



# OPCI PREIMIUM

Rapport Annuel 2025

---

**præmia**  
REIM FRANCE

**PREMIUM**  
**« Société en liquidation »**  
*Rapport annuel 2025*  
*Exercice clos le 31 décembre 2025*

## **Table des matières**

**I/ Organes de gestion et de contrôle**

**II/ Démarche RSE et ISR de Praemia REIM France**

**III/ Rapport de Gestion**

**IV/ Etats financiers au 31 décembre 2025**

**V/ Projet des résolutions**

## I/ Organes de gestion et de contrôle

**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 Financiers 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 100 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

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

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

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

### **Liquidateur de la Société**

- PRAEMIA REIM FRANCE

### **Commissaire aux Comptes 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.

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

En 2025, Praemia REIM a mené l'exercice de double matérialité et a redéfini les axes prioritaires de sa stratégie ESG groupe. Sa démarche ESG se structure autour de trois grands enjeux ESG définis pour leur importance stratégique et leur fort potentiel de création de valeur :

- Climat et résilience : s'engager dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des bâtiments.
- Qualité et confort : développer des lieux de qualité pour répondre aux besoins des usagers et favoriser leur confort
- Investisseur responsable : adopter une approche éthique et transparente dans nos échanges avec nos parties prenantes afin d'assurer une gouvernance exemplaire.

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

### **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**

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

### **Environnement économique**

Si le marché semblait avoir amorcé une dynamique de reprise en fin d'année 2025 susceptible de se prolonger en 2026, la confiance a été stoppée par les tensions qui ont éclaté au Moyen-Orient. Grâce au cessez-le-feu signé début avril 2026 entre l'Iran et Etats-Unis, le choc énergétique lié au conflit

pourrait s'atténuer à condition que les hostilités ne redémarrent pas. Toutefois, la situation demeure fragile et les conséquences du conflit pourraient avoir un impact sur plusieurs mois. Pour l'heure, le PIB mondial a été revu à la baisse et devrait progresser de seulement 2,9% en 2026. Concernant l'inflation, après avoir été considérée comme sous contrôle en 2026, elle est repartie à la hausse en raison du choc pétrolier provoqué par la guerre en Iran, et devrait continuer de progresser portée par les prix de l'énergie et les perturbations liées à l'approvisionnement.

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

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

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

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

Durant sept trimestres consécutifs, la performance totale immobilière européenne est restée en

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

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

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

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

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

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

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

## **Marché des bureaux**

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

redémarrages des petits marchés comme les Pays-Bas, avec 2,6 milliards d'euros (+30%), l'Italie 2,2 milliards d'euros (+35%) et l'Espagne avec 2,3 milliards d'euros (+13%). Malgré des investissements de plus de 7 milliards d'euros, l'Allemagne peine toujours à redémarrer franchement (-2%).

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

Le marché européen locatif s'oriente vers une stabilisation de sa demande placée entre 11 et 12 millions de m<sup>2</sup> placés en 2025 (en glissement annuel). Premier marché d'Europe continentale, Paris demeure confronté à un environnement atone en 2025, sans véritable rebond en fin d'année. La demande placée s'établit à 1,64 million de m<sup>2</sup>, en recul de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le marché confirme une polarisation accrue et une sélectivité géographique renforcée des utilisateurs. Si la demande reste globalement résiliente, elle demeure attentiste, freinée par les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques, la pression sur les coûts des entreprises et la poursuite des stratégies de rationalisation des surfaces.

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

Les loyers des bureaux sont orientés à la hausse entre l'année 2025 par rapport à 2024. Le loyer « prime » facial du Quartier Central des Affaires parisien s'est stabilisé pour la première fois à 1 250 €/m<sup>2</sup> pour les actifs les plus qualitatifs à fin 2025. La Défense-Paris, Munich, Milan ou Rome offrent des loyers compris entre 600 et 800 €/m<sup>2</sup>. Les quartiers centraux à Berlin, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 350-550 €/m<sup>2</sup>. Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont très disparates selon les marchés. A titre d'exemple, ces mesures ont fortement progressé en Ile-de-France puisqu'elles représentent désormais en moyenne 29% du loyer facial, avec des niveaux atteignant 19% dans le Paris Centre Ouest, 21% dans le reste de Paris et culminant à 36 % à La Défense. En 2026, la croissance des loyers faciaux « prime » en Europe devrait, en moyenne, dépasser légèrement l'inflation, avec une surperformance attendue sur les marchés les plus dynamiques, notamment à Madrid, Barcelone, Amsterdam, Milan, Londres, Munich ainsi que certaines zones non-QCA bien connectées. Plusieurs facteurs expliquent cette dynamique : un marché de l'emploi de bureau qui se maintient, avec de nouvelles créations d'emplois attendues ; une stabilisation du télétravail, qui n'est plus un facteur de dégradation continue ; une confiance des entreprises qui s'est améliorée sur certains marchés, ce qui viendra soutenir les décisions de location ; et un pipeline de projets qui a fortement diminué, ne venant plus alimenter la spirale de la suroffre.

## **Marché du commerce**

Avec 34 milliards d'euros, le volume d'investissement en immobilier de commerce en Europe a enregistré une légère baisse en 2025 sur un an. Le secteur du commerce en Europe a été porté par des

performances opérationnelles globalement résilientes : la fréquentation et les ventes se sont maintenues, certains actifs ont pu être reloués au-delà de l'inflation et la vacance est demeurée globalement stable. Les comités d'investissement restent prudents, marqués par la nécessité de « réapprendre » le secteur après plusieurs années de désengagement, tandis que la concurrence s'intensifie sur les meilleurs dossiers, en particulier dans les zones géographiques les plus attractives. Les actifs secondaires, avec beaucoup de vacance et une fréquentation en déclin, sont délaissés par les investisseurs. Le Royaume-Uni, l'Allemagne, l'Italie, la France et l'Espagne ont été les marchés les plus actifs avec entre 2 et 10 milliards d'euros d'investissement. Concernant les Pays-Bas, la Belgique ou la Suède, ces pays ont totalisé environ un milliard d'engagements sur leur marché respectif.

Les rendements initiaux « prime » des commerces en pied d'immeuble, des centres commerciaux et des *retail parks* sont demeurés globalement stables entre fin 2025 et fin 2024. Toutefois, des compressions de taux ont été constatées dans différents marchés analysés, notamment au Royaume-Uni, en Allemagne, en Italie ou encore en Espagne. On notera que le pied d'immeuble « prime » en France a connu une décompression fin 2025 résultant des incertitudes macroéconomiques et du manque de transactions « prime ». Il faudra voir si la tendance se confirme lors des prochains trimestres. Le rendement initial « prime » moyen des commerces en pied d'immeuble en Europe s'est positionné à 5,7%, les centres commerciaux à 7,1% et les *retail parks* à 6,6%.

Les valeurs locatives des commerces en pied d'immeuble, des centres commerciaux et des *retail parks* ont été globalement orientées à la hausse en 2025. La raison principale de ce dynamisme s'explique par une demande soutenue des enseignes pour les meilleurs emplacements face à une vacance faible. Cette situation est donc propice à des hausses de loyers. Toutefois, dans les rues et les centres commerciaux secondaires, la vacance commerciale est demeurée à un niveau élevé ce qui génère une pression structurelle sur les valeurs locatives.

La consommation des ménages dans la zone euro en 2025 progresse modérément, tirée par les services et des revenus réels qui restent favorables, mais elle est freinée par une confiance prudente, un fort taux d'épargne et des pressions sur l'emploi apparues durant le deuxième semestre 2025, dans un contexte économique global où les incertitudes sont fortes. La confiance des ménages dans l'Union européenne et dans la zone euro est restée faiblement négative, sous sa moyenne de long terme, reflétant des ménages prudents face à l'incertitude économique.

Malgré le contexte incertain, la consommation a continué de progresser conduisant à une hausse du chiffre d'affaires des enseignes sur un an. Toutefois, le risque d'essoufflement existe d'autant que le nombre des faillites d'entreprises (toutes typologies) dans les principaux pays d'Europe, incluant le Royaume-Uni, ont globalement continué d'augmenter en 2025, mais de manière hétérogène selon les pays.

### **Marché de l'immobilier de santé**

L'immobilier de santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) en Europe a totalisé 7,5 milliards d'euros en 2025, contre moins de 5 milliards en 2024. En élargissant le périmètre aux autres actifs de santé (hôpitaux, bureaux médicaux, laboratoires et recherche) le volume total d'investissement a atteint 14 milliards d'euros en 2025. La hausse a été essentiellement tirée par l'activité enregistrée au Royaume-Uni qui a vu son volume d'investissement croître de manière considérable tirée par les investissements des foncières cotées américaines telles que Welltower, Omega ou encore Care Trust Reit. Cette hausse marquée a bénéficié à l'ensemble des segments des maisons de retraite, les résidences seniors ainsi que les bureaux médicaux. Il est également à noter la performance des marchés nordiques en particulier en Suède où Public Property Invest (PPI groupe norvégien spécialisé dans des infrastructures sociales et de santé) a acquis auprès de SBB Norden un large portefeuille d'EHPAD et structures de soins. Alors que l'investissement en Allemagne a atteint

€1,2 milliard, les marchés France, Belgique, Espagne et Pays-Bas affichent des montants investis ne dépassant pas les 500 millions. L'Italie a enregistré une hausse significative portée par la vente du portefeuille résidences senior et maisons de retraites médicalisées à BNP Reim portant le volume total pour 2025 à plus de 500 millions d'euros.

Bien que les rendements initiaux « prime » d'une majorité de marchés analysés soient restés stables, compris entre 5,0 % et 5,5 % pour les résidences médicalisées et entre 5,0 % et 6,0 % pour les cliniques.

Le nombre de personnes de plus de 65 ans a continué de progresser en 2025 (+1,3% sur un an) en zone euro. La croissance de la population des seniors dans tous les pays européens engendre une pression sur l'offre en immobilier de santé pour répondre à la demande des seniors. En France, la population des plus de 75 ans passera de 7,5 millions en 2025 à 8,1 millions en 2030. En Allemagne, les plus de 75 ans passeront de 9,3 millions à 9,8 millions, en Italie de 7,5 millions à 8,0 millions et en Espagne, de 5,0 millions à 5,6 millions. Ces hausses vont créer des pressions sur le système de santé et sur les besoins de lits.

Le parc européen des résidences seniors médicalisées est actuellement d'environ 4 millions de lits. Cependant, l'augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a déjà un impact évident sur le déficit d'offre. L'Allemagne, la France, l'Italie et l'Espagne font partie des pays qui vont faire face à des besoins massifs pour faire face à l'accroissement des personnes âgées.

En 2025, la consolidation du secteur européen des maisons de retraite et des établissements de santé s'est poursuivie. Le secteur a été marqué par d'importantes opérations de regroupement, désendettement et repositionnement stratégique des grands acteurs. Emeis a poursuivi son programme de cessions d'actifs significatif portant à 2,4 milliards d'euros le volume de cessions réalisées ou sécurisées depuis mi-2022. Parallèlement, des initiatives de levée de capitaux, d'injections d'equity ou de restructuration financière sont observées chez des concurrents comme Clariane, reflétant un marché où les opérateurs cherchent à gagner en taille, efficacité et capacités d'investissement. Enfin, la fusion prévue début 2026 entre Aedifica et Cofinimmo constituera un des leaders européens de l'immobilier de santé avec plus de 10 milliards d'euros d'actifs.

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

## Rappel des objectifs de gestion

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. Situation de la société

L'OPCI PREIMIUM affiche au 31 décembre 2025 un actif net de 96 290 308,10 euros pour un actif brut réglementaire de 153 815 320 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 2025 de 91,14% de

l'actif brut du fonds. Les 8,86% d'allocations restantes sont réparties entre 0,35% d'actifs financiers et 8,51% de liquidités. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2025 est de 41,03%. 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 45,69% en Ile de France, 45,60% en Régions, 7,03% à Paris, 1,31% en Italie et 0,37% en Espagne.

En 2025, PREIMIUM n'a procédé à aucune cession de parts de la SCPI FRUCTIPIERRE. Néanmoins, la cession des parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT s'est poursuivie pour un total de 51 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 2025, la poursuite de la décollecte ne permettant pas leur réexposition. Concernant le portefeuille immobilier, aucune cession n'a été réalisée au cours de l'année 2025.

En 2025, après la phase de correction observée les années précédentes, le marché immobilier s'inscrit dans une dynamique d'ajustement, caractérisée par des taux directeurs stabilisés à des niveaux élevés. Dans ce contexte, les valeurs d'expertise ont évolué de manière plus contrastée selon les classes d'actifs, le secteur des bureaux demeurant le plus exposé, tandis que l'hôtellerie et la santé confirment une relative résilience.

De ce fait la performance en 2025 sur PREIMIUM s'établit ainsi :

- -4,12% pour les parts de catégorie A
- -4,17% pour les parts de catégorie B
- -3,62% pour les parts de catégorie C

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

- -34,55% pour les parts de catégorie A
- -34,59% pour les parts de catégorie B
- -32,62% pour les parts de catégorie C

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

- -28,33%, soit un rendement annualisé de -3,63% pour les parts de catégorie A
- -28,38%, soit un rendement annualisé de -3,64% pour les parts de catégorie B
- -28,44%, soit un rendement annualisé de -4,07% pour les parts de catégorie C

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

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

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité de la mise en liquidation amiable du fonds, décidée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juillet 2024 et devenue effective le 24 septembre 2024, à la suite de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Au cours de l'exercice, aucune évolution significative n'est intervenue dans le processus de liquidation. PRAEMIA REIM France, en tant que liquidateur, a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie visant à céder progressivement les actifs du fonds en fonction des conditions de marché, dans une optique

d'optimisation des prix de cession. À cet égard, plusieurs actifs ont été mis sur le marché au cours de l'année, sans qu'aucune cession n'intervienne à ce stade.

Dans ce contexte, la valeur liquidative du fonds a continué d'évoluer en lien avec les valorisations des actifs sous-jacents, dans un environnement de marché immobilier toujours marqué par un contexte de taux directeurs élevés.

Le processus de liquidation s'inscrit dans la durée, en fonction des opportunités de cession et de l'évolution des conditions de marché, avec un horizon de finalisation toujours estimé à moyen terme.

### III/4. 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 deux SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2025 de 91,14% de l'actif brut du fonds. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2025 est de 41,03%. La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 45,69% en Ile de France, 45,60% en Régions, 7,03% à Paris, 1,31% en Italie et 0,37% en Espagne.

Au 31 décembre 2025, la valorisation par transparence des parts de SCPI détenues par PREIMIUM s'élève 5,29 millions d'euros. Par ailleurs la valorisation de l'immobilier détenu directement et indirectement par le fonds s'élève à 134,90 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.

#### Détail des frais de Property Management

	Montant au 31/12/2025 (en € HT)	Valeur des actifs immobiliers (en Quote- part de détention)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux prestations PM	15 956,23	21 942 186,62	0,07%

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

#### Gestion de la poche financière et de liquidité

##### I – Foncières cotées

Au 31 décembre 2025 le portefeuille de foncières cotées PREIMIUM était totalement désinvesti et disposait de 404 k€ de disponibilités.

## II – Gestion flexible

Au 31 décembre 2025 la poche de gestion flexible PREIMIUM était totalement désinvesti et disposait de 361 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 2025 :

- Le levier immobilier, calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers, s'élève à 41,03 %.
- 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

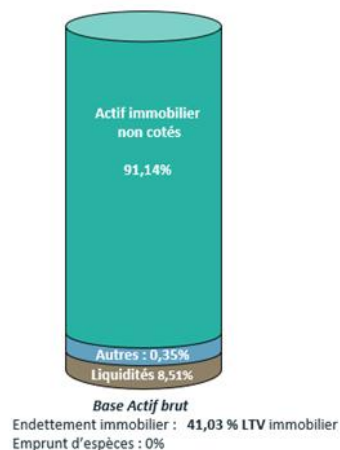
Compte tenu du fait qu'il se trouve en liquidation, l'OPCI PREIMIUM n'est plus tenu de respecter les divers ratios définis au prospectus.

Au 31 décembre 2025, le fonds affiche un ratio immobilier de 91,14 %, 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 :

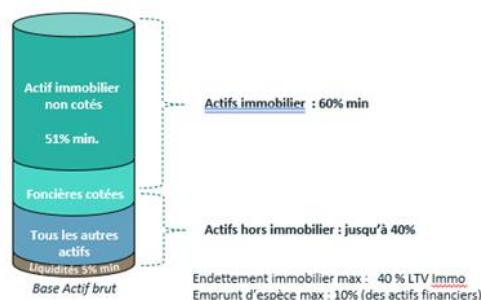
- Le ratio de participations non contrôlées est de 0 %, respectant ainsi la limite réglementaire de 20 % des actifs immobiliers.
- Le ratio de liquidité s'élève à 8,51 % et se situe au-dessus du seuil réglementaire minimal de 5 %.

### Allocation PREIMIUM



### Informations des ratios prospectus et réglementaires

#### Ratios Réglementaires



#### Cible Prospectus

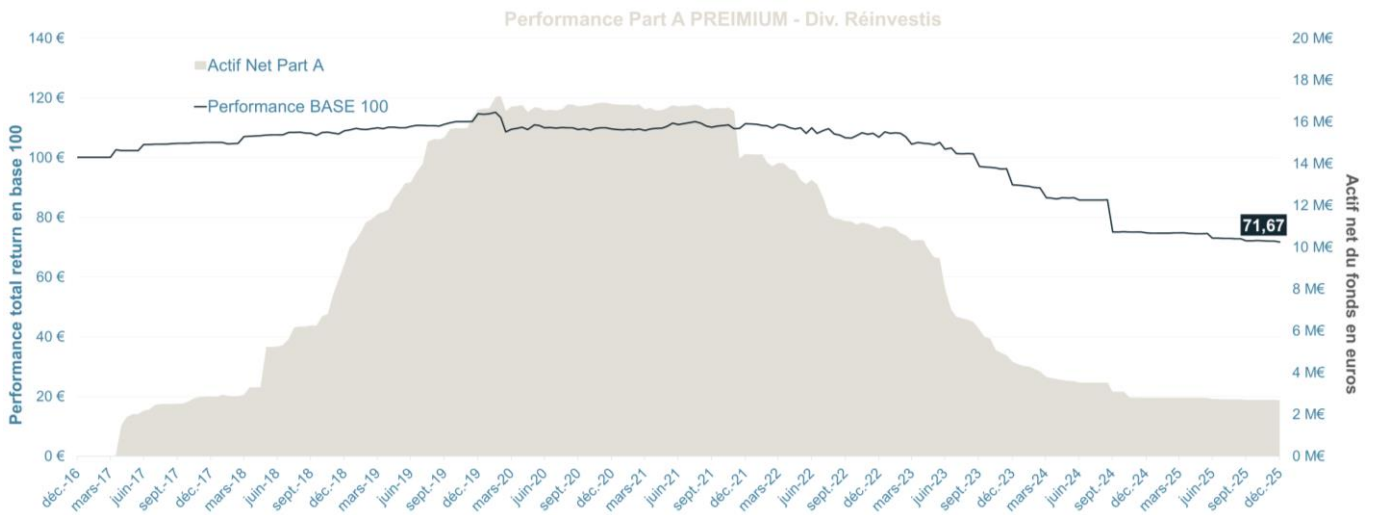


Source : Praemia REIM France

## Évolution de la valeur liquidative

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

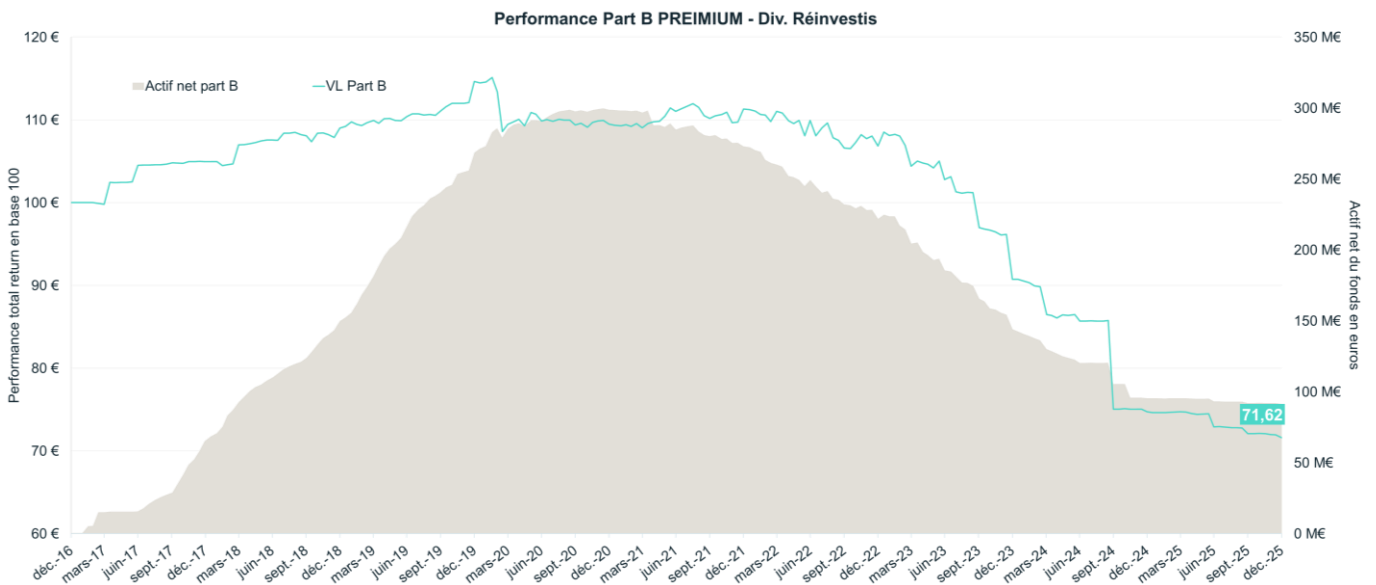
La valeur liquidative de l'action de catégorie A est passée de 66,44 euros au 31 décembre 2024 à 63,70 au 31 décembre 2025. La performance de l'action de catégorie A est de -4,12% au titre de l'année 2025.



Source : Praemia REIM France

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

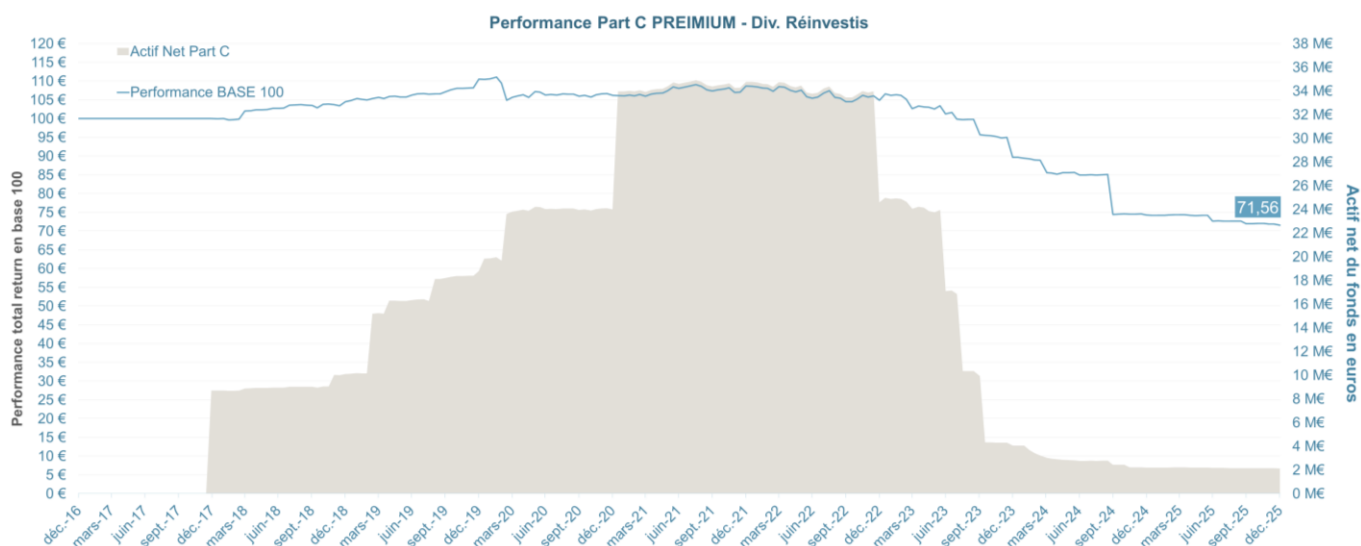
La valeur liquidative de l'action de catégorie B est passée de 66,42 euros au 31 décembre 2024 à 63,65 au 31 décembre 2025. La performance de l'action de catégorie B est de -4,17% au titre de l'année 2025.



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 65,26 euros au 31 décembre 2024 à 62,90 au 31 décembre 2025. La performance de l'action de catégorie C est de -3,62% au titre de l'année 2025.



Source : Praemia REIM France

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

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

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

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

Depuis son entrée en liquidation, l'OPCI PREMIUM met en œuvre un programme de cessions progressives de ses actifs, en veillant à intervenir dans des conditions compatibles avec les intérêts des porteurs. La finalisation de la liquidation reste tributaire des conditions de marché et du calendrier de réalisation des cessions, avec un horizon actuellement envisagé à 2027.

Les actifs immobiliers du fonds continuent d'évoluer dans un contexte de marché caractérisé par des niveaux de taux de capitalisation élevés et des conditions de liquidité limitées, notamment sur le segment des bureaux.

Dans ce cadre, le liquidateur maintient une approche prudente dans la gestion de la trésorerie et poursuit l'identification d'opportunités de cession. Les distributions liées à la liquidation interviendront de manière échelonnée, sous forme d'acomptes, en fonction des cessions réalisées et après prise en compte des engagements financiers du fonds.

L'évolution de la situation du fonds dépendra notamment de l'environnement de marché, de l'intérêt des investisseurs pour les actifs en portefeuille et de la capacité à concrétiser des cessions dans des conditions satisfaisantes, en vue d'optimiser la restitution des capitaux aux porteurs.

### **III/7. Proposition d'affectation du résultat**

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

Au 31 décembre 2025, le compte de résultat de l'OPCI PREIMIUM fait état d'un bénéfice de 4 618 194,04 euros, dont 4 609 258,54 euros de résultat net (après régularisation).

Compte tenu de reports antérieurs de 11 573 965,64 euros au titre du résultat net et de 212 418,61 euros au titre des plus et moins-values réalisées nettes, le résultat à affecter s'élève à 16 404 578,29 euros.

La société étant en liquidation, aucune distribution de dividende n'a été réalisée. 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 1 248 433,94 euros. Cet acompte permet de respecter les obligations de distribution au titre de 2025.

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

Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation au cours de l'exercice.

### **III/9. Changements substantiels durant l'exercice écoulé**

En 2025, la Société n'a pas connu de changement substantiel.

### **III/10. 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. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

#### **Profil de risque**

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

Au cours de l'exercice 2025, des dépassements de certains ratios réglementaires ont été constatés, notamment en matière d'endettement et de ratio d'actifs immobiliers.

Ces évolutions s'inscrivent dans le contexte de la mise en liquidation du fonds et résultent principalement de facteurs mécaniques, liés d'une part à la baisse des valorisations immobilières et, d'autre part, à la nature illiquide des actifs détenus.

Ces dépassements n'ont pas conduit à une modification significative 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/11. Conventions règlementées**

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

### **III/12. Activité en matière de recherche et développement**

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

### **III/13. Dépenses non déductibles fiscalement**

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

### **III/14. Politique de rémunération**

#### **Politique de rémunération de la Société de Gestion**

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

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

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

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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](http://www.gestion21.fr) à la rubrique Informations réglementaires.

Au cours de l'exercice 2025, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 960 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	668	117	785
Autres collaborateurs	166	9	175
<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>126</b>	<b>960</b>

## 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](http://www.lfde.com)

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

Données 2025 :

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

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

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

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

La liquidation de la SPPICAV 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 notre site internet <https://www.praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires>.

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

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

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

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

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

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

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 2025

### IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2025 – Actif

Bilan en Euros - Actif	31/12/2025	31/12/2024
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>82 545 112,93</b>	<b>90 931 860,06</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	13 282 340,00	13 119 290,35
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	32 287 664,02	39 817 936,41
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	15 260 205,91	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)	21 714 903,00	21 482 191,77
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>3 306 468,46</b>	<b>3 229 440,85</b>
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	3 306 468,46	3 229 440,85
Dépôts		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>Autres actifs</b>	<b>11 398 862,03</b>	<b>7 347 182,89</b>
Créances locataires	238 566,84	289 376,40
Autres créances	2 230 636,94	1 965 974,33
Dépôts à vue	8 929 658,25	5 091 832,16
<b>Total de l'actif</b>	<b>97 250 443,42</b>	<b>101 508 483,80</b>

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

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

Bilan en Euros - Passif	31/12/2025	31/12/2024
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>96 290 308,10</b>	<b>100 454 712,15</b>
Capital	79 885 729,81	88 668 327,90
Report des plus-values nettes réalisées (1)	212 418,61	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	11 573 965,64	3 903 314,18
Résultat de l'exercice (1)	4 618 194,04	7 883 070,07
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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		
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>Dettes</b>	<b>960 135,32</b>	<b>1 053 771,65</b>
Emprunts envers les établissements de crédit		
Autres emprunts et dettes financières		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus	176 093,95	91 101,64
Autres dettes d'exploitation	784 041,37	962 670,01
<b>Total du passif</b>	<b>97 250 443,42</b>	<b>101 508 483,80</b>

(1) Y compris compte de régularisations

## IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2025

Compte de résultat en Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	1 002 941,54	1 027 157,45
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 586 185,41	7 923 265,93
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	312 769,15	425 074,21
<b>Total I</b>	<b>5 901 896,10</b>	<b>9 375 497,59</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-125 676,09	-506 750,49
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-158,12	-48 961,72
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
<b>Total II</b>	<b>-125 834,21</b>	<b>-555 712,21</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>5 776 061,89</b>	<b>8 819 785,38</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	109 431,34	252 669,25
Autres produits financiers	-	-
<b>Total III</b>	<b>109 431,34</b>	<b>252 669,25</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-1 064,16
Autres charges financières	-	-
<b>Total IV</b>	<b>-</b>	<b>-1 064,16</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>109 431,34</b>	<b>251 605,09</b>
Autres produits (V)	-316,85	11 753,51
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-1 275 917,84	-1 203 915,36
Autres charges (VII)	-	-9 904,16
<b>Résultat net (A=I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>4 609 258,54</b>	<b>7 869 324,46</b>
Régularisations sur résultat net (VIII)	-	-198 673,00
<b>Résultat net après régularisations (A +/- VIII)</b>	<b>4 609 258,54</b>	<b>7 670 651,46</b>
<b>Plus-values réalisées nettes</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	8 939,22	215 034,69
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	323 626,61
<b>Total IX</b>	<b>8 939,22</b>	<b>538 661,30</b>
<b>Moins-values réalisées nettes</b>		
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	-3,72	-750,64
<b>Total X</b>	<b>-3,72</b>	<b>-319 646,49</b>
<b>Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)</b>	<b>8 935,50</b>	<b>219 014,81</b>
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-	-6 596,20
<b>Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)</b>	<b>8 935,50</b>	<b>212 418,61</b>
<b>Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>4 618 194,04</b>	<b>7 883 070,07</b>

## 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 cinq derniers exercices

FR0013210531-Actions A	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	2 673 353,21	2 788 325,72	4 522 857,95	10 889 453,34	14 450 182,05
Nombre de parts	41 967,26952	41 967,26952	50 616,04771	102 649,58796	130 725,10864
Valeur liquidative unitaire	63,70	66,44	89,35	106,08	110,53
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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	91 503 773,11	95 473 993,96	144 024 917,86	221 860 026,65	272 859 100,94
Nombre de parts	1 437 411,28984	1 437 411,28984	1 611 790,17777	2 091 728,27419	2 468 896,42788
Valeur liquidative unitaire	63,65	66,42	89,35	106,06	110,51
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)					
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)			0,678430	0,85	
Capitalisation unitaire			-8,663953		

FR0013228723-Actions C	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	2 113 181,78	2 192 392,47	4 045 590,42	24 568 437,39	34 767 411,69
Nombre de parts	33 591,43194	33 591,43194	46 219,56214	237 284,70697	324 241,22867
Valeur liquidative unitaire	62,90	65,26	87,52	103,53	107,22
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.

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

L'Assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 26 juillet 2024 ayant décidé la dissolution anticipée de la Société et sa mise en liquidation amiable sous condition suspensive d'obtention de l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et l'agrément ayant été obtenu avec effet au 24 septembre 2024, les comptes annuels clos au 31 décembre 2025 sont établis en valeurs liquidatives et les principes comptables suivants ne sont plus applicables :

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

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

- Image fidèle
- Régularité, sincérité
- Prudence

Les comptes sont établis en euros.

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

Le présent exercice social porte sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

### **Comptabilisation des actifs à caractère immobilier**

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

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

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

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

### **Modalités d'enregistrement des frais d'acquisition**

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

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

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

### **Différences d'estimation des actifs à caractère immobilier**

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

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

### **Provisions pour risques et charges**

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

Les provisions pour risques et charges comptabilisées par l'OPCI en application des dispositions des articles 322-1 et 322-2 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général sont

enregistrées en compte 497 avec une contrepartie en résultat en compte 683.

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

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

#### **Actifs Immobiliers**

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

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
  - o la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
  - o la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.
  - o En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et
- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

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

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

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

Groupes	Description	Méthodologie de valorisation actuelle	Stratégie de liquidation	Nouvelle méthodologie de valorisation
Groupe 1	Immeuble en direct à 100%	Valorisation à l'expertise pour les actifs en continuité d'exploitation et prise en compte des prix des LOF reçues et acceptées en comité pour les actifs à l'arbitrage.	Vente de l'immeuble	Evaluation de l'actif tenant compte de l'hypothèse de l'arrêt de la continuité d'exploitation. L'expert interne en évaluation en plus de s'appuyer sur les travaux des experts immobilier du fonds et des retours brokers pertinents, intègre les références les plus récentes possibles et toute information permettant de s'approcher de la valeur probable de cession.
Groupe 2	SCPI détenues directement	Valeur de retrait pour la SCPI en capital variable. Prix d'exécution constaté sur le marché secondaire pour la SCPI à Capital Fixe.	Vente de parts	Valeur de retrait pour la SCPI en capital variable, prix d'exécution constaté sur le marché secondaire pour la SCPI à Capital Fixe. Du fait de la situation des deux SCPI concernées abordée dans la suite du document, la méthode de valorisation actuelle est conservée.
Groupe 3	Sociétés 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 2025, l'expert externe en évaluation CBRE VALUATION a été en charge de l'expertise immobilière avec visite de certains immeubles, alors que l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a effectué un examen critique de l'évaluation effectuée par CBRE VALUATION.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par l'évaluateur sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et sont documentés.

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

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

**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.

***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 société cotées***

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

***e) Liquidités***

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

***f) Endettement***

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

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

## IV/ 4. Evolution des capitaux propres

### Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>Capital (1)</b>	<b>79 885 729,81</b>	<b>88 668 327,90</b>
<b>Sommes distribuables</b>		
Report des plus-values nettes réalisées	212 418,61	
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	11 573 965,64	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	4 609 258,54	7 670 651,46
Sur les plus et moins-values réalisées	8 935,50	212 418,61
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		
<b>Total des sommes distribuables (2)</b>	<b>16 404 578,29</b>	<b>11 786 384,25</b>
<b>Total des capitaux propres (1+2)</b>	<b>96 290 308,10</b>	<b>100 454 712,15</b>

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

Néant.

### Evolution de l'actif net (= capitaux propres)

Evolution de l'actif net (= capitaux propres) au cours de l'exercice	31/12/2025	31/12/2024
<b>Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice</b>	<b>+</b> <b>100 454 712,15</b>	<b>152 593 366,31</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	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 comptes de régularisations	+ / -	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 <sup>1</sup>	+ / -	-9 999 709,77
<b>Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice</b>	<b>=</b> <b>96 290 308,10</b>	<b>100 454 712,15</b>

<sup>1</sup> Acompte sur liquidation

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

### a. Informations relatives aux expositions immobilières

#### Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	<b>13 119 290,35</b>	<b>14 776,19</b>	<b>3 300,00</b>	<b>151 573,46</b>	<b>13 282 340,00</b>	-
Paris 9 rue Buzelin (Résidentiel)	5 657 040,00	14 776,19		-121 696,19	5 550 120,00	
Henin Beaumont (Centre commerciale)	7 462 250,35		3 300,00	273 269,65	7 732 220,00	
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>13 119 290,35</b>	<b>14 776,19</b>	<b>3 300,00</b>	<b>151 573,46</b>	<b>13 282 340,00</b>	-
				<b>Total frais exclus</b>		<b>13 282 340,00</b>

#### Contrats de crédit-bail

Néant.

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

Évolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	39 817 936,41	35 864,28		-7 494 408,11	32 287 664,02	
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)	16 512 441,53	115 523,03		-1 136 712,59	15 260 205,91	
<b>Total</b>	<b>56 330 377,94</b>	<b>151 387,31</b>	-	<b>-8 631 120,70</b>	<b>47 547 869,93</b>	-
				<b>Total frais exclus</b>		<b>47 547 869,93</b>

#### Ventilation par secteur d'activité

Valeur actuelle par secteur d'activité	31/12/2024	31/12/2025
Bureaux	20 359 584,12	13 651 089,22
Résidentiel	533 865,75	448 035,00
Santé	16 512 441,53	15 260 205,91
Hotellerie	16 926 019,34	17 183 583,04
Autres	1 998 467,20	1 004 956,76

#### Ventilation par secteur géographique

Valeur actuelle par secteur géographique	31/12/2024	31/12/2025
France	56 330 377,94	47 547 869,93

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

Néant.

## Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Échéance	31/12/2024	Diminutions	Augmentations	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
Compte courant SCI Carré Pleyel Holding	01/10/2028	5 039 895,77	67 285,01	299 996,24	-	5 272 607,00
Compte courant SCI Tour Hekla*	11/12/2027	16 442 296,00			-	16 442 296,00
<b>Total</b>		<b>21 482 191,77</b>	<b>67 285,01</b>	<b>299 996,24</b>	<b>-</b>	<b>21 714 903,00</b>

## Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2025	31/12/2024
Terrains nus				
Terrains et constructions				(318 895,85)
Constructions sur sol d'autrui				
Droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(318 895,85)</b>
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	8 939,22		8 939,22	215 034,69
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 <i>id.</i>				
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 <i>id.</i> )				(750,64)
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 <i>id.</i> )				
Autres actifs immobiliers			-	
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>8 939,22</b>	<b>-</b>	<b>8 939,22</b>	<b>214 284,05</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>8 939,22</b>	<b>-</b>	<b>8 939,22</b>	<b>(104 611,80)</b>

## b. Expositions liées aux actifs financiers d'OPCI

### Exposition au marché des OPC

Code ISIN	Dénomination du Fonds	Société de gestion	Orientation des placements / style de gestion	Pays de domiciliation du fonds	Devise de la part d'OPC	Montant de l'exposition
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'ESTR (Euro short-term rate), diminuée des frais de gestion financière et des frais administratifs externes facturés au FCP et relatifs à chaque catégorie de parts. - de mettre en oeuvre une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR), en investissant selon l'analyse de la société de gestion, dans des valeurs intégrant des critères de bonne gouvernance et/ou de développement durable.	France	EUROS	3 306 468,46

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

### Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	175 257,49	205 543,91
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	83 744,32	184 167,26
Dépréciation des créances locataires	-20 434,97	-100 334,77
<b>Sous-Total</b>	<b>238 566,84</b>	<b>289 376,40</b>
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	846 446,78	847 575,58
Etat et autres collectivités créances	10 512,35	16 157,33
Syndics		
Autres débiteurs	1 373 677,81	1 102 241,42
Charges constatées d'avance		
Dépréciation des autres créances		
<b>Sous-Total</b>	<b>2 230 636,94</b>	<b>1 965 974,33</b>
<b>Total</b>	<b>2 469 203,78</b>	<b>2 255 350,73</b>

## Evolution des dépréciations

Evolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
Dépréciation des créances locataires	100 334,77	158,12	80 057,92	20 434,97
Dépréciation des autres créances	Néant			
<b>Total</b>	<b>100 334,77</b>	<b>158,12</b>	<b>80 057,92</b>	<b>20 434,97</b>

## Détail des provisions pour risques et charges

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

## Détail des emprunts

Néant.

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>Autres dettes d'exploitation</b>		
Locataires créditeurs	52 092,84	51 101,38
Fournisseurs et comptes rattachés	249 172,45	134 334,15
Etat et autres collectivités	26 493,11	53 299,14
Autres créditeurs	456 282,97	723 935,34
Produits constatés d'avance		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>784 041,37</b>	<b>962 670,01</b>

## Produits et charges de l'activité immobilière

Produits et charges de l'activité immobilière en Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		
dont loyers	801 453,29	829 337,41
dont charges facturées	201 421,05	197 820,04
dont autres revenus immobiliers	67,20	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont produits de parts de sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	3 142 204,83	6 411 530,31
dont produits de parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	1 447 629,98	1 533 560,54
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-3 649,40	-21 824,92
dont produits d' OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa		
Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	312 769,15	425 074,21
<b>Total I</b>	<b>5 901 896,10</b>	<b>9 375 497,59</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits	-201 421,05	-197 820,04
dont charges d'entretien courant	-27 402,82	-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	208 589,15	-143 228,96
Rémunérations prestataires extérieurs	-74 715,78	-64 661,05
Impôts, taxes et versements assimilés	-30 725,59	-17 408,40
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont charges de parts de sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa		-
dont charges de parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa		-
dont charges d'actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa		-
dont charges d' OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa		-
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier	-158,12	-48 961,72
Charges d'emprunts sur les actifs à caractère immobilier		
<b>Total II</b>	<b>-125 834,21</b>	<b>-555 712,21</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>5 776 061,89</b>	<b>8 819 785,38</b>

## Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers en Euros	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits sur opérations financières</b>		
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	109 431,34	252 669,25
Autres produits financiers		
<b>Sous-total Produits sur opérations financières</b>	<b>109 431,34</b>	<b>252 669,25</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
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		
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>-</b>	<b>-1 064,16</b>
<b>Total Revenus financiers nets</b>	<b>109 431,34</b>	<b>251 605,09</b>

## Autres produits et autres charges

Néant.

## Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0013210531-Actions A			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	32 365,61	1,18%	46 348,86	1,31%
Frais de fonctionnement externes	1 266,72	0,05%	(14 153,51)	-0,40%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	(16 766,43)	-0,47%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	557,95	0,02%	2 049,00	0,06%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	708,77	0,03%	563,92	0,02%
Frais d'audit, études	1 113,26	0,04%	2 310,63	0,07%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	45,51	0,00%	391,61	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
<b>Total général</b>	<b>34 791,10</b>	<b>1,27%</b>	<b>34 897,59</b>	<b>0,99%</b>

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0013228715-Actions B			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	1 142 336,67	1,22%	1 555 906,76	1,30%
Frais de fonctionnement externes	43 370,09	0,05%	(490 354,48)	-0,41%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	(579 619,78)	-0,48%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	19 103,16	0,02%	70 135,29	0,06%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	24 266,93	0,03%	19 130,01	0,02%
Frais d'audit, études	38 115,33	0,04%	78 885,71	0,07%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	1 557,79	0,00%	13 119,55	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
<b>Total général</b>	<b>1 225 379,88</b>	<b>1,31%</b>	<b>1 157 557,54</b>	<b>0,97%</b>

Frais de gestion et de fonctionnement externes	FR0013228723-Actions C			
	Montant au 31/12/2025	% de l'actif net moyen de l'exercice 2025	Montant au 31/12/2024	% de l'actif net moyen de l'exercice 2024
Frais de gestion	13 834,42	0,64%	20 302,14	0,71%
Frais de fonctionnement externes	998,65	0,05%	(11 000,95)	-0,39%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>		0,00%	(13 076,95)	-0,46%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	439,89	0,02%	1 621,18	0,06%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	558,76	0,03%	454,82	0,02%
Frais d'audit, études	877,71	0,04%	1 830,17	0,06%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%
Autres charges	36,08	0,00%	328,87	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%
<b>Total général</b>	<b>15 746,86</b>	<b>0,73%</b>	<b>11 460,23</b>	<b>0,40%</b>

## Engagements reçus et donnés

### 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	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	4 609 258,54	7 670 651,46
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	11 573 965,64	3 903 314,18
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>16 183 224,18</b>	<b>11 573 965,64</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	16 183 224,18	11 573 965,64
- Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>16 183 224,18</b>	<b>11 573 965,64</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	8 935,50	
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	212 418,61	212 418,61
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>221 354,11</b>	<b>212 418,61</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	221 354,11	212 418,61
- Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>221 354,11</b>	<b>212 418,61</b>

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

Tableau d'affectation des sommes distribuables de la FR0013210531-Actions A	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	128 565,45	211 843,54
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	319 698,29	107 854,75
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>448 263,74</b>	<b>319 698,29</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	448 263,74	319 698,29
- Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>448 263,74</b>	<b>319 698,29</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	248,09	5 889,46
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	5 889,46	
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>6 137,55</b>	<b>5 889,46</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	6 137,55	5 889,46
- Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>6 137,55</b>	<b>5 889,46</b>

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

Tableau d'affectation des sommes distribuables de la FR0013228715-Actions B	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	4 367 576,02	7 276 185,75
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	10 963 104,16	3 686 918,41
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>15 330 680,18</b>	<b>10 963 104,16</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	15 330 680,18	10 963 104,16
- Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>15 330 680,18</b>	<b>10 963 104,16</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	8 491,36	201 896,73
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	201 896,73	
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>210 388,09</b>	<b>201 896,73</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	210 388,09	201 896,73
- Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>210 388,09</b>	<b>201 896,73</b>

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

Tableau d'affectation des sommes distribuables de la FR0013228723-Actions C	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	113 117,07	182 622,17
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	291 163,19	108 541,02
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>404 280,26</b>	<b>291 163,19</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau du résultat net	404 280,26	291 163,19
- Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>404 280,26</b>	<b>291 163,19</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	196,05	4 632,42
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	4 632,42	
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>4 828,47</b>	<b>4 632,42</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	4 828,47	4 632,42
- Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>4 828,47</b>	<b>4 632,42</b>

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

## Tableau des acomptes versés

Néant.

## IV/ 7. Inventaire du portefeuille

### Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

#### Inventaire des immeubles et droits réels

	Libellé	Adresse	Surface	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition	Prix de revient (1)	Valeur actuelle (2)	% de l'actif net	Différence d'estimation (2) - (1)
<b>Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>									
						18 879 187,61	13 282 340,00	13,79%	-5 596 847,61
									0,00
						0,00	0,00		0,00
									0,00
						10 591 060,22	7 732 220,00		-2 858 840,22
						10 591 060,22	7 732 220,00		-2 858 840,22
									0,00
						0,00	0,00		0,00
									0,00
						8 288 127,39	5 550 120,00		-2 738 007,39
						8 288 127,39	5 550 120,00		-2 738 007,39

(1) Prix de revient frais inclus puisque l'actif a été acquis avant l'application de nouveau règlement comptable ANC n°2021-09

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

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
<b>Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier</b>						
				-	-	0,00
<b>Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier</b>						
				114 451 347,22	47 547 869,93	-66 903 477,29
	64 actifs Terrains et Constructions	Logements / France	28/02/2017	358 642,78	448 035,00	89 392,22
	SCPI PATRIMMO CROISSANCE					
	Terrains et Constructions	Bureaux / Commerces / Centres commerciaux / Industriel	03/04/2018	6 978 982,02	4 844 560,00	-2 134 422,02
	SCPI FRUCTUPIERRE					
	1 actif Terrain et Construction	Bureau / France	11/12/2017	15 532 729,67	4 520 222,40	-11 012 507,27
	SCPI TOUR HEKLA					
	2 actifs Terrain et Construction	Bureau / France	24/01/2018	12 795 825,24	2 239 883,80	-10 555 941,44
	SCI CARRE PLEYEL HOLDING					
	1 actif Terrain et Construction	Bureau / France	26/04/2018	15 086 264,30	1 256 736,30	-13 829 528,00
	SCILM1					
	Pas d'actif	Pas d'actif	19/04/2018	8 026 900,00	1 004 956,76	-7 021 943,24
	ALCOBENDAS					
	91 actifs Terrains et Constructions	Hôtels / France - Italie - Espagne	12/12/2018	23 978 500,00	17 183 583,04	-6 794 916,96
	SCIPREM HOSPITALITY					
	1 actif Terrain et Construction	Bureau / France	26/04/2028	9 357 984,23	789 686,72	-8 568 297,51
	SCILM2					
	66 actifs Terrains et Constructions	Santé / France	20/05/2021	22 335 518,98	15 260 205,91	-7 075 313,07
	SAS IMMOCCARE					
	---					0,00

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

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

#### Autres actifs à caractère immobilier

	Libellé	Quantité / Nominal	Valeur actuelle	% de l'actif net
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>				
			21 714 903,00	22,55%
			16 442 296,00	
			5 272 607,00	
<b>Total Avance en compte courant</b>				

#### Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

	Libellé	Quantité / Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>Dépôts et des instruments financiers non immobiliers</b>					
		132 / 23 535,935	3 306 468,46	EUR	3,43%
<b>Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)</b>					
		132 / 23 535,935	3 306 468,46	EUR	3,43%
	Part de fonds				
	BNP PARIBAS MOIS ISR1	132 / 23 535,935	3 306 468,46		
<b>Sous Total Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)</b>					

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2025)**

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

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

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

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

SPPICAV, 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 SPPICAV 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 SPPICAV.

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 24 avril 2026.

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

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

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 oeuvre 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 24 avril 2026.

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

## V/ Projet de résolutions

### ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13 MAI 2026

#### ORDRE DU JOUR

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
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 2025
6. Pouvoirs pour formalités

#### PROJETS DE RESOLUTIONS

##### PREMIERE RESOLUTION

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

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

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 79 885 729,81 euros, soit une réduction de 8 782 598,09 euros 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 2025.

##### QUATRIEME RESOLUTION

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, en approuve les conclusions.

## CINQUIEME RESOLUTION

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

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

		Dont Action de catégorie A	Dont Action de catégorie B	Dont Action de catégorie C
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice)</b>	<b>4 609 258,54 €</b>	<b>128 565,45 €</b>	<b>4 367 576,02 €</b>	<b>113 117,07 €</b>
Régularisation du résultat net	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Résultat sur cessions d'actifs	8 935,50 €	248,09 €	8 491,36 €	196,05 €
Régularisation des cessions d'actifs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report des résultats nets antérieurs	11 573 965,64 €	319 698,29 €	10 963 104,16 €	291 163,19 €
Report des plus-values nettes antérieures	212 418,61 €	5 889,46 €	201 896,73 €	4 632,42 €
Régularisation des comptes de report	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Résultat distribuable	16 404 578,29 €	454 401,29 €	15 541 068,27 €	409 108,73 €
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	16 404 578,29 €	454 401,29 €	15 541 068,27 €	409 108,73 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	16 183 224,18 €	448 263,74 €	15 330 680,18 €	404 280,26 €
- dont compte de report des plus-values nettes	221 354,11 €	6 137,55 €	210 388,09 €	4 828,47 €
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 euros.

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 le	Dividende Action de catégorie A	Dividende Action de catégorie B	Dividende Action de catégorie C
31 décembre 2024	0 €	0 €	0 €
31 décembre 2023	0,679753 €	0,678430 €	0,854649 €
31 décembre 2022	0,85 €	0,85 €	1,145 €

#### **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](http://www.praemiareim.com)

#### Praemia REIM France

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – [www.praemiareim.com](http://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.