

Aux associés détenteurs d'actions de toutes catégories

Paris, le 16 décembre 2025

Objet : Dissolution anticipée et liquidation amiable de l'OPCI Preim ISR. Clôture des souscriptions et rachats. (ISINs : FR0014000AM9, FR0014000AN7, FR0014000AO5, FR0014000AP2, FR0014000AQ0, FR0014000AR8)

Madame, Monsieur,

Vous êtes porteur d'actions de l'OPCI Preim ISR.

La société de gestion a décidé de proposer aux associés la dissolution anticipée du fonds. Cette décision est venue du constat par la société de gestion que l'OPCI PREIM ISR ayant été lancé seulement 18 mois avant le début du choc des taux directeurs de la BCE, la Valeur Liquidative des actions enregistre une performance négative depuis sa création. Cette situation s'est traduite par une absence persistante de collecte et par des demandes de rachats, susceptibles d'accentuer les tensions sur la liquidité du fonds, d'autant plus que le mécanisme de plafonnement des rachats est activé depuis janvier 2024. Il était dans l'intérêt de tous les porteurs de cesser l'activité de la SPPICAV et de la dissoudre de manière anticipée, pour éviter une dégradation accrue de sa liquidité.

Le 17 octobre 2025, les associés de l'OPCI PREIM ISR réunis en assemblée générale extraordinaire ont **approuvé la dissolution anticipée et la liquidation amiable du fonds**, et désigné Praemia REIM France comme liquidateur, sous réserve de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette dernière a agréé la décision le 9 décembre 2025 avec effet au 12 décembre 2025.

Quels changements vont intervenir ?

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 le sujet. Une fois l'agrément de l'AMF obtenu, les décisions de l'assemblée s'appliquent et la suspension des souscriptions et rachats devient 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*.

Le liquidateur va progressivement céder les actifs en portefeuille dans les conditions qu'il estimera les plus favorables à l'ensemble des associés. **Il percevra les mêmes rémunérations** que celles précédemment perçues par la société de gestion. Les frais continueront d'être prélevés jusqu'à la liquidation définitive du fonds, dont l'échéance est estimée à fin 2028.

La distribution du produit net de la liquidation interviendra en une ou plusieurs fois par voie d'acompte sur liquidation, après désintéressement des créanciers prioritaires et sous réserve de la valeur de cession des actifs ainsi que de la situation financière du fonds et de sa trésorerie. **Chaque associé recevra une quote-part de chaque acompte** proportionnellement à la valeur liquidative de ses parts rapportée à la valeur liquidative totale. La liquidation est susceptible de durer plusieurs années – tout dépendra des conditions de marché et de l'appréciation par la société de gestion de l'intérêt, pour les associés, des offres reçues.

Conformément à la réglementation, **la valeur liquidative continuera d'être établie et publiée** selon les règles et à la fréquence, inchangées, prévues par la réglementation et par la documentation du fonds.

Les ratios immobilier, de diversification et d'emprise, les ratios de liquidité et d'endettement notamment ne sont plus applicables.

Dans le prospectus, les références au Président ou à la Société de gestion renvoient désormais au liquidateur, y compris dans le fait que celui-ci perçoit désormais les rémunérations prévues par le prospectus. Le rôle du liquidateur y est résumé.

L'avertissement et le corps du prospectus ont été modifiés pour refléter le fait que les souscriptions et rachats ne sont plus possibles. Le reste du prospectus est inchangé.

Les statuts, le prospectus, le DIC mis à jour et les reportings du fonds restent consultables sur le site de la société de gestion à l'adresse <https://www.praemiareim.fr/fr/opci-preim-isr> ; un « questions-réponses » s'y trouve également, qui approfondit certains sujets évoqués dans cette communication.

Quelle a été la performance de votre investissement ?

Nous attirons votre attention sur le fait que votre l'OPCI PREIM ISR avait pour objectif la constitution d'un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenu en direct et en indirect faisait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatibles avec les prérequis du label ISR immobilier français.

Sa performance enregistrée, si vous avez souscrit des actions au lancement du fonds (en janvier 2021, à la valeur liquidative initiale de 100 € par action), sur la base de la valeur liquidative au 17 novembre 2025, dividendes réinvestis, a été la suivante :

- actions de catégorie OPCI PREIM ISR Vie : -17,32 %, soit une performance annualisée de -3,85% depuis le début de vie du fonds
- actions de catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titre : -17,33 %, soit une performance annualisée de -3,86% depuis le début de vie du fonds
- actions de catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels : -14,54 %, soit une performance annualisée de -3,19 % depuis le début de vie du fonds
- actions de catégorie SG Praemia OPCI ISR : -17,30 %, soit une performance annualisée de -3,85 % depuis le début de vie du fonds
- actions de catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1 : -17,33 %, soit une performance annualisée de -3,86 % depuis le début de vie du fonds
- actions de catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2 : -17,33 %, soit une performance annualisée de -3,86 % depuis le début de vie du fonds

Ce résultat s'explique principalement par le fait que les taux directeurs de la BCE ont commencé à augmenter considérablement à peine 18 mois après le lancement du fonds, alors qu'il était en phase de constitution de son patrimoine. Il s'en est suivi une baisse mécanique de sa valeur liquidative qui a eu pour effet d'assécher la collecte du fonds et d'augmenter les rachats. Les mécanismes de gestion de la liquidité ont dû être activés, augmentant à la fois le délai de détention des actions, et nécessitant aussi de procéder à des arbitrages à un moment de marché très défavorable au secteur des bureaux auquel le fonds est exposé, contribuant ainsi à accélérer la baisse de la valeur liquidative.

Quand votre OPCI sera-t-il liquidé ?

La dissolution de l'OPCI Preim ISR a eu lieu le 17 octobre 2025 et l'entrée en liquidation amiable est intervenue le même jour.

Une note sur le régime fiscal applicable aux Associés est disponible sur simple demande formulée auprès de la Société de Gestion. Elle est également accessible sur le site internet de la Société de gestion.

L'échéance de l'OPCI PREIM ISR telle que prévue dans sa documentation légale est le 17 janvier 2120. Celle-ci ne sera pas respectée. En effet, la société de gestion estime que la clôture de la liquidation pourrait intervenir à horizon 2028, en l'état actuel du marché immobilier, défavorable, et des estimations de son évolution à court terme, incertaines.

A ce jour, le fonds présente 4 lignes en portefeuille, globalement valorisées 15,3 M€.

La suspension des souscriptions et des rachats est opérante depuis la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale le 29 septembre 2025. Elle est désormais définitive. Vous ne pouvez ni souscrire de nouvelles actions ni demander le rachat de vos actions depuis le 29 septembre 2025.

Si vous avez des questions ou des réclamations, vous pouvez les adresser à l'intermédiaire financier qui tient le compte-titre dans lequel sont inscrites vos actions, ou bien au Service Clients de Praemia REIM France par email à serviceclients@praemiareim.com et par téléphone au 01 89 20 07 95. Les personnes détenant indirectement des actions via un contrat d'assurance-vie ou retraite doivent prendre attaché avec l'assureur ou son distributeur.

Eléments-clés à ne pas oublier pour l'investisseur

La société de gestion rappelle aux investisseurs la nécessité et l'importance de prendre connaissance du document d'information clé pour l'investisseur (DIC) correspondant à la catégorie d'actions qu'ils détiennent, ainsi que du prospectus. Chacun d'eux est invité à prendre régulièrement contact avec son conseiller sur ses placements, et à consulter régulièrement le site de la société de gestion qui contient une page dédiée à la SPPICAV mettant à disposition sa documentation réglementaire, des rapports légaux et divers reportings.

Praemia REIM France

Liquidateur