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

• Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100% des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100% d'actifs réels).

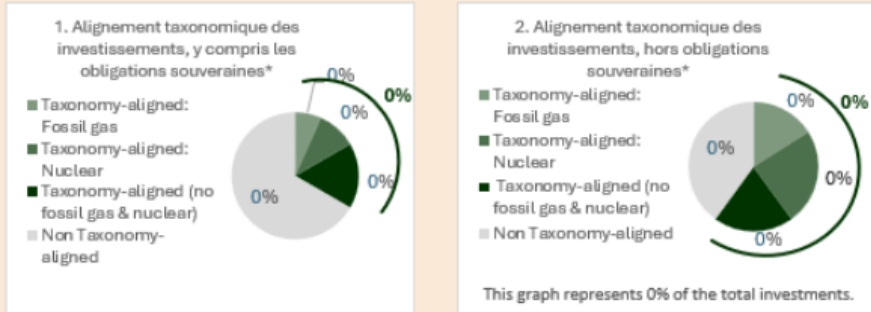
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs alignés à la taxonomie au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

Les deux graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimal d'investissements conformes à la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer la conformité à la taxonomie des obligations souveraines*, le premier graphique montre la conformité à la taxonomie par rapport à l'ensemble des investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique montre la conformité à la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » englobent l'ensemble des expositions souveraines.

- Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

- Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

Le fonds n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ni des dans des activités habilitantes.

- Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Au cours de l'année 2025, la méthodologie des risques physiques et de l'exposition de l'actif par rapport à ces risques ont évolué. Cette démarche a entraîné une méthode plus stricte, qui expose grandement les actifs à certains risques, jusqu'alors moins exposés. Ceci explique l'écart d'alignement taxonomie dans le rapport annuel 2025 qui n'a pas pu faire l'objet d'une correction anticipée dans le prospectus.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Aucun actif n'est aligné.

L'alignement des actifs immobiliers est évalué par rapport à l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » de la taxonomie européenne et sur l'objectif d'atténuation du changement climatique. L'alignement comprend plusieurs conditions :

- le respect des critères de contribution substantielle et d'absence de préjudice important définis pour l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » par l'actif
- le respect de garanties minimales par la société de gestion

Les actifs immobiliers du portefeuille ne respectent pas l'ensemble des critères requis pour être alignés à la taxonomie. Les critères relatifs à la performance énergétique sont respectés mais pas le critère d'absence de risque climatique significatif. L'évaluation des risques climatiques a notamment porté sur les aléas de fortes chaleurs, précipitations et inondations et sécheresses et retrait et gonflement des argiles. Cette évaluation provient d'une analyse cartographique à horizon 2050 tenant compte du changement climatique et complétée le cas échéant par un audit.

L'évaluation des risques climatiques de l'actif au regard de risques projetés se réfère au scénario RCP8.5 ou SSP5-8.5 du GIEC.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet. La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (25 % non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le fonds OPCI PREIM ISR suit une approche best-in-class dans le cadre du Label ISR, renouvelé pour le fonds début 2024 pour un nouveau cycle de 3 ans. Les processus attendant au label ont donc été respectés en 2025. Le suivi environnemental repose sur la vérification du maintien des bonnes performances environnementales des actifs. Cela se matérialise notamment par l'organisation du Comité ISR de la Société qui se tient semestriellement et qui s'assure du maintien au-dessus de 60/100 des notes ESG des actifs.

Notation ESG des actifs

Les équipes s'appuient sur un outil de notation ESG dédié. L'accent est mis au travers de la grille de notation sur le volet environnemental et tout particulièrement les enjeux liés à l'énergie et aux

émissions de gaz à effet de serre sans pour autant négliger les enjeux sociaux et de gouvernance. Cette grille se compose d'une cinquantaine de questions, dont les indicateurs sont répartis ainsi : 40 de tronc commun pesant pour 75 % de la note ESG quelle que soit la typologie de l'actif ainsi que des indicateurs dédiés à la typologie de l'actif pesant pour 25 % de la note ESG (13 indicateurs pour la typologie bureau). En 2025, la note ESG moyenne du fonds était de 67,1/100.

L'équipe 'équipe développement durable travaille en transverse avec les équipes d'investissement, Asset Management, Property Management, Fund Management ou encore celles du Développement commercial et la Conformité. Elles ont ainsi toutes été formées aux enjeux développement durable et réglementaire ainsi qu'aux processus ESG mis en place chez Praemia REIM France.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Où puis-je trouver plus d'informations spécifiques sur les produits en ligne ?

Vous trouverez plus d'informations spécifiques sur les produits sur le site web :
<https://www.praemiareim.fr/fr/>



www.praemiareim.com

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 – www.praemiareim.com

Comme tous placements immobiliers, nos produits présentent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers notamment. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. L'investissement en part d'OPCI s'envisage sur le long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.