

OPCI PREIM ISR
Société en liquidation
Société de Placement à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 12 janvier 2021
sous le numéro SPI20210001

Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris

Document semestriel d'information au 30 juin 2026

Sommaire

1) Stratégie d'investissement globale

2) Point sur le marché de l'immobilier tertiaire

3) Gestion du fonds du 01/01/2026 au 30/06/2026

- a. Faits et chiffres clés
- b. Frais
- c. Détail de l'actif net
- d. Valeur nette d'inventaire par action

4) Etat du patrimoine au 30/06/2026

- a. Transactions
- b. Détail du portefeuille au 30/06/2026
- c. Evaluation des actifs
- d. Valorisation des actifs compte-tenu du contexte de crise

5) Performance et résultat de l'OPCI

- a. Distribution
- b. Evolution de la valeur liquidative

6) Autres informations

- a. Liquidités
- b. Passif
- c. Modalités de rachat

1) Stratégie d'investissement globale

Pour rappel, l'objectif de gestion de l'OPCI SPPICAV PREIM ISR, défini dans son prospectus, est le suivant :

« L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois, s'exposer dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort du présent document d'information-clé pour l'investisseur ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV a pour objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantier intégrant des clauses ESG ; ces objectifs sont quantifiés à l'article 3.3.2.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenu en direct et indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatible avec les prérequis du label ISR immobilier français. En particulier, la SPPICAV ne pourra se porter acquéreur d'actifs immobiliers (directement ou via un véhicule à prépondérance immobilière dédié) que si leur note au regard de la grille d'évaluation ESG développée par Praemia REIM, déterminée au moment de la phase d'analyse préalable à l'acquisition, dépasse une note-seuil fixée à 70%. La qualité ESG des actifs est ainsi un facteur discriminant à l'acquisition par la SPPICAV. Lorsque des actifs immobiliers sont détenus indirectement via un véhicule à prépondérance immobilière dédié, ledit véhicule ne nécessite pas de Label ISR ; lesdits actifs se voient appliquer les mêmes contraintes ISR que celles applicables aux actifs détenus directement par la SPPICAV.

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

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

L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré. De plus, et sans que ce critère se substitue aux précédents, la qualité des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) constitue un filtre supplémentaire. Ces indicateurs sont évalués par une grille de notation développée par Praemia REIM. Cette grille de notation compte 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiments, relations entre parties prenantes.

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. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

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

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

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

2) Point sur le marché de l'immobilier

Les flux de capitaux ont totalisé environ 47 milliards d'euros en Europe au premier trimestre 2026 (versus 53 milliards il y a un an). La majeure partie des investissements immobiliers s'est concentrée sur sept pays (Royaume-Uni, Allemagne, France, Espagne, Pays-Bas, Suède et Italie). L'investissement immobilier au Royaume-Uni semble solide à court terme mais pourrait être vulnérable en raison d'un effet retard et d'une dépendance aux capitaux étrangers. Pour sa part, l'Allemagne a connu une bonne résistance mais pourrait connaître une fragilisation progressive via la transmission des coûts énergétiques à l'économie et à une hausse des taux. Concernant la France, le pays a connu un ralentissement marqué mais surtout pour des raisons de chocs politiques internes conduisant à un attentisme des utilisateurs et des investisseurs.

Les investissements se sont répartis à 40% entre l'habitat et le serviciel (résidentiel, hôtellerie, santé), à 34% pour la consommation (commerce, logistique, data center) et 26 % pour le secteur des bureaux et les autres sites en développement. Concernant les taux de capitalisation moyens à l'acquisition, le marché présente trois tendances : les actifs en compression (bureaux, résidentiel, hôtels), pour lesquels les investisseurs sont prêts à payer plus cher pour les actifs les plus « prime » ; les actifs stables (santé, logistique) ; et les actifs en décompression (commerce), où les investisseurs recherchent un rendement plus élevé en raison des risques qui pèsent sur la consommation en lien avec une inflation qui pourrait à nouveau rogner le pouvoir d'achat des ménages. Le marché demeure fortement polarisé avec d'un côté les actifs « prime » très recherchés dans un contexte de sélectivité accrue, et de l'autre les biens secondaires qui subissent des ajustements de valorisation et une liquidité toujours limitée. Selon le « Consensus Indicator » de l'INREV de mars 2026, la confiance des investisseurs s'est détériorée en raison d'un contexte marqué par la guerre en Iran. La tendance générale montre une dégradation du sentiment sur le marché immobilier non coté européen, avec quatre sous-indicateurs sur cinq en baisse. Seul le financement a progressé et reste le segment le plus solide. L'indicateur économique a fortement chuté, atteignant son plus bas niveau depuis 2023, reflétant des inquiétudes croissantes liées à l'inflation et à ses effets négatifs attendus sur l'immobilier. La liquidité des investissements et le développement de nouveaux projets ont reculé après une forte amélioration en 2024, traduisant des craintes accrues sur la liquidité du marché. Enfin, le segment location et exploitation a diminué légèrement mais est resté en territoire positif. Les loyers ont continué globalement de progresser, bien que de manière plus modérée.

La performance totale immobilière européenne est restée positive en fin d'année 2025, portée par la composante locative. Toutefois, les indicateurs avancés montrent que la croissance en capital demeure fragile et que l'on ne peut pas exclure des ajustements pour certaines typologies d'actifs en lien avec la remontée des taux des obligations d'Etat à 10 ans durant l'année 2026. Selon la longueur et la sévérité de la crise les taux de rendement immobilier européens pourraient donc être impactés entre 10 et 80 pb selon les premières estimations.

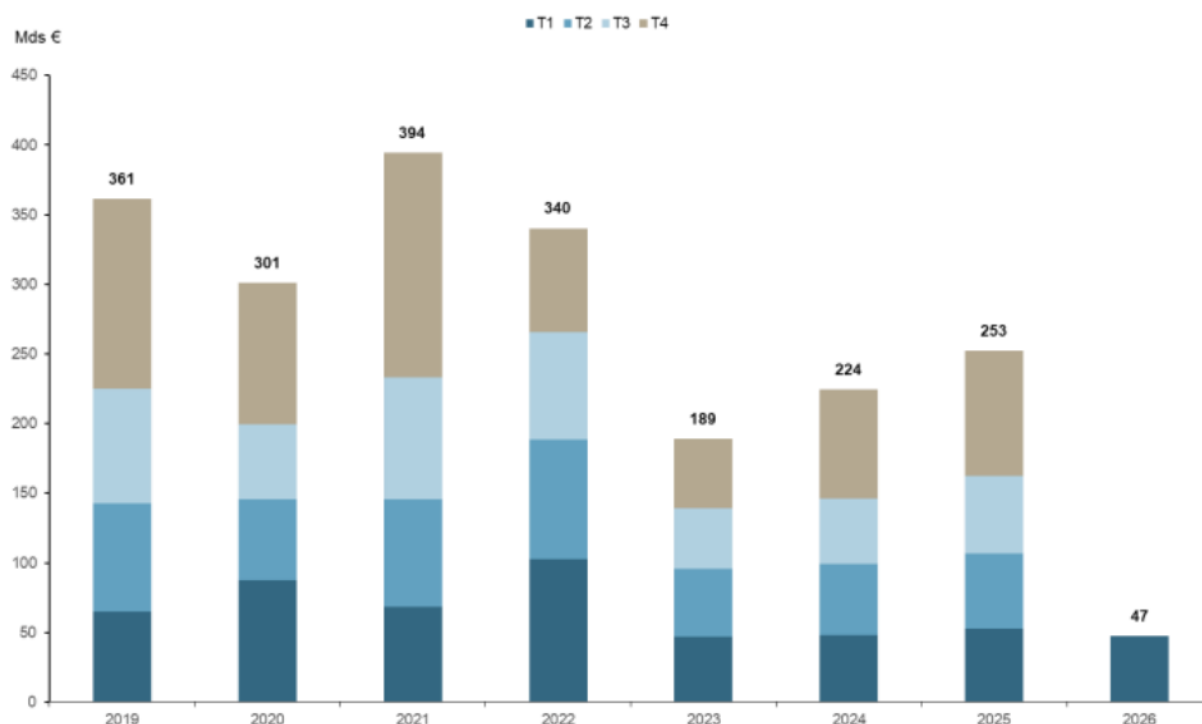
BUREAUX

Le volume d'investissement en immobilier de bureaux a totalisé près de 11 milliards d'euros début 2026, soit -2% sur un an. Plus de 50% des flux ont été orientés vers des actifs localisés dans les quartiers centraux.

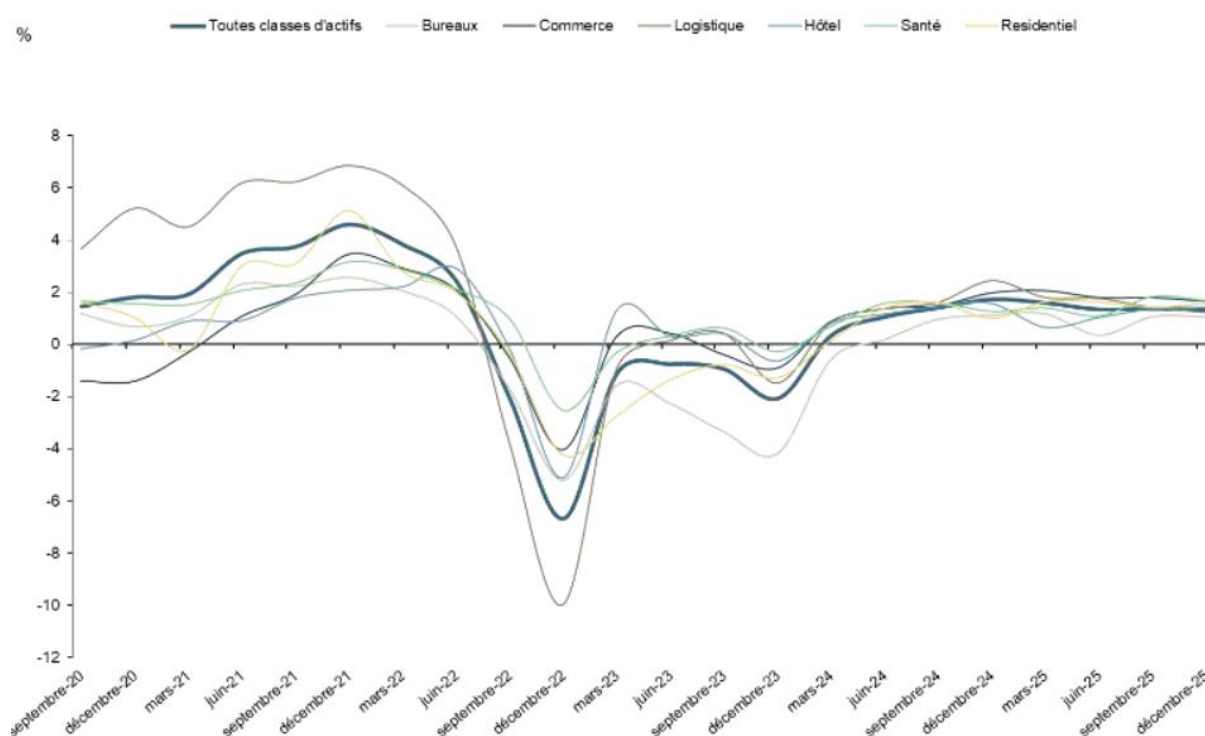
Côté locatif, le marché parisien, premier marché européen, a enregistré une baisse avec 370 000 m² pris à bail, contre 430 000 m² il y a un an.

Côté rendement « prime », des compressions entre 5 et 75 pb ont été constatées au Danemark, en Allemagne, en Grèce, en Irlande, en Italie, aux Pays-Bas, en Espagne et en Suède. Les autres marchés sont restés stables.

Volume d'investissement toutes classes d'actifs en Europe



Performance totale des biens immobiliers en Europe (trimestre)



Sources utilisées dans l'ensemble du document : 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

3) Gestion du fonds du 01/01/2026 au 30/06/2026

a) Faits et chiffres clés

<u>Au 30 juin 2026</u>	
Date d'immatriculation	18/01/2021
Terme Statutaire	17/01/2120
Montant de l'actif net	22 058 197,79 €
Ratio d'endettement au 31/12/2025	48,14%
Ratio d'endettement au 30/06/2026	61,73%
Nombre d'immeubles détenus en direct	0
Nombre d'immeubles à détention indirecte*	2
L'OPCI PREIM ISR étant en liquidation, il n'y a plus de souscriptions ou de rachats.	

* hors actifs détenus par la SCPI Primopierre

Actions OPCI PREIM ISR Vie

Nombre d'actions	7 746,549
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2026	34,38 €
Résultat distribuable au 30/06/2026 par action	9,04 €

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

Nombre d'actions	326,819
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2026	34,38 €
Résultat distribuable au 30/06/2026 par action	10,25 €

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

Nombre d'actions	48 741,468
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2026	35,12 €
Résultat distribuable au 30/06/2026 par action	12,72 €

Actions SG Praemia OPCI ISR

Nombre d'actions	583 018,689
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2026	34,38 €
Résultat distribuable au 30/06/2026 par action	8,88 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

Nombre d'actions	326,819
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2026	34,38 €
Résultat distribuable au 30/06/2026 par action	10,35 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

Nombre d'actions	326,819
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2026	34,38 €
Résultat distribuable au 30/06/2026 par action	10,35 €

Les SPICAV sont exonérées d'impôt sur les sociétés. Les bénéfices qu'elles réalisent ne sont pas soumis à l'impôt. En contrepartie, les SPICAV sont tenues par la loi de distribuer une part significative de leurs bénéfices. Elles doivent distribuer au moins 85 % de leurs revenus nets locatifs, 50 % de leurs plus-values immobilières, et 100 % des dividendes que leur ont versé leurs filiales exonérées d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

b) Frais

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPC PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPC PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPC PREIM ISR Institutionnels
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,10% TTC maximum dont 0,70% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,40 % TTC maximum, dont 0,90% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières				
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers (étant précisé que si l'Actif Immobilier est une filiale, la	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
versée par la SPPICAV	valeur retenue est la valeur conventionnelle de l'immeuble sous-jacent, en quote-part de détention)	acquisitions et les cessions	acquisitions et les cessions	acquisitions et les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions SG Praemia OPCI ISR	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions SG Praemia OPC I SR	Taux barème concernant les Actions OPC I PREIM ISR Vie Réserve 1	Taux barème concernant les Actions OPC I PREIM ISR Vie Réserve 2
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières				
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers versée par la SPPICAV	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers (étant précisé que si l'Actif Immobilier est une filiale, la valeur retenue est la valeur conventionnelle de l'immeuble sous-jacent, en quote-part de détention)	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)

c) Détail de l'actif net

ACTIF NET <i>montants exprimés en euros</i>	30/06/2026	31/12/2025
Actifs à caractère Immobilier		
Immeubles détenus en direct		
Parts et actions de sociétés immobilières	5 793 027	13 100 690
Autres actifs à caractère Immobilier	12 532 057	13 533 333
Total	18 325 084	26 634 023
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres actifs financiers	1 922 816	1 913 940
Instruments financiers à terme		
Total	1 922 816	1 913 940
Emprunts		
Dettes diverses	-26 030	-89 261
Créances diverses	881 967	876 654
Dépôts à vue	954 361,18	14 289 912,51
ACTIF NET DE LA PERIODE	22 058 198	43 625 268

d) Valeur nette d'inventaire par action

Catégorie d'Actions	Actif net (€)
OPCI PREIM ISR Vie	266 359,79
OPCI PREIM ISR Compte Titres	11 237,45
OPCI PREIM ISR Institutionnels	1 712 114,73
SG Primonial OPCI ISR	20 046 698,62
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	10 893,60
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	10 893,60

4) Etat du patrimoine au 30/06/2026

a) Transaction

Aucune transaction n'a été réalisée au cours du premier semestre 2026.

b) Détail du portefeuille au 30 juin 2026

Parts et actions des sociétés

Les montants sont exprimés en euros.

Désignation	Date d'acquisition	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30/06/2026	Différence d'estimation
SCI ISSY SHIFT	21/01/2021	29 048 723	337 039	3 485 027	-25 563 696
SCI NEXXT GAMBETTA	08/06/2022	11 289 080	1 100 000	0	-11 289 080
SCPI PRIMOPIERRE	25/02/2021	10 727 584	57 700	2 308 000	-8 419 584
Total		51 065 387	1 494 739	5 793 027	-45 272 360

Autres actifs financiers hors foncières cotées

Les montants sont exprimés en euros.

Nature des actifs	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30/06/2026	Différence d'estimation
Autres actifs financiers	1 883 283	597	1 922 816	39 533
Total	1 883 283	597	1 922 816	39 533

c) Evaluation des actifs

Conformément à la réglementation en vigueur le patrimoine de l'OPCI PREIM ISR fait l'objet d'une expertise trimestrielle. L'expertise du 30 juin 2026 a été menée par BNP Paribas Real Estate Valuation et Jones Lang Lasalle Expertise. Sur la base de ces expertises 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, la Société de Gestion fixe la valeur des Actifs Immobiliers.

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

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

d) Valorisation des actifs compte-tenu du contexte économique.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts.

Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, et notamment sur leur situation locative.

5) Performance et Résultat de l'OPCI

a) Distribution

Le Liquidateur a décidé le 12 mai 2026 la distribution d'un acompte sur liquidation d'un montant de 13 999 996,34 euros.

b) Evolution de la valeur liquidative

Actions OPCI PREIM ISR Vie

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
ACTIF NET	96 800 €	577 863 €	1 214 048 €	976 758 €	843 876 €	724 604 €	526 924 €	266 360 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	89,70 €	86,79 €	68,02 €	34,38 €

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
ACTIF NET	96 800 €	102 610 €	105 177 €	92 663 €	53 499 €	34 545 €	22 230 €	11 237 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	89,70 €	86,79 €	68,02 €	34,38 €

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
ACTIF NET	38 261 000 €	42 432 253 €	49 394 315 €	43 569 304 €	8 189 060 €	5 261 769 €	3 375 793 €	1 712 115 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	105,62 €	107,82 €	95,10 €	90,78 €	88,15 €	69,25 €	35,12 €

Actions SG Praemia OPCI ISR

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
ACTIF NET	9 662 000 €	19 296 292 €	61 853 327 €	69 766 890 €	59 901 378 €	53 071 446 €	39 657 220 €	20 046 699 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	89,70 €	86,79 €	68,02 €	34,38 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
ACTIF NET	96 800 €	101 561 €	104 101 €	91 715 €	52 602 €	33 677 €	21 550 €	10 894 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	89,70 €	86,79 €	68,02 €	34,38 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
ACTIF NET	96 800 €	101 561 €	104 101 €	91 715 €	52 602 €	33 677 €	21 550 €	10 894 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	89,70 €	86,79 €	68,02 €	34,38 €

Durant l'année écoulée, la valeur liquidative de l'OPCI PREIM ISR a diminué de :

- -60,39% pour les Actions OPCI PREIM ISR VIE, OPCI PREIM ISR Comptes titres, SG Praemia OPCI ISR, OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 et OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
- -60,16% pour les actions OPCI PREIM ISR Institutionnels*

Durant le premier semestre 2026, la valeur liquidative de l'OPCI PREIM ISR a diminué de :

- -49,46% pour les Actions OPCI PREIM ISR VIE, OPCI PREIM ISR Comptes titres, SG Praemia OPCI ISR, OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 et OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
- -49,29% pour les actions OPCI PREIM ISR Institutionnels*

Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

6) Autres informations

a) Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à **954 361,18 euros** composée uniquement de dépôts à vue.

Le ratio liquidité / actif net au 30 juin 2026 est de **4,33 %**.

b) Passif

Les 640 467,1630 parts de l'OPCI détenues par les actionnaires sont réparties entre six catégories d'actions listées ci-dessous.

- **Actions OPCI PREIM ISR Vie** : 7 746,5490 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre** : 326,8190 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels** : 48 741,4680 parts
- **Actions SG Praemia OPCI ISR** : 583 018,6890 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1** : 316,8190 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2** : 316,8190 parts

c) Modalités de rachat

La suspension des souscriptions et des rachats est opérante depuis la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale du 17 octobre 2025. Elle est désormais définitive. Vous ne pouvez ni souscrire de nouvelles actions ni demander le rachat de vos actions depuis le 12 décembre 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. Les personnes détenant indirectement des actions via un contrat d'assurance-vie ou retraite doivent prendre attache avec l'assureur ou son distributeur.

d) Ratios

Lors de l'assemblée générale du 17 octobre 2025, les associés ont approuvé la dissolution anticipée et la liquidation amiable du fonds.

Depuis cette date, les ratios immobiliers, de diversification et d'emprise, les ratios de liquidité et d'endettement notamment ne sont plus applicables.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 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 Ile-de-France, valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Speciality Markets Europe SE - 42 rue Washington - 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples, 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.
www.praemiareim.fr