



OPCI PREMIUM

Rapport Annuel 2024

præmia
REIM FRANCE

PREMIUM
Société en liquidation
Rapport annuel 2024
Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024

V/ Projet des résolutions

I/ Organes de gestion et de contrôle

PREIMIUM « société en liquidation » est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 26 décembre 2016. Son siège social est au 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 824 582 381.

PREIMIUM « 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 26 juillet 2024 a décidé la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de l'OPCI ; l'Autorité des Marchés Financier a agréé cette opération le 24 septembre 2024.

PRAEMIA REIM FRANCE (le « Liquidateur ») est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 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 valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n°ABZX73-002.

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 titulaire

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Experts externes en évaluation

- CBRE VALUATION
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

- BNP PARIBAS S.A.

Déléataires de la gestion financière

- GESTION 21
- LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER (LFDE)

Property Managers

- TERRANAE
- OIKO Gestion*

**société liée au Groupe Praemia*

II/ Démarche RSE et ISR de Praemia REIM France

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. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Praemia REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, 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, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Au dernier trimestre 2024, Praemia REIM a initié les travaux pour élaborer la matrice de double matérialité de l'entreprise, en vue notamment, de se conformer à la directive Corporate Social Responsibility Disclosure (CSRD). Des entretiens et questionnaires ont été menés afin d'identifier les enjeux extra-financiers principaux auxquels l'entreprise est confrontée en termes d'impacts et de risques financiers. Les résultats de l'analyse seront publiés dans le rapport CSRD à paraître en 2026 sur l'année 2025.

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>

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La Société 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 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de PREIM France <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable> et à l'annexe SFDR comprise dans le prospectus du FIA.

III/ Rapport de Gestion

III/1. Introduction

L'OPCI PREIMIUM affiche au 31 décembre 2024 un actif net de 100 454 712 euros pour un actif brut réglementaire de 159 759 724 euros.

Le patrimoine immobilier de PREIMIUM est composé de 161 actifs (directs et indirects) et de participations dans deux SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2024 de 92,16% de

l'actif brut du fonds. Les 7,84% d'allocations restantes sont réparties entre 2,66% d'actifs financiers et 5,18% de liquidités. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2024 est de 40,28%. En raison de la mise en liquidation amiable du fonds, PREIMIUM 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 46,90% en Ile de France, 44,43% en Régions, 7,07% à Paris, 1,25% en Italie et 0,35% en Espagne.

En 2024, PREIMIUM n'a procédé à aucune cession de parts de la SCPI FRUCTIPIERRE en raison de la baisse du prix d'exécution sur le marché secondaire. Néanmoins, la cession des parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE s'est poursuivie pour un total de 824 k€ sur l'année.

Le portefeuille de foncières cotées ainsi que le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE sont restés désinvestis tout au long de l'année 2024, la poursuite de la décollecte ne permettant pas leur réexposition.

Concernant le portefeuille immobilier, le dernier actif du portefeuille Franck Provost a été cédé au début du troisième trimestre 2024 pour un montant de 600 k€.

La poursuite de la remontée des taux de capitalisation a entraîné une nouvelle baisse des expertises immobilières sur l'année 2024. L'impact a été particulièrement marqué sur le secteur des bureaux, tandis que les secteurs de l'hôtellerie et de la santé ont été moins affectés.

De ce fait la performance en 2024 sur PREIMIUM s'établit ainsi :

- -17,65% pour les parts de catégorie A
- -17,64% pour les parts de catégorie B
- -17,15% pour les parts de catégorie C

De ce fait la performance à 5 ans sur PREIMIUM s'établit ainsi :

- -34,79% pour les parts de catégorie A
- -34,80% pour les parts de catégorie B
- -32,81% pour les parts de catégorie C

Depuis sa création en 2016, PREIMIUM a généré une performance dividendes réinvestis de :

- -25,24%, soit un rendement annualisé de -3,57% pour les parts de catégorie A
- -25,27%, soit un rendement annualisé de -3,57% pour les parts de catégorie B
- -25,75%, soit un rendement annualisé de -4,14% pour les parts de catégorie C

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

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 et immobilier

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à + 3,3 % pour 2025, en légère amélioration par rapport à 2024 (+3,2%). Si l'activité des Etats-Unis sera déterminée par les décisions

de politique économique que prendra Donald Trump, celles-ci auront, dans le même temps, des répercussions mondiales. De même, la Chine aura probablement besoin de renforcer son soutien budgétaire pour dynamiser son activité. Enfin, si les perspectives se sont améliorées pour la zone euro, les possibles tensions commerciales avec les Etats-Unis, le manque de gains de productivité et les conflits régionaux sont autant de risques qui pèsent sur les perspectives économiques.

Pour l'heure, la croissance du PIB de la zone euro s'est positionné à + 0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond (+ 1,2 %) de l'activité économique en 2025. L'économie de la zone euro est attendue en hausse en raison de l'atténuation progressive des effets restrictifs de la politique monétaire de la BCE. Ainsi, le PIB de l'Espagne ressort à + 3,0 % en 2024 et devrait évoluer à + 2,4 % en 2025, suivi par la France (+ 1,1 % et + 0,8 %), la Belgique (+ 1,0 % et + 1,2 %), les Pays-Bas (+ 1,0 % et + 1,3 %), l'Italie (+ 0,5 % et + 0,8 %), et l'Allemagne (- 0,2 % et + 0,5 %).

La Banque Centrale Européenne (BCE) a une nouvelle fois réduit son taux de dépôt d'un quart de point en décembre 2024, à 3 % bien que l'inflation ait repris un peu de vigueur en fin d'année à 2,4% sur un an. Alors qu'en septembre le manque d'indications caractérisait l'orientation des prochains choix stratégiques de l'institut de Francfort, certains indicateurs nous ont confortés dans l'idée que la BCE était dorénavant prête à faire le nécessaire pour soutenir l'économie face à une conjoncture incertaine. Nous considérons que la BCE va se rapprocher de son taux neutre, celui qui n'accélère ni ne ralentit l'économie, et qui sera un élément favorable à l'immobilier. Toutefois, les risques se renforcent et une reprise de l'inflation, en provenance des Etats-Unis, devra être surveillée en 2025. Ce mouvement pourrait être amplifié par un effet de change.

Les incertitudes politiques et les questions budgétaires des Etats représentent toujours un risque. Des réponses devront être trouvées afin de réduire les pressions exercées sur les obligations souveraines de certains pays européens.

Trimestre après trimestre, les volumes d'investissement ont confirmé leur léger regain. La recherche de diversification a été l'élément caractéristique de la stratégie des investisseurs en 2024.

Les baisses consécutives des taux directeurs de la BCE ont ouvert la voie à des frémissements du volume d'investissement en Europe après un point bas au premier trimestre 2024. En effet, nous avons constaté, depuis trois trimestres consécutifs, une amélioration des volumes d'investissement. Ce dégel a mis en évidence la bascule qui s'est progressivement opérée durant l'année 2024.

Toutefois, il convient de rappeler qu'avec environ 174 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2024 et malgré le léger regain d'activité, le volume d'investissement est demeuré faible au regard de la moyenne décennale qui est de 280 milliards d'euros, mais est demeuré mieux orienté que 2023 (164 milliards d'euros).

La répartition des volumes d'investissement en immobilier s'est concentrée à 63 % sur trois pays : le Royaume-Uni (31 %), l'Allemagne (19 %) et la France (13 %). Ces pays ont été suivis par les Pays-Bas (7%), l'Espagne (6 %) et l'Italie (5 %).

Par classe d'actifs, trois grands pôles se dessinent :

- le premier est celui de la consommation (commerce et logistique), qui totalise 40 % des volumes d'investissement ;
- le deuxième est celui de l'habitat et du serviciel (résidentiel, hôtellerie et santé), avec 36 % des volumes d'investissement ;
- le troisième pôle est celui des affaires, où l'on retrouve la classe d'actifs bureau, qui réunit 24 % des capitaux.

Concernant les flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (51 %), dominé par les institutionnels (17 %), les privés (21 %), les foncières cotées (6 %) et les utilisateurs (7 %). Les flux de capitaux internationaux hors Europe ont totalisé environ 24 % des investissements. Les investisseurs nord-américains (américains et canadiens), asiatiques (notamment singapouriens) et moyen-orientaux ont vu leur activité croître et leur intérêt pour l'immobilier européen se renforcer tout au long de l'année 2024.

Durant trois trimestres consécutifs, la performance immobilière européenne a confirmé son retour en territoire positif, grâce à la poursuite des baisses successives des taux directeurs de la BCE. Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt depuis neuf trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de régime et affiche, depuis trois trimestres consécutifs, une performance moyenne positive.

Les baisses successives des taux directeurs de la BCE en juin, septembre, octobre et décembre 2024 et un rendement locatif dynamique ont permis un retour progressif de la performance en territoire positif.

Concernant le rendement en capital, le processus de *repricing* devra être totalement purgé pour que l'ensemble des valeurs puisse entrer dans un nouveau cycle d'expansion.

Depuis juin 2024, la performance totale de l'ensemble des classes d'actifs analysées (bureau, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) est passée en territoire positif en Europe. La performance locative porte toujours le rendement global.

Des questions demeurent concernant la performance en capital consolidée pour les différents marchés et classes d'actifs pour l'année 2024. En effet, si les actifs et les marchés « *prime* » connaissent actuellement une amélioration de leur performance en capital, une dichotomie subsiste avec les marchés secondaires qui affichent encore un certain décalage.

Marché des bureaux

Investissement en immobilier de bureaux en Europe – 2024 T4 (12 mois)	42 Mds €
Tendance des taux de rendement « <i>prime</i> » en Europe – 2024 T4 / 2023 T4	→
Tendance demande placée en Europe – 2024 T4 (12 mois) / 2023 T4 (12 mois)	→
Tendance de la vacance en Europe – 2024 T4 / 2023 T4	↗
Tendance des loyers en Europe – 2024 T4 / 2023 T4	↗
Tendance des créations d'emplois – 2024 T4 / 2023 T4	↗

Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 42 milliards d'euros en 2024, contre 46 milliards d'euros en 2023. Les volumes d'investissement ont enregistré une accélération lors du dernier trimestre 2024. Le Royaume-Uni est le premier marché des bureaux d'Europe avec environ 12 milliards d'euros investis en 2024, suivi par l'Allemagne et la France avec des volumes compris entre 6 et 8 milliards d'euros. L'Italie, les Pays-Bas ou encore l'Espagne ont totalisé entre 1,5 et 2,5 milliards d'euros sur chacun de ces marchés.

Depuis leur point le plus bas en 2022, l'ensemble des marchés des bureaux européens ont enregistré des décompressions comprises entre 5 points de base et 200 points de base à fin 2024. Les marchés secondaires et les pays avec des taux d'emprunt variables ont été les plus impactés. Entre fin 2023 et fin 2024, 40% des marchés en Europe ont affiché une décompression comprise entre 5 et 100 points de base. Toutefois, une large majorité de marchés est revenue au même niveau que fin 2023 ou ont même connu une légère compression sur un an de leur taux. Les bureaux des quartiers centraux ont

un rendement compris entre 4,0 % et 5,0 %, et sont localisés dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Madrid ou encore Milan. Il faut ajouter entre 100 et 300 points de base pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés.

Le marché européen des utilisateurs a connu une stabilisation de sa demande placée en 2024. Ainsi, environ 10 millions de m² ont été placés pour l'ensemble de l'année 2024, un volume en ligne avec l'année 2023, alors que le marché du travail européen a continué de créer des emplois en raison de la résistance de la croissance économique pour l'ensemble de l'année 2024. D'autre part, on observe un marché à deux vitesses : très polarisé et hyper sélectif. Les pôles tertiaires établis et reconnus ont connu une pression locative des utilisateurs alors qu'ils sont beaucoup plus frileux concernant les territoires secondaires. La volonté de déménagement des grands utilisateurs est présente sur de nombreux marchés et pourrait se concrétiser en 2025 au profit de zones bien localisées et aux loyers attractifs. Premier marché européen, la région parisienne a été freinée en fin d'année mais résiste bien, avec près de 1,8 million de m² pris à bail sur un an, suivi par Londres, Munich/Berlin, Madrid et Milan avec 500 000 m² à 1 000 000 m² transactés sur chacun de ces marchés.

L'offre était orientée à la hausse entre 2023 et 2024. Si les marchés secondaires ont connu une croissance de leur vacance, les quartiers centraux ont confirmé leur attractivité auprès des utilisateurs, avec des taux de vacance qui demeurent à des niveaux faibles. C'est le cas de Paris intra-muros avec une vacance inférieure à 5 %. Si Berlin, Munich ou Amsterdam ont une vacance entre 6% et 8%, Barcelone, Madrid ou Francfort ont un taux supérieur à 10 %.

Les loyers ont enregistré une hausse moins rapide en 2024 qu'en 2023. Le ralentissement de l'inflation explique cette tendance. Les quartiers centraux ont à nouveau connu la dynamique de croissance des loyers la plus forte. Le loyer « *prime* » du quartier des affaires parisien se positionne dorénavant à 1 200 €/m² pour les actifs les plus recherchés. Dublin, Berlin, Munich, Milan ou Rome offrent des loyers compris entre 500 et 750 €/m², et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 300-550 €/m². Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont en hausse sur un an. Les niveaux de franchises les plus importants sont proposés pour les marchés avec une offre importante ou pour des zones moins attractives afin d'attirer les utilisateurs.

Marché du commerce

Investissement en immobilier de commerce en Europe – 2024 T4 (12 mois)	31 Mds €
Tendance des taux de rendement « <i>prime</i> » en pied d'immeuble en Europe – 2024 T4 / 2023 T4	→
Tendance des taux de rendement « <i>prime</i> » des centres commerciaux en Europe – 2024 T4 / 2023 T4	→
Tendance du chiffre d'affaires du commerce en zone euro déflaté – 2024 T4/ 2023 T4	↗

Le volume d'investissement en immobilier de commerce a enregistré un volume identique entre 2024 et 2023, soit 31 milliards d'euros. Le Royaume-Uni (10 milliards) et l'Allemagne (6 milliards) ont été les marchés les plus actifs. L'Italie, la France et l'Espagne ont totalisé entre 2 et 3 milliards d'engagements sur leur marché respectif. L'Italie et l'Espagne ont confirmé un fort redémarrage des investissements en commerce en 2024, des volumes multipliés par deux entre 2023 et 2024. Les Pays-Bas sont toujours à un niveau faible, avec 1 milliard d'euros de flux de capitaux sur ce marché. Les investisseurs ont privilégié les emplacements avec un fort flux piéton pouvant permettre de générer un chiffre d'affaires dynamique pour les enseignes.

Les taux de rendement « *prime* » des commerces en pied d'immeuble et des centres commerciaux sont demeurés majoritairement stables sur un an à fin 2024. Il est intéressant de noter que sur l'année 2024 les compressions sont dorénavant équivalentes en nombre aux décompressions. De même, entre 2022 et 2024, si les décompressions des taux de rendement ont prédominé, il convient de noter qu'une part non négligeable de marché est dorénavant stable voire en compression, confirmant le changement de momentum. Les taux de rendement « *prime* » des commerces en pied d'immeuble à Amsterdam, Milan, Madrid, Munich ou Paris étaient compris entre 4,0 % et 4,25 %. À Vienne, Bruxelles, Dublin ou Helsinki, les taux sont compris entre 4,7 % et 6,0 %. Concernant les centres commerciaux, la tendance est à la stabilité avec des taux « *prime* » compris entre 4,6 % et 8,25 % en Europe.

Les valeurs locatives des commerces en pied d'immeuble ont enregistré une hausse très honorable sur l'ensemble de l'année 2024 en Europe (supérieure à +3% en moyenne). Les valeurs locatives des centres commerciaux ont été légèrement positives pour l'ensemble de l'année 2024, à un niveau nettement inférieur à celui des commerces en pied d'immeuble. La vacance plus élevée dans les centres commerciaux explique en partie cette tendance.

Les indicateurs avancés montrent une forme de paradoxe, d'un côté les consommateurs européens ont affiché un très faible niveau de confiance ces derniers mois ce qui a favorisé un taux d'épargne important et de l'autre la poursuite de la progression des salaires réels a permis de soutenir la consommation et donc la croissance du chiffre d'affaires des enseignes. Ainsi, lors du quatrième trimestre 2024, le chiffre d'affaires des enseignes était en croissance d'environ 2,3% en valeur en zone euro. Certains pays ont connu une dynamique supérieure à la moyenne : c'était le cas du Portugal, de l'Espagne, de l'Allemagne et des Pays-Bas. Il convient de noter que la croissance du chiffre d'affaires des enseignes a vu son rythme accélérer depuis deux trimestres consécutifs en zone euro. Concernant les volumes des ventes du commerce de détail, ils ont également affiché une bonne trajectoire, en hausse de 1,8% lors du quatrième trimestre 2024. Le Portugal, la France et l'Autriche sont les pays qui ont nettement surperformé la moyenne européenne dans cette catégorie.

Marché de l'immobilier de santé

Investissement en immobilier de santé en Europe – 2024 T4 (12 mois)	4 Mds €
Tendance des taux de rendement « <i>prime</i> » en Europe – 2024 T4 / 2023 T4	→
Tendance du nombre de personnes de plus de 65 ans 2025/2024	↗

L'immobilier de santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé un peu moins de 4 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2024. En zone euro, les volumes d'investissement se sont concentrés en Allemagne, en France, aux Pays-Bas, en Italie et en Espagne.

Entre 2022 et 2024, l'immobilier de santé a su faire preuve de résilience comparativement à d'autres classes d'actifs avec des taux « *prime* » qui ont corrigé de 10 à 100 points de base. Entre fin 2023 et fin 2024, une large majorité de marchés sont demeurés stables. Certains marchés, comme la France ou le Royaume-Uni, ont enregistré quelques décompressions tardives. La France, le Royaume-Uni, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie, l'Espagne ou encore la Suède ont des taux de rendement « *prime* » compris entre 4,5 % et 6,0 % pour les résidences médicalisées. Après les derniers réajustements, le processus de décompression devrait laisser place à une phase de stabilité. Le rendement « *prime* » des cliniques était compris entre 5,0 % et 6,0 % en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Italie et au Royaume-Uni.

Le prix moyen par lit en Europe s'est positionné au-dessus des 150 000 euros en 2024. Les actifs les plus « *prime* » se sont signés à environ 210 000 euros le lit en moyenne, alors que les actifs du quartile inférieur se sont signés à un prix dépassant les 100 000 euros. Par pays, la France et l'Allemagne ont connu une fourchette de signature de prix par lit entre 100 000 et 150 000 euros lors du quatrième trimestre 2024. Hors zone euro, le Royaume-Uni a enregistré un prix moyen par transaction supérieur à 190 000 euros. Enfin, la Suède a affiché un prix par lit supérieur à 200 000 euros en moyenne au quatrième trimestre 2024.

Les dépenses globales de santé sont à des niveaux élevés en Europe bien que la question de la rationalisation des budgets a été ouverte courant 2024. En effet, le vieillissement de la population va inévitablement s'accompagner d'un accroissement des dépenses sociales. Les budgets de santé (en % de PIB) sont majoritairement alloués aux hôpitaux et aux services ambulatoires en France, en Allemagne et en Italie. En moyenne, dans l'Union européenne, environ 14 % de la dépense courante de santé reste à la charge directe des ménages. Le Luxembourg ou encore la France sont les pays avec le plus faible taux de reste à charge de l'OCDE (environ 9%).

Le nombre de personnes de plus de 65 ans est en hausse pour l'année 2024, faisant ressortir le taux à 21,8 % de la population en zone euro, en hausse de plus de trois points par rapport à 2012. Cette croissance de la population des seniors dans tous les pays européens génère, dans le même temps, une pression pour répondre à la demande en immobilier de santé. Les pays qui ont les taux de personnes de plus de 65 ans supérieurs à la moyenne européenne sont l'Italie, le Portugal et la Finlande. À l'inverse, le Luxembourg ou l'Irlande ont un taux de personnes de plus de 65 ans inférieur à la moyenne européenne. La France et l'Allemagne, qui détiennent une importante population de plus de 65 ans, sont dans la moyenne européenne. La perte d'autonomie chez les seniors doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge dans des résidences seniors. Très sensible à cette question, la population de plus de 75 ans passera de 44 millions en 2020 à plus de 66 millions en 2040 dans l'Union européenne (hors Royaume-Uni), soit une hausse de plus de 50%. En France, la population des 75-84 ans passera de 4,1 millions en 2020 à 6,1 millions en 2030 soit une hausse proche des 50% et aura un impact positif sur les résultats des opérateurs et sur la valorisation du stock existant. Les professionnels du secteur estiment que le parc européen devrait atteindre plus de 4,5 millions d'ici 2030, soit une création additionnelle d'environ 500 000 nouveaux lits pour pouvoir absorber les nouveaux besoins, notamment en France, en Allemagne ou encore en Italie. Le parc européen des maisons de retraite médicalisées fait également face à un problème d'obsolescence car ce sont entre

300 000 et 400 000 lits identifiés comme nécessitant une rénovation à court terme rien qu'en France et en Allemagne.

Sources : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, Colliers International, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Statbel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSEE, Statistics Finlande, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, OMT, associations nationales du e-commerce, Statista.

Rappel des objectifs de gestion

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 intention spéculative.

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 patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des commerces, des résidences, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de la vie et de l'éducation, de l'hébergement, de la restauration ou de l'hôtellerie. 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.

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 des délégataires spécialisés dans la gestion des instruments financiers qui leur sont confiés. La Société de Gestion, à travers ses délégataires, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) un complément de performance (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3 du prospectus), mais aussi (ii) 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.

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers (y compris les sociétés foncières cotées) en représentent au plus 44% (avec 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 à l'endettement bancaire et non bancaire 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 du prospectus, dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

III/2. Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice

L'événement majeur de l'année 2024 pour PREIMIUM est la mise en liquidation amiable du fonds. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juillet 2024, 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 24 septembre 2024, 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 38 % du portefeuille immobilier de PREIMIUM. 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 procède désormais 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. Au mois de novembre 2024, un premier acompte de liquidation d'un total de 10 M€ a ainsi été versé aux associés, correspondant au produit de cession de l'OPCVM monétaire détenu en direct.

La liquidation de PREIMIUM 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 2027. 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/3. Information détaillée et chiffrée sur les principaux éléments de gestion du fonds

Souscriptions et 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

Le patrimoine immobilier de PREIMIUM est composé de 161 actifs (directs et indirects) et de participations dans 2 SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2024 de 92,16 % de l'actif brut du fonds. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2024 est de 40,28%.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 46,90% en Ile de France, 44,43% en Régions, 7,07% à Paris, 1,25% en Italie et 0,35% en Espagne.

Au 31 décembre 2024, la valorisation par transparence des parts de SCPI détenues par PREIMIUM s'élève 6,021 millions d'euros. Par ailleurs la valorisation de l'immobilier détenu directement et indirectement par le fonds s'élève à 141,21 millions d'euros hors droits. Ces actifs ont été valorisés par les experts externes en évaluation CBRE VALUATION 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 2027.

Gestion de la poche financière et de liquidité

I – Foncières cotées

Au 31 décembre 2024 le portefeuille de foncières cotées PREIMIUM était totalement désinvesti et disposait de 396 k€ de disponibilités.

II – Gestion flexible

Au 31 décembre 2024 la poche de gestion flexible PREIMIUM était totalement désinvesti et disposait de 357 k€ de disponibilités.

Situation d'endettement

En raison de la mise en liquidation de l'OPCI PREIMIUM, le fonds n'est plus soumis à la limite réglementaire de 40 % d'endettement.

Au 31 décembre 2024 :

- Le levier immobilier, calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers, s'élève à 40,28 %.
- Le ratio d'emprunt d'espèces est nul (0 % des actifs financiers).
- L'indicateur de levier « AIFM », calculé selon la méthode de l'engagement, s'établit à 1,72, au-dessus du seuil de 1,61 fixé par le prospectus.

Ratios réglementaires du fonds

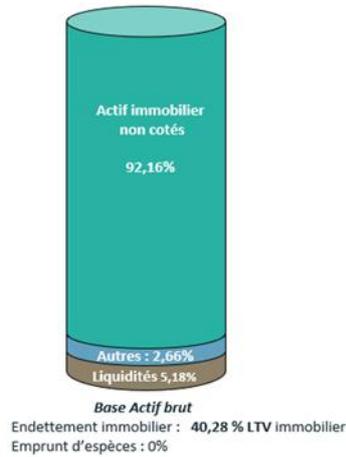
Compte tenu du fait qu'il se trouve en liquidation, l'OPCI PREIMIUM n'est plus tenu de respecter les divers ratios définis au prospectus.

Au 31 décembre 2024, le fonds affiche un ratio immobilier de 92,16 %, au-delà de l'objectif de 60 % fixé dans le prospectus et du seuil réglementaire minimal de 51 % pour l'immobilier physique (immeubles détenus directement ou indirectement).

À cette même date :

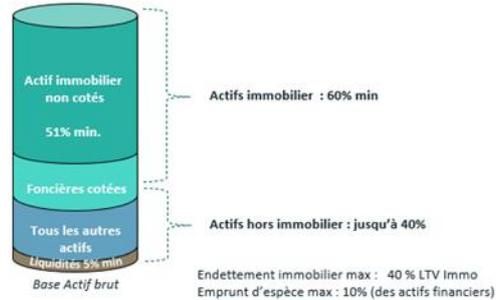
- Le ratio de participations non contrôlées est de 0 %, respectant ainsi la limite réglementaire de 20 % des actifs immobiliers.
- Le ratio de liquidité s'élève à 5,18 %, dépassant légèrement le seuil réglementaire minimal de 5 %.

Allocation PREIMIUM



Informations des ratios prospectus et réglementaires

Ratios Réglementaires



Cible Prospectus

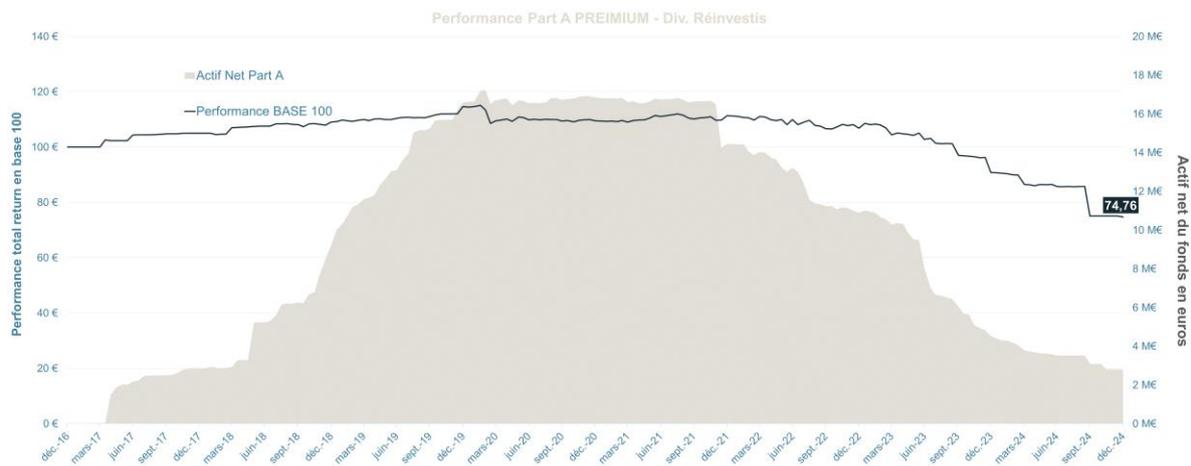


Source : Praemia REIM France

Évolution de la valeur liquidative

L'OPCI PREIMIUM propose 3 catégories d'actions : A, B, C dont les valeurs liquidatives sont calculées bimensuellement.

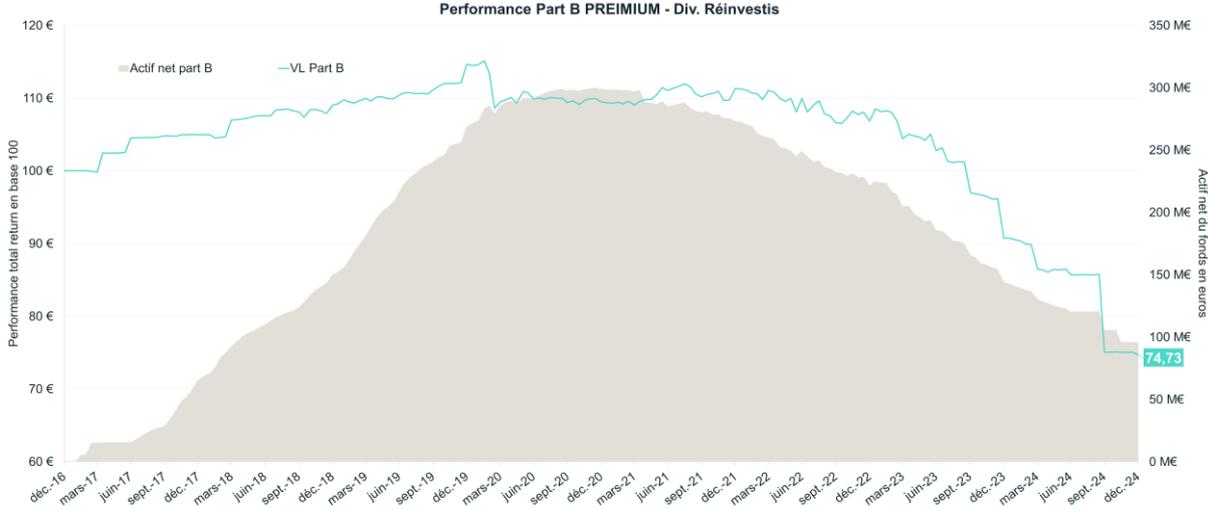
La valeur liquidative de l'action de catégorie A est passée de 89,35 euros au 31 décembre 2023 à 66,44 au 31 décembre 2024. La performance de l'action de catégorie A est de -17,65% au titre de l'année 2024.



Source : Praemia REIM France

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

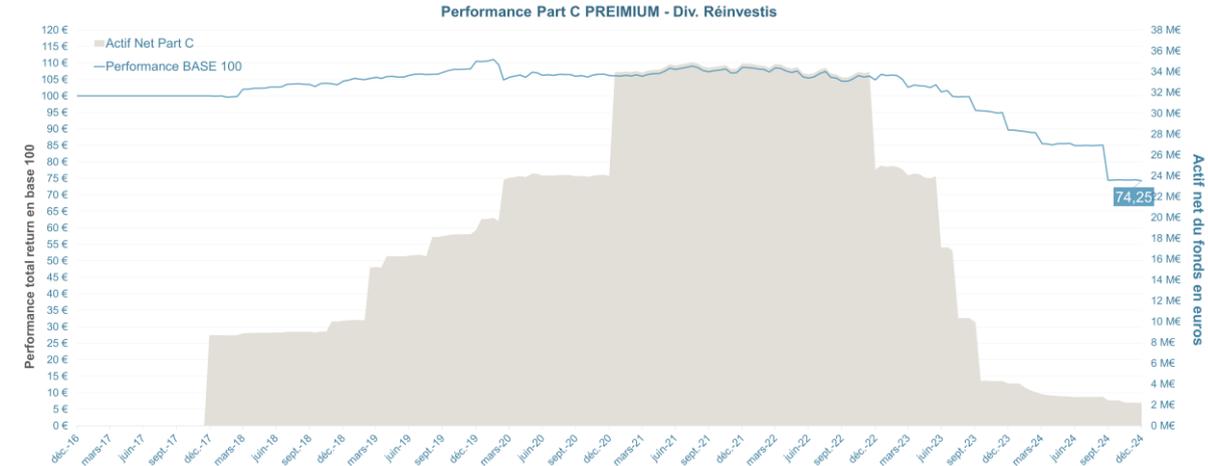
La valeur liquidative de l'action de catégorie B est passée de 89,35 euros au 31 décembre 2023 à 66,42 au 31 décembre 2024. La performance de l'action de catégorie B est de -17,64% au titre de l'année 2024.



Source : Praemia REIM France

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

La valeur liquidative de l'action de catégorie C est passée de 87,52 euros au 31 décembre 2023 à 65,26 au 31 décembre 2024. La performance de l'action de catégorie C est de -17,15% au titre de l'année 2024.



Source : Praemia REIM France

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

III/4. Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le début de l'année 2024, le fonds a poursuivi les opérations de liquidation notamment l'exécution de son programme de cession

III/5. Évolution prévisible de la situation du fonds et perspectives d'avenir

Depuis son entrée en liquidation, l'OPCI PREIMIUM 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 2027.

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/6. 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 2024, le compte de résultat de l'OPCI PREIMIUM fait état d'un bénéfice de 7 883 070,07 euros, dont 7 670 651,46 euros de résultat net (après régularisation).

Compte tenu de reports antérieurs de 3 903 314,18 euros, le résultat à affecter s'élève à 11 786 384,25 euros.

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

Cependant, le liquidateur a procédé à un acompte sur liquidation pour un total de 9 999 709,77 euros. Cet acompte permet de respecter les obligations de distribution au titre de 2024.

III/7. Changement des méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels

Avec la mise en liquidation actée en septembre 2024, 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/8. 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/9. Principaux risques auxquels est exposée la SPPICAV

Votre argent a été principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

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/15 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).

Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SPPICAV.

1. Risques généraux

Risque de perte en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. 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.

Risques en matière de durabilité

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe. Il est rappelé que les facteurs de risques en matière de durabilité ne sont pas pris en compte dans les décisions d'investissement, au sens du

Règlement (UE) 2019/2088. La Société a été constituée dans le seul objectif d'acquérir un patrimoine immobilier préexistant conforme à sa politique d'investissement. Dans le cadre de cette acquisition, la Société de Gestion a diligenté des audits environnementaux, desquels il n'est pas ressorti de point d'attention susceptible de remettre en question le projet d'acquisition. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle n'ont pas été pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

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'État 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 peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison de ces deux situations.

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'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions »**

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des actions de sociétés cotées. 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 investie 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'intérêt 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.

- **Risques relatifs aux marchés de marchandises**

La société, à travers ses investissements financiers, peut être exposée aux marchés internationaux de marchandises dont ceux de matières premières et de métaux précieux. Ces derniers peuvent être très volatiles et entraîner des baisses de la valeur liquidative du fonds.

III/10. 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/11. 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/12. 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 charges de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

III/13. 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 immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques ...

En 2024, 38 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. La politique de rémunération de PREIM France est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

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 2024

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par PRAEMIA REIM FRANCE à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP.

PRAEMIA REIM FRANCE a consacré un budget de 38% (61% en rémunération fixe et 39% 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'€	Au titre des performances 2024
Salaires fixes	16 568
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>80%</i>
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 131
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>20%</i>
dont rémunérations variables non différées	3 374
dont rémunérations variables différées	757
Total	20 699
ETP moyen	224,33

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	Au titre des performances 2024
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	4 797
%	60%
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	3 141
%	40%
Total	7 938
<i>Dont salaires fixes</i>	61%
<i>Dont rémunération variable</i>	39%

Politique de rémunération de Gestion 21

La politique de rémunération de GESTION 21 est conforme à la Directive UCITS V et applique le principe de proportionnalité accepté par l'AMF le 22 mars 2017. Cette politique fait l'objet d'une adoption et d'un examen annuel par l'organe de direction. Le Conseil d'administration est informé annuellement de sa mise en œuvre. Le détail de la politique de rémunération est disponible sur le site internet de GESTION 21 : www.gestion21.fr à la rubrique Documents règlementaires.

Au cours de l'exercice 2024, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 951 milliers d'euros. Pour un effectif moyen total de 8 personnes, dont 5 preneurs de risques, ce montant se ventile de la façon suivante :

En K€	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Collaborateurs preneurs de risques	665	131	796
Autres collaborateurs	149	6	155
Total	814	137	951

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 2024 :

	2024 Number Fixed	2024 Total Fixed	2024 Total Bonus (paid in 2025)	Number Deferred	Total Deferred
Risk Taker	55	7 098 122	4 787 000	7	1 036 000
Other	116	8 222 021	2 804 000	0	0
Grand total	171	15 320 144	7 591 001	7	1 036 000
		Annual gross not pro-rated for duration			

III/14. 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/15. 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 PREIMIUM 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 rédigé de manière conjointe par l'ASPIM. PREIM France est membre de l'ASPIM depuis 2011.

Ces règles de bonnes conduites 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 le 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/16. 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

PREIMIUM, "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 26 juillet 2024.

IV/ Etats financiers au 31 décembre 2024

IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2024 – Actif

Bilan en Euros - Actif	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	90 931 860,06
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	13 119 290,35
Contrats de crédit-bail	
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	39 817 936,41
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	16 512 441,53
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)	21 482 191,77
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 229 440,85
Actions et valeurs assimilées	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances	
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	3 229 440,85
Dépôts	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme actif	
Autres actifs	7 347 182,89
Créances locataires	289 376,40
Autres créances	1 965 974,33
Dépôts à vue	5 091 832,16
Total Actif	101 508 483,80

(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 2024 – Passif

Bilan en Euros - Passif	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	100 454 712,15
Capital	88 668 327,90
Report des plus-values nettes réalisées (1)	
Report des résultats nets antérieurs (1)	3 903 314,18
Résultat de l'exercice (1)	7 883 070,07
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	
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 Passif	
Dettes	1 053 771,65
Emprunts envers les établissements de crédit	
Autres emprunts et dettes financières	
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	91 101,64
Autres dettes d'exploitation	962 670,01
Total Passif	101 508 483,80

(1) Y compris compte de régularisations

IV/ 2. Compte de résultat au 31 décembre 2024

Compte de résultat en Euros	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	1 027 157,45
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	7 923 265,93
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	425 074,21
Total I	9 375 497,59
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-506 750,49
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-48 961,72
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
Total II	-555 712,21
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	8 819 785,38
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	252 669,25
Autres produits financiers	-
Total III	252 669,25
Charges sur Opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 064,16
Autres charges financières	-
Total IV	-1 064,16
Résultat sur opérations financières III - IV	251 605,09
Autres produits (V)	11 753,51
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-1 203 915,36
Autres charges (VII)	-9 904,16
Résultat net (A=I - II + III - IV + V - VI - VII)	7 869 324,46
Régularisations sur résultat net (VIII)	-198 673,00
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	7 670 651,46
Plus-values réalisées nettes	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	215 034,69
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	323 626,61
Total IX	538 661,30
Moins-values réalisées nettes	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-318 895,85
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-750,64
Total X	-319 646,49
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	219 014,81
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-6 596,20
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	212 418,61
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	7 883 070,07

IV/ 3. Informations générales

a. Caractéristiques et activité de l'OPPCI

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 Tableau des cinq derniers exercices

FR0013210531-Actions A	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	41 967,26952	50 616,04771	102 649,58796	130 725,10864	154 918,34437
Valeur liquidative unitaire (en €)	66,44	89,35	106,08	110,53	108,72
Actif Net (en €)	2 788 325,72	4 522 857,95	10 889 453,34	14 450 182,05	16 842 850,51
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	0,679753	0,85	-	-
Capitalisation unitaire	-	-8,667246	-	-	-

FR0013228715-Actions B	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	1 437 411,28984	1 611 790,17777	2 091 728,27419	2 468 896,42788	2 748 053,27563
Valeur liquidative unitaire (en €)	66,42	89,35	106,06	110,51	108,70
Actif Net (en €)	95 473 993,96	144 024 917,86	221 860 026,65	272 859 100,94	298 719 651,86
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	0,67843	0,85	-	-
Capitalisation unitaire	-	-8,66395	-	-	-

FR0013228723-Actions C	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	33 591,43194	46 219,56214	237 284,70697	324 241,22867	228 857,78720
Valeur liquidative unitaire (en €)	65,26	87,52	103,53	107,22	104,84
Actif Net (en €)	2 192 392,47	4 045 590,42	24 568 437,39	34 767 411,69	23 993 506,44
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	0,854649	1,14	-	-
Capitalisation unitaire	-	-8,465989	-	-	-

b. Règles et méthodes comptables

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

A compter de 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.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

L'Assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 26 juillet 2024 ayant décidé la dissolution anticipée de la Société sous condition suspensive d'obtention de l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et sa mise en liquidation amiable et l'agrément ayant été obtenu avec effet au 24 septembre 2024, les comptes annuels clos au 31 décembre 2024 sont établis en valeurs liquidatives et les principes comptables suivants ne sont plus applicables :

- Continuité d'exploitation
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Cependant, les principes comptables suivants restent d'application au 31 décembre 2024 :

- 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 méthode de 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 2024 (12 mois).

Changement de règles et méthodes comptables :

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - o Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - o Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

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

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 loyers

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

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.

Comptabilisation des créances locataires

Les créances locataires sont enregistrées sur la base des quittancements effectués. Il n'est pas constaté de créance au titre des avantages consentis aux locataires.

Dépréciations des créances

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur de réalisation.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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.

Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

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

Les Actifs Immobiliers sont 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 économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

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 :

Groupe	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 détenues en co-investissement: quotes-parts fortement minoritaires et revenus locatifs stabilisés	Ces participations sont contrôlées selon les textes réglementaires OPC, 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 détenues en co-investissement: quotes-parts significatives, travail d'Asset Management immobilier en cours	Ces participations sont contrôlées selon les textes réglementaires OPC, 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 Société désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces experts réalise pour chaque actif, au moins une fois par an (au 31 décembre de chaque année au moins), une expertise immobilière détaillée, et au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle, une réévaluation. Dans son expertise, cet expert externe en évaluation est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise. Pour les besoins du calcul de la commission de surperformance acquise annuellement à la Société de Gestion (lorsque toutes les conditions prévues à l'article 5.3 du Prospectus sont remplies), la Valeur Liquidative à prendre en compte pour ce calcul au 31 décembre de chaque année doit se fonder sur la valeur d'expertise telle qu'elle ressort de l'expertise annuelle détaillée de l'expert réalisée au 31 décembre de l'année considérée.

Chaque évaluation par le premier expert externe en évaluation fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second.

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

Ainsi, en 2024, l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a été en charge de l'expertise immobilière avec visite de certains immeubles, alors que l'expert externe en évaluation CBRE VALUATION a effectué un examen critique de l'évaluation effectuée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

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.

Concernant les actifs détenus directement par la Société (Groupe 1 de la nouvelle méthodologie de valorisation), l'expert interne en évaluation en plus de s'appuyer sur les travaux des experts immobiliers 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.

Concernant les actifs détenus 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, 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.

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 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.

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 actuelle 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 actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle 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'intérêt 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'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

A la clôture de l'exercice, la Société ne détient pas ce type d'instruments financiers.

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 ou à leur dernier actif net réévalué connu.

d) 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	31/12/2024
Capital (1)	88 668 327,90
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	4 413 622,28
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-510 308,10
Résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	7 869 324,46
Sur les plus et moins-values réalisées	219 014,81
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	-198 673,00
Sur les plus et moins-values réalisées	-6 596,20
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)	11 786 384,25
Total des capitaux propres (1+2)	100 454 712,15

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

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées FR0013210531 Actions A			
Rachats réalisés FR0013210531 Actions A	8 648,78	759 044,85	-
Souscriptions enregistrées FR0013228715 Actions B	260,96	22 407,47	240,21
Rachats réalisés FR0013228715 Actions B	174 639,84	15 157 035,07	
Souscriptions enregistrées FR0013228723 Actions C	0,00	1,00	-
Rachats réalisés FR0013228723 Actions C	12 628,13	1 090 160,93	-

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

Evolution de l'actif net (= capitaux propres)

Evolution de l'actif net (= capitaux propres) au cours de l'exercice		31/12/2024
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice	+	152 593 366,31
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) (1)	+	125 229,91
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-17 006 240,85
Frais liés à l'acquisition	-	-
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>		
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>		
Différence de change	+ /-	3,58
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-32 402 485,12
<i>Différence d'estimation exercice N</i>		-63 640 708,33
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>		31 238 223,20
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ /-	119 777,68
<i>Différence d'estimation N</i>		122 697,43
<i>Différence d'estimation N-1</i>		-2 919,75
Distribution de l'exercice précédent	-	-1 063 568,86
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ /-	8 088 339,27
<i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>		7 869 324,46
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>		219 014,81
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations		
<i>Sur résultat net</i>	-	-
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments (1)	+ /-	-9 999 709,77
Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice	=	100 454 712,15

(1) Ce montant correspond à la remontée en capitaux propres des commissions de souscriptions antérieures

(2) Acompte sur liquidation

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

a. Informations relatives aux expositions immobilières

Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	15 470 000,00	702 483,47	914 095,85	-2 139 097,27	13 119 290,35	1 236 574,30
Immeuble Centre commercial	9 120 000,00	28 064,13	914 095,85	-771 717,93	7 462 250,35	490 435,67
Immeuble résidentiel	6 350 000,00	674 419,34		-1 367 379,34	5 657 040,00	746 138,63
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de constructions	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	15 470 000,00	702 483,47	914 095,85	-2 139 097,27	13 119 290,35	1 236 574,30
				Total frais exclus		13 119 290,35

Le 18 juillet, l'actif « 28 Rue du Rendez-vous » a été cédé pour un montant de 600 000,00€.

Les augmentations sont relatives aux travaux réalisés sur les actifs Henin Beaumont et Buzelin.

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)	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	62 801 987,53	608 736,34	677 800,00	-23 053 114,78	39 817 936,41	-
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)	23 722 714,60	-	-	-7 210 273,07	16 512 441,53	-
Total	86 524 702,13	608 736,34	677 800,00	-30 263 387,85	56 330 377,94	-
				Total frais exclus		56 330 377,94

Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
Compte courant SCI Alcobendas	17/01/2024	12 371 682,26	22 876,47	12 394 558,73	-	-
Compte courant SCI Carré Pleyel Holding	01/10/2028	4 685 357,52	667 472,27	312 934,02	-	5 039 895,77
Compte courant SCI Tour Hekla*	11/12/2027	15 235 296,00	1 207 000,00		-	16 442 296,00
Total		32 292 335,78	1 897 348,74	12 707 492,75	-	21 482 191,77

*Ce compte courant ne porte pas intérêts

Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins-values 31/12/2024
Terrains nus	-	-	-
Terrains et constructions	-	318 895,85	(318 895,85)
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
Droits réels	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-
Autres	-	-	-
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	318 895,85	(318 895,85)
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	215 034,69	-	215 034,69
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 id.	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	-	750,64	(750,64)
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	215 034,69	750,64	214 284,05
Total actifs à caractère immobilier	215 034,69	319 646,49	(104 611,80)

b. Expositions liées aux actifs financiers d'OPCI

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPCI	Montant de l'exposition
FR0007009808	BNP PARIBAS MOIS ISR I	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'€STR (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 oeuvre une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR), en investissant selon l'analyse de la société de	France	EUROS	3 229 440,85

Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Plus et moins-values 31/12/2024
Actions et valeurs assimilées	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-	-
Titres de créances	-	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	308 337,25	-	308 337,25
Options et futurs	15 289,36	-	15 289,36
Opérations temporaires sur titres	-	-	-
Instruments financiers à terme	-	-	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	323 626,61	-	323 626,61

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

Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
Créances locataires	
Créances locataires	205 543,91
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	184 167,26
Dépréciation des créances locataires	-100 334,77
Sous-Total	289 376,40
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	847 575,58
Etat et autres collectivités créances	16 157,33
Syndics	-
Autres débiteurs	1 102 241,42
Charges constatées d'avance	-
Dépréciation des autres créances	-
Sous-Total	1 965 974,33
Total	2 255 350,73

Evolution des dépréciations

Détail des Dépréciations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	177 293,41	48 961,72	125 920,36	100 334,77
Dépréciation des autres créances	Néant	-	-	Néant
Total	177 293,41	48 961,72	125 920,36	100 334,77

Détail des provisions pour risques et charges

Au cours de l'exercice 2024, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée.

Détail des emprunts

Néant.

Décomposition des dettes

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	31/12/2024
Locataires créditeurs	51 101,38
Fournisseurs et comptes rattachés	134 334,15
Etat et autres collectivités dettes	53 299,14
Autres créditeurs	723 935,34
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	962 670,01

Produits et charges de l'activité immobilière

Produits et charges de l'activité immobilière	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
dont loyers	829 337,41
dont charges facturées	197 820,04
dont autres revenus immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
dont produits de parts de sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	6 411 530,31
dont produits de parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	1 533 560,54
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-21 824,92
dont produits d' OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	425 074,21
Total I	9 375 497,59
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	
dont ayant leur contrepartie en produits	-197 820,04
dont charges d'entretien courant	-59 524,74
dont gros entretien	-24 107,30
dont coût initial des éléments d'actifs renouvelés ou remplacés	-
dont autres charges :	
Autres charges immobilières	-143 228,96
Rémunérations prestataires extérieurs	-64 661,05
Impôts, taxes et versements assimilés	-17 408,40
Charges sur parts et actions	-
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier	-48 961,72
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
Total II	-555 712,21
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	8 819 785,38

Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créance	
Produits sur des parts d'OPC	
Produits sur Instruments financiers à terme	
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	252 669,25
Autres produits financiers	
Sous-total Produits sur opérations financières	252 669,25
Charges sur Opérations financières	
Charges sur opérations financières	
Charges sur Instruments financiers à terme	-
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-1 064,16
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	
Sous-total charges sur opérations financières	-1 064,16
Total Revenus financiers nets	251 605,09

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Part A		Part B		Part C		Total	
	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen
Frais de gestion	46 348,86	1,31%	1 555 906,76	1,30%	20 302,14	0,71%	1 622 557,76	1,29%
Frais de fonctionnement externes	(14 153,51)	-0,40%	(490 354,48)	-0,41%	(11 000,95)	-0,39%	- 515 508,94	-0,41%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	(16 766,43)	-0,47%	(579 619,78)	-0,48%	(13 076,95)	-0,46%	- 609 463,16	-0,48%
Honoraires du dépositaire	2 049,00	0,06%	70 135,29	0,06%	1 621,18	0,06%	73 805,47	0,06%
Honoraires du valorisateur	563,92	0,02%	19 130,01	0,02%	454,82	0,02%	20 148,75	0,02%
Frais d'audit, études	2 310,63	0,07%	78 885,71	0,07%	1 830,17	0,06%	83 026,51	0,07%
Impôts et taxes							-	
Autres charges	391,61	0,01%	13 119,55	0,01%	328,87	0,01%	13 840,03	0,01%
Commission de surperformance							-	
Total général	34 897,59	0,99%	1 157 557,54	0,97%	11 460,23	0,40%	1 203 915,36	0,95%

Engagements hors bilan au 31 décembre 2024

Engagements sur travaux

Sur l'actif de Buzelin, un chantier travaux est en cours pour un total de 1 172 k€ dont 921 k€ ont été engagés au 31/12/2024.

Autres engagements reçus

Caution de 9 000 euros de la part du locataire SAS BOULANGERIES BG sur l'actif HENIN BEAUMONT sur la période du bail du 09/10/2018 au 08/10/2028.

Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	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	7 670 651,46
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 903 314,18
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	11 573 965,64
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	-
- Report à nouveau du résultat net	11 573 965,64
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net	11 573 965,64
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	212 418,61
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	212 418,61
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	-
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	212 418,61
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	212 418,61

Affectation du résultat Part FR0013210531 Actions A	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	211 843,54
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	107 854,75
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	319 698,29
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	-
- Report à nouveau du résultat net	319 698,29
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net	319 698,29
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	5 889,46
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	5 889,46
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	-
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	5 889,46
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	5 889,46

Affectation du résultat Part FR0013228715 Actions B	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	7 276 185,75
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 686 918,41
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	10 963 104,16
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	
- Report à nouveau du résultat net	10 963 104,16
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net	10 963 104,16
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	201 896,73
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	201 896,73
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	201 896,73
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	201 896,73

Affectation du résultat Part FR0013228723 Actions C	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	182 622,17
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	108 541,02
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	291 163,19
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	
- Report à nouveau du résultat net	291 163,19
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net	291 163,19
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	4 632,42
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	4 632,42
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	4 632,42

La SPICAV étant en liquidation, elle ne peut plus distribuer de dividendes et procède donc au report à nouveau systématique des sommes distribuables, tout en procédant périodiquement à des distributions d'acomptes sur liquidation.

Tableau des acomptes versés

Néant.

Cependant, le 26 juillet 2024, l'assemblée générale extraordinaire a décidé la dissolution anticipée de la Société sous condition suspensive d'obtention de l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et sa mise en liquidation amiable.

L'agrément de dissolution par l'Autorité des Marchés financiers a été obtenu en date du 19 septembre 2024 avec effet au 24 septembre 2024.

Le 8 novembre 2024, le liquidateur a décidé de procéder à un acompte sur liquidation pour un total de 9 999 709,77€ réparti comme suit :

- Part A : 277 571,52€
- Part B : 9 504 163,45€
- Part C : 217 974,80€

IV/ 7. Inventaire du portefeuille

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Prix de revient ou coût de revient frais exclus (2)	Quantité	Valeur actuelle (3)	% de l'actif net	Différence d'estimation (3) - (2)
Actifs à caractère immobilier				133 090 377,87	27 325 696,00	90 931 860,06	90,52%	-63 640 709,58
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				18 487 642,09	2,00	13 119 290,35	13,06%	-5 368 351,74
<i>Immeuble résidentiel</i>								
PARIS BUZELIN - 9 RUE BUZELIN 75018 PARIS - 1095 m ²	1 Terrain + Construction	Résidentiel / PARIS France	27/12/2019	8 028 565,64	1,00	5 657 040,00		-2 371 525,64
Sous Total Immeuble résidentiel				8 028 565,64	1,00	5 657 040,00		(2 371 525,64)
<i>Immeuble Centre commercial</i>								
HENIN BEAUMONT - CHEMIN DE COURCELLES ET CHEMIN DE NOYELLES 62110 HENIN BEAUMONT - 6529 m ²	1 Terrain + Construction	Centre commercial / France	06/03/2018	10 459 076,45	1,00	7 462 250,35		-2 996 826,10
Sous Total Immeuble Centre commercial				10 459 076,45	1,00	7 462 250,35		(2 996 826,10)
Contrats de crédit-bail								
Sous-total propriétés type				0,00	0,00	-	0,00	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa				92 151 693,77	19 797 169,00	39 817 936,41	39,64%	-52 333 757,36
<i>SCPI - Société civile de placement immobilier</i>								
SCPI PATRIMMO CROISSANCE	64 actifs Terrains et Constructions	Logements / France	28/02/2017	394 508,31	825,00	533 865,75		139 357,44
SCPI FRUCTUPIERRE	Terrains et Constructions	Bureaux / Commerces / Centres commerciaux / Industriel	03/04/2018	6 978 982,02	14 770,00	5 487 941,20		-1 491 040,82
Total SCPI - Société civile de placement immobilier				7 373 490,33	15 595,00	6 021 806,95		-1 351 683,38
<i>SCI - Société civile immobilière</i>								
SCI TOUR HEKLA	1 actif Terrain et Construction	Bureau / France	11/12/2017	15 532 729,67	15 511 500,00	4 701 399,90		-10 831 329,77
SCI CARRE PLEYEL HOLDING	2 actifs Terrain et Construction	Bureau / France	24/01/2018	12 795 825,24	60,00	3 704 937,15		-9 090 888,09
SCI ILM1	1 actif Terrain et Construction	Bureau / France	26/04/2018	15 086 264,30	3 753 313,00	4 709 659,78		-10 376 604,52
ALCOBENDAS	Pas d'actif		19/04/2018	8 026 900,00	80 209,00	1 998 467,20		-6 028 432,80
SCI PREM HOSPITALITY	91 actifs Terrains et Constructions	Hôtels / France - Italie - Espagne	12/12/2018	23 978 500,00	239 785,00	16 526 019,34		-7 052 480,66
SCI ILM2	1 actif Terrain et Construction	Bureau / France	26/04/2018	9 357 984,23	196 707,00	1 755 646,09		-7 602 338,14
Total SCI - Société civile immobilière				84 778 203,44	19 781 574,00	33 796 129,46		-50 982 073,98
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa				22 451 042,01	7 528 525,00	16 512 441,53	16,44%	-5 938 600,48
<i>SAS - Société par actions simplifiée</i>								
SAS IMMOCCARE.36 rue de Naples	66 actifs Terrains et Constructions	Santé / France	20/05/2021	22 451 042,01	7 528 525,00	16 512 441,53		-5 938 600,48
Total SAS - Société par actions simplifiée				22 451 042,01	7 528 525,00	16 512 441,53		-5 938 600,48
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa							0,00%	-
<i>Total Actions Listées</i>						0,00	0,00%	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa							0,00%	-
<i>Total OPCV et organismes étrangers équivalents</i>						0,00	0,00%	0,00
Avance preneur sur crédit-bail							0,00%	-
<i>Total Avance preneur sur crédit-bail</i>						0,00	0,00%	0,00
Autres actifs à caractère immobilier						21 482 191,77	21,38%	-
<i>Avance en compte courant</i>								
AV CC SCI TOUR HAKLA				16 442 296,00	16 442 296,00	16 442 296,00		
AV CC SCI CARRE PLEYEL HOLDING				4 972 771,51	4 972 771,51	5 039 895,77		66 124,26
Total Avance en compte courant						21 482 191,77		66 124,26

(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

Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Libellé	Quantité	Nominal	Valeur actuelle (3)	Devise de cotation	% de l'actif net
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		132,00	3 106 743,42	3 229 440,85	Euros	3,21%
Dépôts				-		
<i>Total Dépôt à terme</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>Euros</i>	
Obligations et valeurs assimilées		-	-	-		
Titres de créances		-	-	-		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		132,00	3 106 743,42	3 229 440,85	Euros	3,21%
<i>Part de fond</i>	<i>BNP PARIBAS MOIS ISR I</i>	<i>132,00</i>	<i>3 106 743,42</i>	<i>3 229 440,85</i>	<i>Euros</i>	
<i>Total Part de fond</i>		<i>132,00</i>	<i>3 106 743,42</i>	<i>3 229 440,85</i>	<i>Euros</i>	
Opérations temporaires sur titres		-	-	-		
Instruments financiers à terme		-	-	-		
Autres instruments financiers				-		
<i>Total Autres instruments financiers</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		

IV/ 8. Etats financiers au 31 décembre 2023

1. Bilan au 31 décembre 2023 – Actif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Actifs à caractère immobilier (1)	134 287 037,91	214 561 290,73
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	15 470 000,00	43 800 000,00
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes	62 801 987,53	89 797 423,86
Parts et actions des sociétés	23 722 714,60	25 012 809,69
Actions négociées sur un marché réglementé	-	27 912 858,38
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	-	1 807 581,96
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	32 292 335,78	26 230 616,84
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	12 006 246,60	51 329 974,30
Dépôts	-	28 812,00
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	12 006 246,60	51 301 162,30
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	-	-
Autres instruments financiers	-	-
Créances locataires	245 438,93	332 577,60
Autres créances	2 105 006,29	4 832 761,37
Dépôts à vue	6 387 571,39	12 180 302,06
Total Actif	155 031 301,12	283 236 906,06

1.bis Bilan au 31 décembre 2023 – Passif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Capitaux propres	152 593 366,31	257 317 917,38
Capital	161 806 819,71	253 041 381,46
Report des plus values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	1 469 949,89	-
Résultat de l'exercice (1)	-10 683 403,29	4 276 535,92
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
Dettes	2 437 934,81	25 918 988,68
Dettes envers les établissements de crédit	-	20 025 122,16
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	106 889,20	263 976,44
Autres dettes d'exploitation	2 331 045,61	5 629 890,08
Total Passif	155 031 301,12	283 236 906,06

(1) Y compris compte de régularisations

2. Compte de résultat au 31 décembre 2023

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 772 935,42	1 890 845,61
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	5 827 024,21	7 257 302,52
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 025 681,10	690 238,48
Total I	8 625 640,73	9 838 386,61
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-418 191,71	-782 974,63
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-155 565,30	-154 538,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-305 584,50	-255 567,72
Total II	-879 341,51	-1 193 080,35
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	7 746 299,22	8 645 306,26
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	425 304,63	143 866,20
Autres produits financiers	-	-
Total III	425 304,63	143 866,20
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	3 674,09	-75 269,53
Total IV	3 674,09	-75 269,53
Résultat sur opérations financières III - IV	428 978,72	68 596,67
Autres produits (V)	-8 505,86	6 671,75
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-3 176 253,56	-4 723 475,57
Autres charges (VII)	-156 558,14	-150 532,00
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	4 833 960,38	3 846 567,11
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	3 298 497,44	2 309 375,08
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	894 630,87	2 378 974,44
Total VIII	4 193 128,31	4 688 349,52
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-19 441 197,20	-1 302 524,23
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 315 596,33	-2 575 146,80
Total IX	-20 756 793,53	-3 877 671,03
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-16 563 665,22	810 678,49
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-11 729 704,84	4 657 245,60
Comptes de régularisation (X)	1 046 301,55	-380 709,68
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-10 683 403,29	4 276 535,92

Annexe financière

1 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément à la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 et son amendement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatifs aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- Image fidèle, continuité de l'activité ;
- Régularité, sincérité ;
- Prudence ;
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 (12 mois).

Au 31 décembre 2023, la Société n'a pas établi de comptes consolidés.

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

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. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

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.

Comptes de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

Commission 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.

Dépréciations des créances

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31 décembre 2023, une provision de cette nature a été constituée dans les comptes de la Société pour un montant de 177 293.41 euros.

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 sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Au cours de l'exercice 2023, aucune provision de cette nature n'a été constatée.

Provisions pour risques

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

Au 31 décembre 2023, il n'y a pas de pour risques et charges.

2 – 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 actuelle, selon les méthodes suivantes :

Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont 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 économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

g) 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 à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts réalise pour chaque actif, au moins une fois par an (au 31 décembre de chaque année au moins), une expertise immobilière détaillée et au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle, une réévaluation. Dans son expertise, cet expert externe en évaluation est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise. Pour les besoins du calcul de la commission de surperformance acquise annuellement à la Société de Gestion (lorsque toutes les conditions prévues à l'article 5.3 du Prospectus sont remplies), la Valeur Liquidative à prendre en compte pour ce calcul au 31 décembre de chaque année doit se fonder sur la valeur d'expertise telle qu'elle ressort de l'expertise annuelle détaillée de l'expert réalisée au 31 décembre de l'année considérée.

Chaque évaluation par le premier expert externe en évaluation fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second.

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

Ainsi, en 2023, les experts externes en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation se sont partagés la prise en charges des expertises immobilières complètes du patrimoine de la Société, et ont effectué un examen critique des évaluations effectuées par l'un ou l'autre des experts externes en évaluation.

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.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux experts externes en évaluation sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

h) *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 procèdent 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.

i) *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.

j) *Valorisation des immeubles en cours de construction*

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle 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 actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle 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.

k) Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués 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.

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'intérêt 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'intérêt 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 ou à leur dernier actif net réévalué connu.

d) Parts ou actions de sociétés 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 actuelle.

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.

3 - Rémunérations allouées aux organes d'administration, de direction et de surveillance

Néant.

4 - Evènements post clôture

Depuis le début de l'année 2024, le fonds a poursuivi son activité de location d'actifs immobiliers et a poursuivi l'exécution de son programme de cession.

Pour préserver ses liquidités et afin de tenir ses engagements le fonds a continué en 2024 d'activer son mécanisme de gating qui avait mis en place en fin d'année 2023.

5 - Liste des filiales et participations

Au 31 décembre 2023, la Société détient :

- 5% du capital de la SCI TOUR HEKLA soit 15 511 500 parts sociales ;
- 50% du capital de la SCI ALCOBENDAS* soit 80 209 parts sociales ;
- 20% du capital de la SCI GALEO DUEO ILM 1* soit 2 957 813 parts sociales ;
- 20% du capital de la SCI TRIEO ILM2* soit 194 702 parts sociales ;
- 13.04% du capital de la SCI CARRE PLEYEL HOLDING* soit 60 parts sociales ;
- 9.64 % du capital de la SCI PREIM HOSPITALITY* soit 239 785 parts sociales ;
- 0.75% du capital de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT* soit 2 098 parts sociales ;
- 0.78% du capital de la SCPI FRUCTUPIERRE soit 14 770 parts sociales ;
- 2.44% du capital de la SAS IMMOCARE* soit 7 528 525 parts sociales.

**sociétés gérées par Praemia REIM*

7 – Faits significatifs 2023

Le fonds a connu lors de l'exercice 2023 un niveau de rachat excédant la collecte avec 73,4M€ de rachats contre une collecte de 811 k€ incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise.

Face à ce niveau important de rachat par rapport à la taille du fonds un mécanisme de gating limitant le volume des rachats à 1% de l'actif net sur chaque valeur liquidative a dû être mis en place suite à

l'approbation de la disposition en assemblée générale extraordinaire.

Emprunt

L'emprunt d'un montant total de 20 000 000,00€ a été remboursé en trois fois sur l'année :

- Le 19 avril 2023 pour 2 000 000.00€
- Le 17 mai 2023 pour 4 000 000.00€
- Le 16 juin 2023 pour 14 000 000.00€

Cessions en 2023

Le 5 octobre 2023, l'actif « Paris 11 » a été cédé pour un montant de 700 000.00€ et l'actif « Saint-Maur-des-Fossés » pour 350 000.00€.

Le 24 octobre 2023, l'actif « Clamart » a été cédé pour un montant de 545 000.00€.

Le 30 novembre 2023, l'actif « Puteaux » a été cédé pour un montant de 13 900 000.00€.

Le 19 décembre 2023, les actifs « Levallois Perret », « Neuilly-sur-Seine » et « Charenton-le-Pont » ont été cédés respectivement pour un montant de 900 000.00€, 1 400 000.00€ et 600 000.00€.

Concernant les parties liées

SCI TOUR HEKLA :

Le 2 février 2023, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 1 150 000.00 €.

Le 15 mars 2023, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 650 000.00 €.

Le 21 avril 2023, la Société a reçu un remboursement en compte courant d'un montant de 124 907.60 €.

Le 25 juillet 2023, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 400 000.00 €.

Le 17 octobre 2023, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 345 000.00 €.

Le 27 novembre 2023, la Société a reçu un remboursement en compte courant d'un montant de 60 092.40 €.

Au 31 décembre 2023, le compte courant s'élève donc à 15 235 296.00 €.

SCI ALCOBENDAS :

Le 27 juin 2023, la Société a mis à disposition de la SCI ALCOBENDAS une avance en compte courant d'un montant de 7 800 000.00 €, rémunérée à un taux fixe annuel de 3,25% selon la convention

d'avance en compte courant d'associé signé à cette même date.

Au 31 décembre 2023, le compte courant s'élève donc à 12 239 968.00 €.

SCI GALEO DUEO ILM1 :

Le 20 septembre 2023, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI GALEO DUEO ILM1 pour un montant de 963 900.00€. La Société a souscrit à 1 606 500 parts sociales sur les 8 032 500 parts nouvelles créées.

SCI TRIEO ILM2 :

Le 17 février 2023, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 263 212.96€. La Société a souscrit à 2 633 parts sociales sur les 13 163 parts nouvelles créées.

Le 20 septembre 2023, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 646 100.00€. La Société a souscrit à 6 461 parts sociales sur les 32 305 parts nouvelles créées.

Le 18 octobre 2023, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 142 000.00€. La Société a souscrit à 1 420 parts sociales sur les 7 100 parts nouvelles créées.

SCI CARRE PLEYEL HOLDING :

Le 1^{er} juillet 2023, la Société a capitalisée les intérêts en compte courant non reçus du 4^{ème} trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023 pour un montant de 305 595.07€.

Le 16 octobre 2023, la société a capitalisé les intérêts en compte courant non reçus du 3^{ème} trimestre 2023 pour un montant de 133 182,69€.

Le 14 novembre 2023, la société a participé à l'augmentation de capital de la SCI CARRE PLEYEL HOLDING pour un montant de 4 695 652.20€ par compensation avec le compte courant. La Société a souscrit à 30 parts sociales sur les 230 parts nouvelles créées.

Le 18 décembre 2023, la société a versé une avance en compte courant d'un montant de 65 217,39€.

Au 31 décembre 2023, le compte courant s'élève donc à 4 581 576.62 €.

SCI PREIM HOSPITALITY :

Néant.

SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT :

Le 27 mars 2023, la Société a cédé 1 405 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 634.01 € soit un total de 890 784.05 €.

Le 18 avril 2023, la Société a cédé 1 710 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une

valeur de retrait unitaire de 636.63 € soit un total de 1 088 637.30 €.

Le 24 mai 2023, la Société a cédé 1 794 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 639.25 € soit un total de 1 146 814.50 €.

Le 20 juin 2023, la Société a cédé 1 266 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 641.87 € soit un total de 812 607.42€.

Le 24 juillet 2023, la Société a cédé 1 186 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 644.49 € soit un total de 764 365.14€.

Le 18 août 2023, la Société a cédé 1 302 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 842 537.22€.

Le 22 septembre 2023, la Société a cédé 559 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 361 734.49€.

Le 19 octobre 2023, la Société a cédé 470 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 304 141.70€.

Le 23 novembre 2023, la Société a cédé 629 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 407 032.19€.

Le 20 décembre 2023, la Société a cédé 319 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 206 428.09€.

Au 31 décembre 2023, la Société détient 2 098 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur unitaire de 647.11 € soit un total de 1 357 636.78€.

SCPI FRUCTIPIERRE :

Le 16 janvier 2023, la Société a cédé 633 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 553.80 € soit un total de 350 555.40€.

Le 24 février 2023, la Société a cédé 878 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 553.45 € soit un total de 485 929.10€.

Le 20 avril 2023, la Société a cédé 4 000 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 553.21 € soit un total de 2 212 840.03€.

Le 25 juillet 2023, la Société a cédé 3 092 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 551.80 € soit un total de 1 706 165.58€.

Au 31 décembre 2023, la Société détient 14 770 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur unitaire de 460.00 € soit un total de 6 794 200.00€.

SAS IMMOCCARE :

Le 24 mars 2023, la Société a reçu 878 145.95€ suite à la réduction de capital par diminution de la valeur nominale unitaire de la SAS IMMOCCARE.

Au 31 décembre 2023, la Société détient 7 528 525 parts de la SAS IMMOCCARE pour une valeur

unitaire de 3,15€ soit un total de 23 722 714.60€.

8 – Informations sur les parties liées

SCI TOUR HEKLA :

Néant.

SCI ALCOBENDAS :

Le 31 mars 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 97 854.98 euros.

Le 30 juin 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 250 252.08 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 35 291.96 euros.

Le 31 décembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 184 480.70 euros.

SCI GALEO DUEO ILM1 :

Le 31 mars 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 442 555.07 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 222 262.79 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 999 740.86 euros.

SCI TRIEO ILM2 :

Néant.

SCI CARRE PLEYEL HOLDING :

Néant.

SCI PREIM HOSPITALITY :

Le 31 mars 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 269 069.72 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 135 348.72 euros.

Le 30 juin 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 468 139.48 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 209 999.88 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 517 906.92 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 259 767.32 euros.

Le 31 décembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 094 883.68 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 483 720.80 euros.

SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT :

Néant.

SAS IMMOCCARE :

Le 31 janvier 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 31 décembre 2022, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat complémentaire d'un montant de 5 086 117.98 euros.

Le 24 mars 2023, les associés ont décidé de procéder à une réduction de capital sociale de la SAS IMMOCCARE non motivée par les pertes d'un montant de 35 955 000 pour le ramener de 308 249 575 euros à 272 294 575 euros, par voie de diminution de la valeur nominale unitaire des actions pour le ramener à une valeur nominale au pair comptable.

Le 28 mars 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 28 février 2023, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 9 709 861.61 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 911 147.37 euros.

Le 22 juin 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 31 mai 2023, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 14 025 355.67 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 911 147.37 euros.

Le 22 septembre 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 31 août 2023, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 14 888 454.47 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 911 147.37 euros.

Le 19 décembre 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 30 novembre 2023, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 14 888 454.47 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 911 147.37 euros.

Le 31 décembre 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 154 124.79 euros.

SCPI FRUCTIPIERRE :

Le 31 janvier 2023, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 102 330.00 euros à titre de dividende.

Le 15 mai 2023, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 88 416.90 euros à titre de dividende.

Le 1^{er} août 2023, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 141 053.50 euros à titre de dividende.

Le 1^{er} novembre 2023, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 73 111.50 euros à titre de dividende.

SCPI PRIMOPIERRE :

Le 7 août 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE, 73 204.94 euros à titre de dividende (reset fiscal).

9 – Engagements hors bilan

Engagements sur travaux

Sur l'actif de Buzelin, un chantier travaux est en cours pour un total de 862 K€ dont 435 K€ ont été engagés au 12/01/2024.

10 – Evolution prévisible de la société et perspectives d'avenir

Néant.

11. Évolution de l'actif net

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Actif net en début d'exercice	257 317 917,38	322 076 694,68
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	811 085,34	1 913 249,58
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-73 388 208,79	-54 904 080,83
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	-7 029,89	7 029,23
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-19 352 911,63	-13 030 843,75
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-31 238 223,20	-11 885 311,58
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-11 885 311,58	-1 145 532,17
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	916 396,63	-3 401 377,13
<i>Différence d'estimation N</i>	2 919,75	-913 476,89
<i>Différence d'estimation N-1</i>	-913 476,89	-2 487 900,24
Distribution de l'exercice précédent	-1 974 177,89	-
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-11 729 704,84	4 657 245,60
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<i>Sur résultat net</i>	-	-
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments (1)	-	-
Actif net en fin d'exercice	152 593 366,31	257 317 917,38

(1) Frais de constitution

12. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (art. L.214-36, I., 2° et 3°)

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	43 800 000,00	22 896 322,33	605 935,53	-6 039 613,20	15 470 000,00	1 308 603,15
Immeuble Centre commercial	17 300 000,00	5 998 734,18	1 660,00	-2 182 925,82	9 120 000,00	562 464,52
Immeuble résidentiel	26 500 000,00	16 897 588,15	604 275,53	-3 856 687,38	6 350 000,00	746 138,63
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	43 800 000,00	22 896 322,33	605 935,53	-6 039 613,20	15 470 000,00	1 308 603,15

13. Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes	89 797 423,86	9 152 954,58	6 710 865,16	-24 553 346,91	62 801 987,53	-
Parts et actions des sociétés	25 012 809,69	878 145,95	-	-411 949,14	23 722 714,60	-
Total	114 810 233,55	10 031 100,53	6 710 865,16	-24 965 296,05	86 524 702,13	-

14. Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé	27 912 858,38	47 833 365,42	8 310 632,46	11 609 874,58	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	1 807 581,96	1 908 000,00	-	100 418,04	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	26 230 616,84	5 808 741,94	11 870 460,88	-	32 292 335,78	-
Total	55 951 057,18	55 550 107,36	20 181 093,34	11 710 292,62	32 292 335,78	-

15. Inventaire du patrimoine

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs		devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier					134 287 037,91	88,00%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels					15 470 000,00	10,14%
<i>Immeuble Centre commercial</i>						
	<i>Prova Paris 12</i>			1,00	690 000,00	0,45%
	<i>HENIN BEAUMONT</i>			1,00	8 430 000,00	5,52%
Sous Total Immeuble Centre commercial					9 120 000,00	5,98%
<i>Immeuble résidentiel</i>						
	<i>PARIS 9 RUE BUZELIN</i>			1,00	6 350 000,00	4,16%
Sous Total Immeuble résidentiel					6 350 000,00	4,16%
Contrats de crédit-bail					-	0,00%
<i>Sous-total propriétés type</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Parts des sociétés de personnes					62 801 987,53	41,16%
<i>SCPI - Société civile de placement immobilier</i>						
	<i>SCPI PATRIMMO CROISSANCE</i>	EUR		2 098,00	1 357 636,78	0,89%
	<i>SCPI FRUCTUPIERRE</i>	EUR		14 770,00	6 794 200,00	4,45%
Total SCPI - Société civile de placement immobilier					8 151 836,78	5,34%
<i>SCI - Société civile immobilière</i>						
	<i>SCI CARRE PLEYEL HOLDING</i>	EUR		60,00	6 482 354,23	4,25%
	<i>SCI ILM1</i>	EUR		2 957 813,00	7 277 760,38	4,77%
	<i>SCI TOUR HEKLA</i>	EUR		15 511 500,00	8 023 183,55	5,26%
	<i>ALCOBENDAS 36 RUE DE NAPLES 7500</i>	EUR		80 209,00	6 081 114,29	3,99%
	<i>SCI PREIM HOSPITALITY</i>	EUR		239 785,00	23 666 167,32	15,51%
	<i>SCI ILM2</i>	EUR		194 702,00	3 119 570,98	2,04%
Total SCI - Société civile immobilière					54 650 150,75	35,81%
Parts et actions des sociétés					23 722 714,60	15,55%
<i>SAS - Société par actions simplifiée</i>						
	<i>SAS IMMO CARE</i>	EUR		7 528 525,00	23 722 714,60	15,55%
Total SAS - Société par actions simplifiée					23 722 714,60	15,55%
Actions négociées sur un marché réglementé					-	0,00%
<i>Total Actions Listées</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents					-	0,00%
<i>Total OPC I et organismes étrangers équivalents</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Avance preneur sur crédit-bail					-	0,00%
<i>Total Avance preneur sur crédit-bail</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Autres actifs à caractère immobilier					32 292 335,78	21,16%
<i>Avance en compte courant</i>						
	<i>AV CC SCI CARRE PLEYEL HOLDING - 1</i>	EUR		9 277 228,82	4 685 357,52	3,07%
	<i>AV CC SCI TOUR HAKLA</i>	EUR		10 539 643,80	15 235 296,00	9,98%
	<i>AV CC ALCOBENDAS</i>	EUR		12 239 968,00	12 371 682,26	8,11%
Total Avance en compte courant					32 292 335,78	21,16%
Provisions					-	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers					12 006 246,60	7,87%
Dépôts					-	0,00%
<i>Total Dépôt à terme</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Obligations et valeurs assimilées					-	0,00%
Titres de créances					-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières					12 006 246,60	7,87%
<i>Part de fond</i>					<i>12 006 246,60</i>	<i>7,87%</i>
Total Part de fond				510,00	12 006 246,60	7,87%
Opérations temporaires sur titres					-	0,00%
Instruments financiers à terme					-	0,00%
Autres instruments financiers					-	0,00%
<i>Total Autres instruments financiers</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Créances					2 350 445,22	1,54%
Dettes					-2 437 934,81	-1,60%
Dettes envers les établissements de crédit					-	0,00%
<i>Total Bank Loan</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Dettes financières diverses					-	0,00%
<i>Total Associate Loan</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Dépôts de garantie reçus					-106 889,20	-0,07%
Autres dettes d'exploitation					-2 331 045,61	-1,53%
Dépôts à vue					6 387 571,39	4,19%
Total Actif net					152 593 366,31	100,00%

16. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires	132 148,42	149 940,21
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	290 583,92	488 746,15
Dépréciation des créances locataires	-177 293,41	-306 108,76
Total	245 438,93	332 577,60
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	969 338,55	801 376,16
Etat et autres collectivités créances	117 709,82	63 505,78
Syndics	-	-
Fournisseurs débiteurs	3 146,84	36 904,14
Créances d'associés	-	-
Autres débiteurs	1 014 811,08	3 930 975,29
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-
Total	2 105 006,29	4 832 761,37
Total créances	2 350 445,22	5 165 338,97

Détail des Dépréciations	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	306 108,76	27 200,98	156 016,33	177 293,41
Dépréciation des autres créances	Néant	-	-	Néant
Total	306 108,76	27 200,98	156 016,33	177 293,41

17. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	-	20 025 122,16
Concours bancaires courants	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dépôts de garantie reçus	106 889,20	263 976,44
Total	106 889,20	20 289 098,60
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	31 755,39	21 044,26
Fournisseurs et comptes rattachés	1 331 997,37	1 154 268,20
Etat et autres collectivités dettes	69 105,30	80 320,28
Dividendes à payer	-	-
Souscriptions pré-régulées et autres dettes associées	-	3 088 723,07
Autres créditeurs	898 187,55	1 285 534,27
Produits constatés d'avance	-	-
Total	2 331 045,61	5 629 890,08
Total dettes	2 437 934,81	25 918 988,68

18. Ventilation des emprunts et dettes financières

Néant.

19 - Provisions pour risques et charges

Néant.

20. Crédit-bail

Néant.

21. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	5 032 277,66	5 032 277,66	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Contrat de crédit bail	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	5 032 277,66	5 032 277,66	-
Parts des sociétés de personnes	2 427 617,63	148 000,00	2 279 617,63	1 294 404,92
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	870 879,81	14 260 919,54	13 390 039,73	464 248,61
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	176 694,54
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	3 298 497,44	14 408 919,54	11 110 422,10	1 006 850,85
Total actifs à caractère immobilier	3 298 497,44	19 441 197,20	16 142 699,76	1 006 850,85
Obligations négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Autres actifs non immobiliers	-	-	-	1 644,11
instrument financier à terme	-	-	-	-
Options et futurs	-	181 621,59	181 621,59	418 468,48
OPCVM	894 630,87	1 133 974,74	239 343,87	616 284,95
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	894 630,87	1 315 596,33	420 965,46	196 172,36
Total	4 193 128,31	20 756 793,53	16 563 665,22	810 678,49

22. Souscriptions et rachats de l'exercice

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées FR0013210531 Actions A		-	-
Rachats réalisés FR0013210531 Actions A	52 033,54025	5 251 600,96	-
Souscriptions enregistrées FR0013228715 Actions B	7 921,73768	811 085,34	28 388,01
Rachats réalisés FR0013228715 Actions B	487 859,83407	49 540 913,18	-
Souscriptions enregistrées FR0013228723 Actions C		-	-
Rachats réalisés FR0013228723 Actions C	191 065,14483	18 595 694,65	-
Total général			
Souscriptions enregistrées	7 921,73768	811 085,34	28 388,01
Rachats réalisés	730 958,51915	73 388 208,79	-

23. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	161 806 819,71	253 041 381,46
Report des plus values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	2 143 869,35	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-673 919,46	-
Résultat net de l'exercice	-11 729 704,84	4 657 245,60
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	1 046 301,55	-380 709,68
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
Total des capitaux propres	152 593 366,31	257 317 917,38

24. Compte de résultat détaillé

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
dont loyers	1 543 494,52	1 697 363,75
dont charges facturées	229 440,90	193 481,86
dont autres revenus immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont produits de parts de sociétés de personnes	3 071 775,24	3 938 187,31
dont produits d'actions des sociétés par actions et actions négociées sur un marché réglementé	2 755 248,97	3 319 115,21
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 025 681,10	690 238,48
Total I	8 625 640,73	9 838 386,61
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits	-229 440,90	-193 481,86
dont charges d'entretien courant	-93 656,47	-34 629,23
dont gros entretien	-1 290,00	-85,50
dont renouvellement et remplacement	-	-
dont autres charges :		
Autres charges immobilières	1 963,35	-260 831,31
Rémunérations prestataires extérieurs	-73 916,48	-210 540,32
Impôts, taxes et versements assimilés	-21 851,21	-83 406,41
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-155 565,30	-154 538,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-305 584,50	-255 567,72
Total II	-879 341,51	-1 193 080,35
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	7 746 299,22	8 645 306,26
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers	385 536,68	41 247,24
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	-	-
Produits sur TCN	-	-
Produits sur titres OPC	39 767,95	90 757,79
Produits sur Opérations temporaires	-	11 861,17
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	-	-
Total III	425 304,63	143 866,20
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Opérations Temporaires sur titres	-	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-	-
Charges sur dettes financières	-	-
Autres charges financières	3 674,09	-75 269,53
Total IV	3 674,09	-75 269,53
Résultat sur opérations financières III - IV	428 978,72	68 596,67
Autres produits (V)	-8 505,86	6 671,75
Produits exceptionnels	-8 505,86	6 671,75
Reprises sur provisions	-	-
Transfert de charges	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-3 176 253,56	-4 723 475,57
Charges externes	-3 097 748,27	-4 320 747,15
Autres charges externes	-10 432,57	-20 378,65
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges de personnel	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux frais budgétés	-68 072,72	-382 349,77
Autres charges (VII)	-156 558,14	-150 532,00
Frais sur cessions	-	-
Charges exceptionnelles	-156 558,14	-150 532,00
Dotations aux provisions	-	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	4 833 960,38	3 846 567,11
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	3 298 497,44	2 309 375,08
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	1 590 208,89
Plus value sur cession d'OPC	894 630,87	788 765,55
Total VIII	4 193 128,31	4 688 349,52
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-19 441 197,20	-1 302 524,23
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 315 596,33	-2 575 146,80
Total IX	-20 756 793,53	-3 877 671,03
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-16 563 665,22	810 678,49
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-11 729 704,84	4 657 245,60
Comptes de régularisation (X)	1 046 301,55	-380 709,68
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-10 683 403,29	4 276 535,92

25. Détail des frais de gestion

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	- 3 176 253,56	-2,08%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	- 2 708 014,96	-1,77%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	- 345 611,21	-0,23%
Honoraires du dépositaire	- 45 188,26	-0,03%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	- 39 164,25	-0,03%
Honoraires du valorisateur	- 41 042,37	-0,03%
Divers	- 2 767,49	0,00%

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

26. Détail des frais de Property Management

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Valeur des actifs immobiliers (en Quote-part de détention)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux prestations PM (1)	-149 903	188 943 116	-0,97%

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

27. Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

FR0013210531-Actions A					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Actif Net	4 522 857,95	10 889 453,34	14 450 182,05	16 842 850,51	16 587 499,84
Nombre d'actions en circulation	50 616,047710	102 649,587960	130 725,108640	154 918,344370	145 217,627310
Valeur liquidative unitaire	89,35	106,08	110,53	108,72	114,22
Résultat de l'exercice	-317 608,07	174 799,98	174 899,68	-649 760,91	113 341,90
Résultat unitaire	-6,27	1,70	1,34	-4,19	0,78
Résultat distribué (*)	34 406,41	86 795,47		-	113 341,97

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0013210531-Actions A	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	50 616,047710	102 649,587960	130 725,108640	154 918,344370	145 217,627310
Valeur liquidative (en €)	89,35	106,08	110,53	108,72	114,22
Actif Net (en €)	4 522 857,95	10 889 453,34	14 450 182,05	16 842 850,51	16 587 499,84
Dividende par action	0,68	0,85	-	-	0,78
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-15,77%	-4,03%	1,66%	-4,82%	4,79%

FR0013228715-Actions B					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Actif Net	144 024 917,86	221 860 026,65	272 859 100,94	298 719 651,86	268 520 003,73
Nombre d'actions en circulation	1 611 790,177770	2 091 728,274190	2 468 896,427880	2 748 053,275630	2 351 098,659520
Valeur liquidative unitaire	89,35	106,06	110,51	108,70	114,21
Résultat de l'exercice	-10 110 030,76	3 556 323,75	3 302 554,87	-11 533 140,57	1 853 294,03
Résultat unitaire	-6,27	1,70	1,34	-4,20	0,79
Résultat distribué (*)	1 093 486,81	1 774 180,12		-	1 853 295,19

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0013228715-Actions B	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	1 611 790,177770	2 091 728,274190	2 468 896,427880	2 748 053,275630	2 351 098,659520
Valeur liquidative (en €)	89,35	106,06	110,51	108,70	114,21
Actif Net (en €)	144 024 917,86	221 860 026,65	272 859 100,94	298 719 651,86	268 520 003,73
Dividende par action	0,68	0,85	-	-	0,79
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-15,76%	-4,03%	1,67%	-4,82%	4,79%

FR0013228723-Actions C					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Actif Net	4 045 590,42	24 568 437,39	34 767 411,69	23 993 506,44	18 783 620,35
Nombre d'actions en circulation	46 219,562140	237 284,706970	324 241,228670	228 857,787240	171 184,205170
Valeur liquidative unitaire	87,47	103,53	107,22	104,84	109,72
Résultat de l'exercice	-255 764,46	545 412,19	623 764,42	-779 974,94	232 501,71
Résultat unitaire	-5,53	2,30	1,92	-3,41	1,36
Résultat distribué (*)	39 501,51	271 690,98		-	232 501,70

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0013228723-Actions C	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	46 219,56214	237 284,70697	324 241,22867	228 857,78720	171 184,20517
Valeur liquidative (en €)	87,52	103,53	107,22	104,84	109,72
Actif Net (en €)	4 045 590,42	24 568 437,39	34 767 411,69	23 993 506,44	18 783 620,35
Dividende par action	0,85	1,14	-	-	1,36
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-15,46%	-3,44%	2,27%	-4,45%	5,00%

28. Tableau des acomptes versés

Néant.

29. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	4 833 960,38	3 846 567,11
Régularisation du résultat net	-722 893,27	-301 220,89
Résultat sur cession d'actifs	-16 563 665,22	810 678,49
Régularisations des cessions d'actifs	1 769 194,82	-79 488,79
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	-10 683 403,29	4 276 535,92
Report des résultats nets	2 143 869,35	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-673 919,46	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 469 949,89	-
Total des sommes à affecter (I + II)	-9 213 453,40	4 276 535,92
Distribution (*)	1 167 394,73	2 132 666,57
Report des résultats nets antérieurs (*)	4 413 622,27	2 143 869,35
Report des plus values nettes (*)	-	-
Incorporation au capital (*)	-14 794 470,40	-
Total des sommes affectées	-9 213 453,40	4 276 535,92

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

Affectation du résultat Part FR0013210531 Actions A	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	172 998,68	157 487,36
Régularisation du résultat net	-51 905,02	-13 624,30
Résultat sur cession d'actifs	-571 036,48	37 526,68
Régularisations des cessions d'actifs	132 334,75	-6 589,76
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	-317 608,07	174 799,98
Report des résultats nets	88 004,51	
Report des plus values nettes	-	
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-44 609,88	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	43 394,63	-
Total des sommes à affecter (I + II)	-274 213,44	174 799,98
Distribution (*)	34 406,41	86 795,47
Report des résultats nets antérieurs (*)	130 081,88	88 004,51
Report des plus values nettes (*)	-	-
Incorporation au capital (*)	-438 701,73	-
Total des sommes affectées	-274 213,44	174 799,98

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

Affectation du résultat Part FR0013228715 Actions B	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	4 241 309,22	3 079 328,65
Régularisation du résultat net	-386 865,60	-153 655,75
Résultat sur cession d'actifs	-15 163 817,51	684 257,51
Régularisations des cessions d'actifs	1 199 343,13	-53 606,66
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	-10 110 030,76	3 556 323,75
Report des résultats nets	1 782 143,63	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-408 905,23	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 373 238,40	-
Total des sommes à affecter (I + II)	-8 736 792,36	3 556 323,75
Distribution (*)	1 093 486,81	1 774 180,12
Report des résultats nets antérieurs (*)	4 134 195,21	1 782 143,63
Report des plus values nettes (*)	-	-
Incorporation au capital (*)	-13 964 474,38	-
Total des sommes affectées	-8 736 792,36	3 556 323,75

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

Affectation du résultat Part FR0013228723 Actions C	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	419 652,48	609 751,10
Régularisation du résultat net	-284 122,65	-133 940,84
Résultat sur cession d'actifs	-828 811,23	88 894,30
Régularisations des cessions d'actifs	437 516,94	-19 292,37
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	-255 764,46	545 412,19
Report des résultats nets	273 721,21	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-220 404,35	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	53 316,86	-
Total des sommes à affecter (I + II)	-202 447,60	545 412,19
Distribution (*)	39 501,51	271 690,98
Report des résultats nets antérieurs (*)	149 345,18	273 721,21
Report des plus values nettes (*)	-	-
Incorporation au capital (*)	-391 294,29	-
Total des sommes affectées	-202 447,60	545 412,19

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

30. Tableau des filiales

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. liquidative Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
SCI ALCOBENDAS	1 604 180,00 12 162 228,57	50,00% 283 939,86	8 026 900,00 6 081 114,29	12 239 968,00	1 962 790,07 2 218 105,96
SCI ILM1	887 343,96 36 388 804,35	20,00% 532 911,69	14 608 964,30 7 277 760,38		6 573 247,81 -13 109 745,98
SCI ILM2	9 735 070,00 15 597 806,81	20,00% -	9 157 484,23 3 119 570,98		826 878,99 -15 488 231,57
CARRE PLEYEL HOLDING	460 000,00 49 698 049,12	13,04% -	12 795 825,24 6 482 354,23	4 581 576,62	0,00 -31 146 070,32
PARTICIPATIONS (Moins de 10%)					
SCPI FRUCTIPIERRE		0,78% 404 911,90	6 978 982,02 6 794 200,00		
PREIM HOSPITALITY	24 883 720,00 159 866 104,31	9,64% 1 776 806,85	23 978 500,00 23 666 167,32		26 176 240,07 5 342 356,38
SCI TOUR HEKLA	31 023 000,00 160 463 671,00	5,00% 0,00	15 532 729,67 8 023 183,55	15 235 296,00	809 198,00 -111 971 125,00
IMMOCARE	272 294 575,00 452 036 853,53	2,44% 1 621 644,31	22 451 042,01 23 722 714,60		50 912 027,56 61 547 249,01
PATRIMMO CROISSANCE	112 076 800,00 140 732 088,96	0,75% 0,00	1 003 243,40 1 357 636,78		386 645,99 -227 697,06

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux associés
PREIMIUM
36 RUE DE NAPLES
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier PREIMIUM constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthodes comptables exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 la note « Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative » de l'annexe aux comptes annuels et conformément à la réglementation applicable aux SPICAV, 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 23 avril 2025.

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 2024)

Aux associés

PREMIUM

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 23 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

VIII/ Projet de résolutions

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 MAI 2025

ORDRE DU JOUR

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
2. Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
3. Quitus à la société de gestion
4. Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024
6. Pouvoirs pour formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024, 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 88 668 327,90€, soit une réduction de -73 138 491,76 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

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 2024.

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.

CINQUIEME RESOLUTION

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi qu'il suit :

		Dont Action de catégorie A	Dont Action de catégorie B	Dont Action de catégorie C
Résultat de l'exercice (bénéfice)	7 869 324,46 €	216 402,74 €	7 465 697,80 €	187 223,92 €
Régularisation du résultat net	- 198 673,00 €	- 4 559,20 €	- 189 512,05 €	- 4 601,75 €
Résultat sur cessions d'actifs	219 014,81 €	6 144,08 €	207 887,09 €	4 983,64 €
Régularisation des cessions d'actifs	- 6 596,20 €	- 254,62 €	- 5 990,36 €	- 351,22 €
Report des résultats nets antérieurs	4 413 622,28 €	130 081,88 €	4 134 195,22 €	149 345,18 €
Report des plus-values nettes antérieures	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des comptes de report	- 510 308,10 €	- 22 227,13 €	- 447 276,81 €	- 40 804,16 €
Résultat distribuable	11 786 384,25€	325 587,75 €	11 165 000,89 €	295 795,61 €
Distribution	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre des plus-values	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 €
Montant du solde du coupon total à verser	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	11 786 384,25 €	325 587,75 €	11 165 000,89 €	295 795,61 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	11 573 965,64 €	319 698,29 €	10 963 104,16 €	291 163,19 €
- dont compte de report des plus-values nettes	212 418,61 €	5 889,46 €	201 896,73 €	4 632,42 €

Capitalisation	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 titre des trois derniers exercices :

Au titre de l'exercice clos	Dividende Action de catégorie A	Dividende Action de catégorie B	Dividende Action de catégorie C
31 décembre 2023	0,679753 €	0,678430 €	0,854649 €
31 décembre 2022	0,85 €	0,85 €	1,145 €
31 décembre 2021	0,00 €	0,00 €	0,00€

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.



www.praemiareim.com

Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 72 35 04 00

Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.praemiareim.com

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.