



SCPI PRAEMIA HOTELS EUROPE

— Rapport annuel 2025 —





SOMMAIRE



■	PRÉSENTATION	4
	• Organes de gestion et de contrôle	5
	• Chiffres clés	6
	• Points sur les marchés immobiliers	7
	• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	10
	• L'article 8 SFDR pour la SCPI Praemia Hotels Europe	13



■	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	18
---	---	-----------



■	LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025	32
---	--	-----------



■	ANNEXE FINANCIÈRE	36
---	--------------------------	-----------



■	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	50
---	---	-----------



■	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	52
---	--	-----------



■	PROJETS DE RÉSOLUTIONS	58
---	-------------------------------	-----------



■	GLOSSAIRE	64
---	------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

En l'espace de cinq ans, les cartes de l'immobilier européen ont été entièrement rebattues. C'est une lame de fond dont les effets sont vraisemblablement amenés à se maintenir dans le cycle de marché qui s'est dessiné peu à peu sur les deux dernières années. L'immobilier de bureau régnait en maître dans les volumes d'investissements et dans la composition du patrimoine immobilier de nombreuses Sociétés de Gestion immobilières. Aujourd'hui, les investissements sont beaucoup plus éclatés et la diversification des patrimoines par l'intégration de typologies immobilières moins tributaires des cycles économiques est la priorité.

Cette diversification accrue des patrimoines répond à une instabilité politique et économique devenue chronique, avec une acuité particulière en France, et à des chocs exogènes qui se sont multipliés sur ces 5 dernières années : la crise sanitaire en premier lieu, les conflits armés dans le monde ayant un impact direct sur la valeur des matières premières et les prix de l'énergie, l'explosion de l'inflation et une remontée des taux tout aussi brutale, ou encore le retour de mesures protectionnistes qui bouleversent les échanges commerciaux et l'équilibre de certains secteurs. Le sujet des négociations commerciales avec les États-Unis a été un élément-clé d'évolution de la conjoncture économique et boursière à partir d'avril 2025. Courant 2025 également, on pensait l'inflation maîtrisée. La Banque Centrale Européenne a abaissé les taux directeurs à partir du mois de juin 2025. À l'heure où nous écrivons, il n'est pas exclu que le conflit au Moyen-Orient et les tensions sur le prix de l'énergie ne remettent le sujet de l'inflation sur le devant de la scène.

Votre SCPI Praemia Hotels Europe s'inscrit pleinement dans cette transition en proposant désormais une stratégie d'investissement résolument tournée vers l'hôtellerie. Cette classe d'actifs immobilière constitue un investissement de diversification par excellence. Elle présente un profil de rendement attractif et des opportunités à l'acquisition à travers une grande partie de l'Europe, en particulier sur les côtes méditerranéennes. Notre présence en Europe (Allemagne, Espagne, Italie, Luxembourg, Royaume-Uni) et notre partenariat avec Hova Hospitality représentent un atout pour saisir ces opportunités et poursuivre le développement d'un portefeuille d'actifs solide, couvrant tous les segments de l'hôtellerie.

L'Autorité des Marchés Financiers ayant entériné les résolutions approuvées à l'assemblée générale extraordinaire du 17 septembre 2025 par la délivrance d'un nouveau visa, le changement de stratégie de gestion va pouvoir être pleinement mis en œuvre dès cette année : les actifs résidentiels vont pouvoir être cédés au bénéfice d'acquisitions de nouveaux actifs hôteliers. Ces cessions vont également contribuer à la dotation éventuelle du fonds de remboursement en réponse à la demande de liquidité de la part des associés.

Dans le même temps, la Société de Gestion envisage de ramener le taux d'endettement de la SCPI en-dessous de 30 % et de restreindre les coûts de financement. Ce point, tout comme le changement de stratégie d'investissement en faveur de l'hôtellerie, vise à renforcer les capacités distributives de votre SCPI à moyen terme.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia REIM France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION



COLIVING « SOUFFLE » - NANTES (44)
Droits photo : Cédric Chasse



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia REIM France est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Praemia REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissement alternatifs, Praemia REIM France a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE (AU 31/12/2025)

Marc Bertrand, Président

Aurélie Cohen, Directrice Générale

Charles Ragons, Directeur Général

Justine Mougin, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2025)

Laurent Fléchet, Président

Guy Charlot

Laurent Mogno

Jean-Luc Neez

SCPI Praemia Hotels Europe

Praemia Hotels Europe est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée le 28 juin 2017. Le Visa AMF a été obtenu le 27 juin 2017 sous le numéro 17-24.

Le gérant de Praemia Hotels Europe est la Société de Gestion Praemia REIM France.

Praemia Hotels Europe est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 830 554 986.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nicolas Reboul, Président

BANQUE FRANÇAISE MUTUALISTE

HWF

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

EXPERT IMMOBILIER

CBRE Valuation

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY*

OIKO Gestion*

TERRANAE

THE SYNDIC CAPITAL SAS (WHITE BIRD)

* Sociétés liées au Groupe Praemia REIM.



Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros. L'ensemble des données financières de ce rapport proviennent de Praemia REIM France sauf mention contraire.

CHIFFRES CLÉS

La SCPI Praemia Hotels Europe a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 27 juin 2017 pour une durée statutaire de 99 ans. Praemia Hotels Europe est une SCPI à capital variable investie principalement en immobilier hôtelier.

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'associés	2 169	2 130
Nombre de parts au capital	1 237 661	1 237 661
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	0
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	225 439 479,98	230 102 230,60
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	298 571 036,91	303 373 721,53
Valeur comptable	206 221 259,42	206 295 363,96
Valeur de réalisation	210 635 153,95	215 968 158,29
Valeur de reconstitution	249 296 870,46	255 089 331,54
Capitalisation	252 482 844,00	252 482 844,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	6,85	7,44
Résultat par part ⁽¹⁾	7,66	7,17
Dividende brut par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,95	7,46
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,68	7,41
Revenus non récurrents ⁽³⁾	0,02	0,24
Fiscalité étrangère	0,27	0,05
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,17	0,19
Surface en m ²	92 854	92 854
Nombre d'actifs (par transparence)	119	119
Prix de souscription ⁽²⁾	204,00	204,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	185,64	185,64
Nombre de parts en attente de cession ⁽⁴⁾	118 566	109 078

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

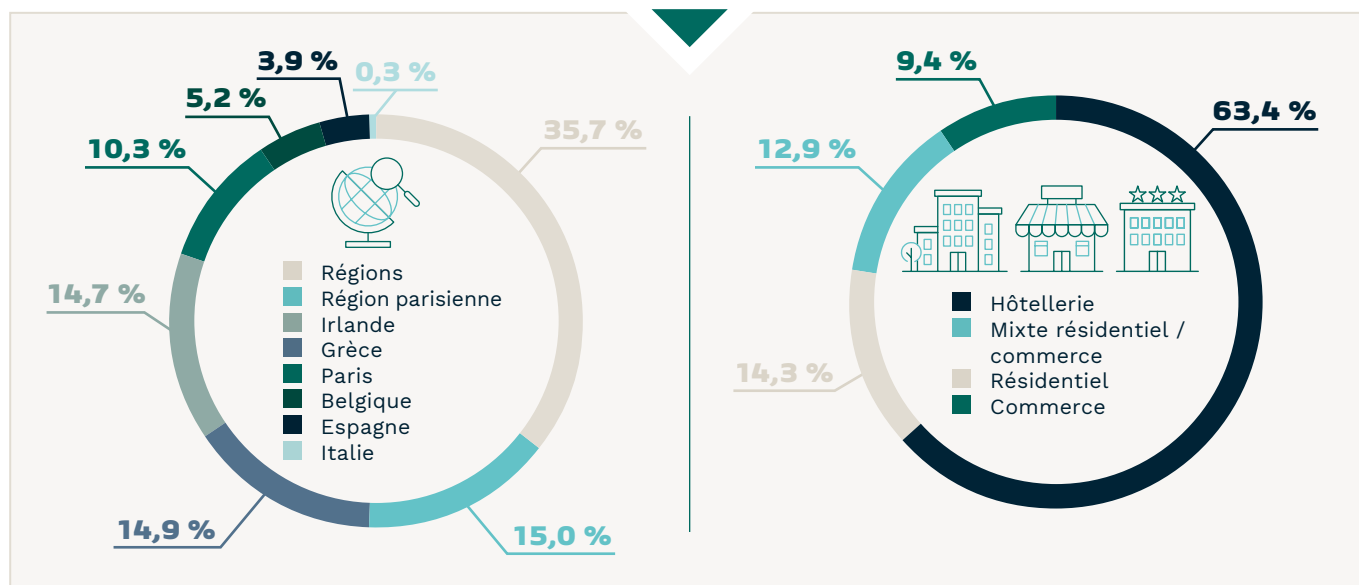
(2) À compter du 1^{er} juillet 2022.

(3) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset* fiscal.

(4) Changement de méthode d'affichage des parts en attente de retraits à partir du 2T 2025. L'indicateur intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



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 de marché.

POINTS SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

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 les États-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 le 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 (association européenne regroupant les investisseurs en fonds immobiliers non cotés) 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 transactions, 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'investissements 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'investissements.

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 de l'immobilier résidentiel en Europe

Les prix des logements en zone euro sont en hausse en 2025 (+5,1 %) sur un an, après le repli observé entre fin 2022 et 2023. Sur une longue période, il convient de constater que la hausse des prix de l'immobilier a largement dépassé celle des loyers, traduisant des tensions durables sur le marché du logement, malgré une correction temporaire liée au resserrement monétaire et à l'inflation élevée. Les évolutions sont demeurées très hétérogènes selon les pays : certains marchés ont connu une forte croissance annuelle, comme en Espagne (+12,5 %), aux Pays-Bas (+8,7 %), en Italie (+4,0 %) ou en Allemagne (+3,6 %) alors qu'en France le marché n'a pas dépassé l'inflation (+0,6 %) et que la tendance est demeurée négative en Finlande (-1,2 %). Toutefois, les dynamiques récentes suggèrent une poursuite de la progression des prix. Ainsi, pour 2026, les prix des grandes métropoles européennes sont attendus en nette hausse, environ +5 % en un an, dans des marchés comme Lyon, Dublin, Madrid, Londres, Stockholm ou Paris. Le marché résidentiel européen devrait être soutenu par une demande solide, portée par la croissance du nombre de ménages ainsi qu'une amélioration de leur solvabilité. Dans le même temps, le ralentissement de l'offre, freiné par des conditions de construction dégradées, limite les nouveaux projets et crée des conditions favorables à la poursuite de la croissance des prix.

Les résidences étudiantes et le *coliving*, deux segments dynamiques du résidentiel serviciel, séduisent aujourd'hui de plus en plus les investisseurs en raison de rendements locatifs attractifs, d'une forte demande et de perspectives de croissance soutenues sur le long terme. Le marché européen du logement étudiant connaît un intérêt croissant des capitaux institutionnels, avec des volumes d'investissements importants et des taux d'occupation très élevés, souvent supérieurs à 95 %, assurant ainsi une visibilité de la performance locative. En raison d'un déséquilibre élevé entre offre et demande dans de nombreuses métropoles européennes et une mobilité étudiante internationale soutenue, ces segments reflètent des attraits vers des logements plus flexibles, connectés et communautaires. Pour 2026, la moyenne européenne de croissance des loyers faciaux des marchés analysés ressort entre 2,5 % et 3,0 % avec une surperformance attendue à Madrid, Lyon, Paris, Amsterdam ou Berlin.

Le secteur européen de la construction pour le bâtiment est en baisse de 2,6 % (en glissement annuel à octobre 2025). Toutefois, la croissance des incertitudes a contribué à diminuer la dynamique. Le recul a persisté dans plusieurs états membres, notamment en France, en Espagne et en Autriche.

Les volumes d'investissements en résidentiel « en bloc » en Europe ont totalisé plus de 44 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025 (+3 % sur un an). Bien qu'en retrait par rapport à 2024, l'Allemagne (près de 10 milliards d'euros) et le Royaume-Uni (près de 9 milliards d'euros) dominent le paysage européen des 10 plus importants marchés d'Europe. La France, la Suède, les Pays-Bas et le Danemark font partie des marchés dépassant les 4 milliards d'euros et ont tous affiché des croissances des flux de capitaux en 2025. L'Espagne a totalisé 3 milliards d'euros d'investissements en 2025, un flux similaire à 2024.

Les rendements initiaux « *prime* » ont enregistré une stabilisation pour la moitié des marchés et des compressions pour l'autre moitié en 2025 sur un an. Cette tendance a été constatée sur les catégories multifamiliales et résidences étudiantes. Bruxelles, Paris, Milan et Munich ont un rendement « *prime* » compris entre 3,0 % et 4,5 % pour la catégorie multifamiliale. Concernant les résidences étudiantes, les taux « *prime* » se situent dans une fourchette haute mais resserrée entre 4,0 % et 5,5 % dans des pays comme le Royaume-Uni, la France, l'Allemagne, l'Italie ou encore l'Espagne.

Marché de l'hôtellerie en Europe

Les volumes d'investissements en hôtellerie en Europe ont totalisé environ 21 milliards d'euros en 2025 (-6 % sur un an), soit la troisième meilleure année depuis 2019. Les flux de capitaux étaient supérieurs à 2 milliards d'euros en France, au Royaume-Uni, en Espagne et en Allemagne. Si la France et l'Allemagne ont affiché des croissances à deux chiffres, l'Espagne a enregistré une légère baisse alors que le Royaume-Uni a vu ses volumes divisés par deux en un an. Si l'Irlande a connu une dynamique en forte croissance des flux d'investissements avec plus de 1,6 milliard d'euros, l'Italie a enregistré une baisse sur un an pour totaliser 1,3 milliard d'euros d'investissements. La Grèce, la Suède et le Danemark ont connu un flux d'investissements inférieur à un milliard d'euros chacun mais ces marchés ont tous affiché une reprise de leur marché avec des croissances à deux chiffres.

Les rendements des hôtels ont été caractérisés par une stabilité dans une large majorité de marchés. Toutefois, le phénomène de compression des taux s'amplifie, touchant un quart des marchés analysés sur un an. Les taux de rendement « *prime* » des hôtels en contrat-bail, basés sur la rentabilité locative, sont restés globalement stables. Toutefois, certains marchés ont enregistré des compressions entre 5 et 50 pb à fin 2025 sur un an. Les rendements initiaux « *prime* » sont compris entre 4,5 % et 5,0 % à Londres, Milan, Madrid et Paris pour les hôtels en contrat-bail. On estime que pour les hôtels en contrat de *management*, qui permettent aux propriétaires de l'hôtel de capter à la fois la valeur du fonds de commerce et la valeur de l'actif immobilier, les taux sont supérieurs de 100 pb en moyenne.

En 2025, l'Europe confirme sa position de première destination mondiale pour le tourisme international. Entre janvier et septembre, la région a accueilli 625 millions de touristes internationaux, soit une progression de 4 % par rapport à la même période en 2024, dépassant ainsi les niveaux d'avant la pandémie de 2019. Cette croissance reflète une demande soutenue tout au long de l'année, malgré la forte inflation des services touristiques et un contexte géopolitique et commercial complexe. Le secteur touristique a particulièrement bénéficié de la saison estivale, renforçant la dynamique positive observée depuis le début de l'année. L'Europe a confirmé son rôle central du



tourisme mondial en 2025, combinant attractivité, résilience et concentration de la demande sur les périodes de haute saison. En nombre, la France restera la première destination touristique d'Europe avec plus de 100 millions de touristes attendus pour 2025 suivie par l'Espagne qui battra son record de fréquentation avec 97 millions de visiteurs.

Les indicateurs hôteliers ont progressé à la fin du mois de novembre 2025. Le taux d'occupation de l'hôtellerie en Europe se positionne à 71,3 % (contre 70,8 % à la même période en 2024) un niveau jugé solide. Le prix moyen était stable à 173,1 euros sur un an mais il demeure sensible aux conditions du marché local (offre, saison, événements). Le RevPAR, qui combine taux d'occupation et prix moyen,

s'est positionné à 123,4 euros (contre 115,3 euros un an auparavant). Des disparités fortes existent selon les périodes et les pays. Par catégorie, l'hôtellerie haut de gamme et l'hôtellerie économique bénéficient des meilleurs indicateurs concernant les taux d'occupation.

Source des données chiffrées : 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LA 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'investissements de ses fonds.

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

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

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

Investissement Socialement Responsable

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

Pour Praemia REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Praemia REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat) ;

- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs aux critères ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

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

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

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

Prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la gestion des risques

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

- **risque en matière de durabilité** : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- **incidences négatives en matière de durabilité** : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

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

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

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



Principaux risques environnementaux

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque physique	Climatique (vagues de chaleur, inondations...)	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle.	Déploiement d'outils d'analyse des risques climatiques utilisés en acquisition et en gestion.	Élevée	Faible	
	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols.	- Calcul du ratio des surfaces artificialisées sur le foncier total pour tout actif localisé en France. - Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, des efforts sont fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc.).	Modérée	Modéré	
Risque de transition	Carbone	Obligation de réaliser des travaux de rénovation thermique afin notamment de prévenir une baisse de la valeur des actifs et maintenir la liquidité des actifs.	Déploiement de la stratégie climat de Praemia REIM France et budgétisation de travaux de rénovation énergie/carbone afin de réduire les émissions carbone associées aux actifs quand cela est possible.	Élevée	Élevé	
	Législatif	- Démultiplication et renforcement des exigences au travers de textes réglementaires européens, en matière d'engagement et de résultats transparents sur les thématiques ESG (SFDR, Taxonomie, CSRD, ART. 29, etc.). - Nouvelles normes de constructions dans le but de réduire les émissions carbone des programmes de constructions puis des immeubles en exploitation, qui pourraient se traduire par un surcoût des dépenses de travaux.	Veille active de l'équipe ESG de Praemia REIM France sur les évolutions réglementaires afférentes au développement durable, tant sur le secteur de la finance que de l'immobilier et de la construction, et prise en compte dans les processus opérationnels.	Modérée	Élevé	
	Technologique	- Stagnation des solutions qui permettraient de réduire les émissions carbone d'un actif (énergies renouvelables, système de chauffage et de climatisation, etc.). - Augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques.	Les équipes de Praemia REIM France comprennent des personnes en charge de déployer les actions nécessaires pour réduire les consommations énergétiques des actifs : les équipes de la direction technique ainsi que le pôle carbone de la direction RSE assurent le suivi sur les nouvelles solutions techniques et savent évaluer leur pertinence et/ou robustesse pour le patrimoine de Praemia REIM France.	Faible	Faible	
	Financement	- Corrélation de l'accord de financements ou refinancements bancaires à l'amélioration d'indicateurs ESG. Mécanisme de malus en cas de non-atteinte des objectifs fixés au moment de la signature. - Refus de financement bancaire dû à une absence de suivi ESG ou d'engagement sur les indicateurs ESG.	Formalisation de <i>frameworks</i> de financement durable afin de se conformer avec les demandes bancaires.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG.

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
Risque de responsabilité	Réputationnel	- Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liées à son activité. - Retard dans le respect des échéances imposées par les réglementations et les labels ESG.	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. - Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations anti-microbiennes, etc.).	Faible	Modéré	
Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non. - Qualité de l'air intérieur.	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » et plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations anti-microbiennes, etc.).	Faible	Élevé	
Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant des données privées de Praemia REIM France. - Piratage des infrastructures de Praemia REIM France ou de ses prestataires. - Adoption de nouvelles technologies, cyberattaques, obsolescence rapide.	- Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Praemia REIM. - Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène.	Modérée	Élevé	
	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	- Veille active de l'équipe ESG Praemia REIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique. - Déploiement d'un outil de suivi de controverse sur l'ensemble du patrimoine santé de Praemia REIM France.	Modérée	Modéré	
	Éthique des affaires	Pratique de fraude, corruption, blanchiment des capitaux, par l'un des employés de Praemia REIM France.	- Conformément à la réglementation en vigueur, Praemia REIM France adhère aux associations professionnelles de place (Association Française de la Gestion financière (AFG) et Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM)). Ainsi, le code de déontologie s'appuie sur les dispositions et recommandations des Codes de déontologie OPCI et SCPI de l'AFG et de l'ASPIIM. - L'ensemble des salariés de Praemia REIM France s'engage ainsi à respecter les principes de bonne conduite édictés dans le Code de déontologie.	Faible	Modéré	
	Directoire	- Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG. - Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers.	Présentation récurrente par l'équipe ESG de Praemia REIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la société, à l'équipe dirigeante.	Modérée	Modéré	

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France.



L'ARTICLE 8 SFDR POUR LA SCPI PRAEMIA HOTELS EUROPE

La SCPI Praemia Hotels Europe se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) dans l'état actuel des définitions de place. Les informations relatives à la classification article 8 du fonds sont disponibles dans le rapport périodique SFDR ci-dessous.

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

Nom du produit : SCPI Praemia Hotels Europe

LEI : 9695006WKWBWE9VGSF54

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL EU UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _____ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif social.
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____ %	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables .

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

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

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

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

Le fonds Praemia Hotels Europe investit dans des actifs résidentiels ainsi que des actifs hôteliers. Il promeut, parmi les questions sociales, l'ancrage territorial et l'immobilier du quotidien via le concept de « ville du quart d'heure ». Le fonds suit par ailleurs la performance des actifs en termes d'accessibilité et connectivité via le score de mobilité.

La société s'engage à collecter les données de consommation énergétiques sur les actifs hôteliers (de plus de 1 000 m²) afin de placer les actifs sur la trajectoire carbone 1,5 °C et de mener les améliorations nécessaires, en collaboration avec le locataire, quand cela est possible.

Les caractéristiques environnementales et sociales présentées ci-dessus ont été atteintes dans la mesure ou l'ensemble des indicateurs ont été suivis et respectés. L'opérateur B&B Hotels est effectivement engagé dans une démarche d'amélioration environnementale et sociale. L'entreprise tend vers une décarbonation de -50 % (scope 1 & 2) d'ici à 2030, en s'inscrivant sur une trajectoire bas carbone SBTi. Des actions sont également menées en faveur de la réduction des déchets et des économies d'eau.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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



THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2025
Mobilité	Score mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	2/5
Ville du quart d'heure	Score ville du quart d'heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)	1,92/5
Hôtellerie	Suivi de l'engagement de l'opérateur B&B Hotels via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers	B&B tend vers une décarbonation de -50 % (scope 1 & 2) d'ici à 2030, en s'inscrivant sur une trajectoire bas carbone SBTi. Des actions sont également menées en faveur de la réduction des déchets et des économies d'eau.
	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ²	14,6

* Taux de couverture : 91 % des actifs en surface.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

THÈME	INDICATEUR DE DURABILITÉ	RÉSULTATS 2025	RÉSULTATS 2024
Mobilité	Score mobilité (indicateur composite note/5) de chaque actif	2/5	1,8/5
Ville du quart d'heure	Score ville du quart d'heure (indicateur composite note/5) (habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir)	1,92/5	1,8/5
Hôtellerie	Suivi de l'engagement de l'opérateur B&B Hotels via l'analyse de ses politiques RSE et rapports extra-financiers	B&B tend vers une décarbonation de -50 % (scope 1 & 2) d'ici à 2030, en s'inscrivant sur une trajectoire bas carbone SBTi. Des actions sont également menées en faveur de la réduction des déchets et des économies d'eau.	B&B s'est engagé en 2024 sur le scénario 1,5 °C, afin de réduire à 2030 les émissions de CO ₂ , et est en cours de vérification par SBTi.
	Intensité carbone en kg CO ₂ eq/m ²	14,6	16,65

Périmètre mobilité et ville du quart d'heure : 100 % des actifs immobiliers.

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

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

Les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissements sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

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

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

Sans objet. Ce produit financier ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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



INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Club Med Gregolimano	Hôtel	15 %	Grèce
Staycity – Little Mary Street – Dublin	Hôtel	14 %	Irlande
MMV La Plagne	Hôtel	10 %	France
VEFA Reims	Résidentiel	5 %	France
B&B Lille Lillenum	Hôtel	5 %	France
Hôtel B&B Nice Aéroport Arénas	Hôtel	5 %	France
Ring Anvers	Résidentiel	4 %	Belgique
Villeneuve d'Ascq – La Maillerie	Résidentiel	4 %	France
Belleville	Résidentiel	3 %	France
VEFA Corneilles-en-Parisis	Commerce	3 %	France
Colombes Stalingrad	Résidentiel	3 %	France
Berryer	Résidentiel	3 %	France
Louise Michel	Résidentiel	3 %	France
Hegesippe	Résidentiel	2 %	France
Hôtel B&B Sant Cugat	Hôtel	2 %	Espagne

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

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

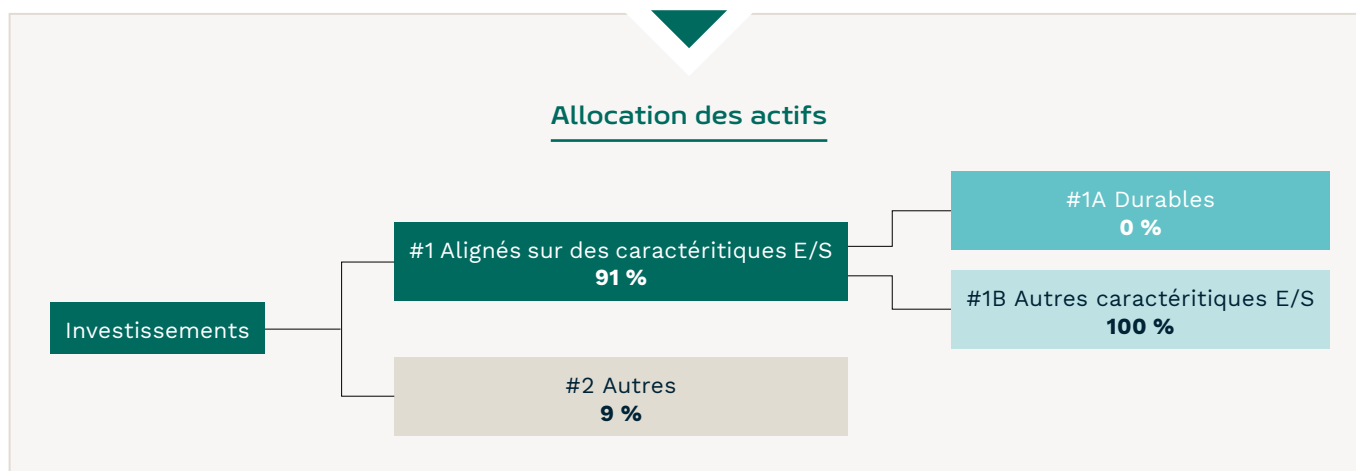
Quelle était l'allocation des actifs ?

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

La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Allocation des actifs



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

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

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

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

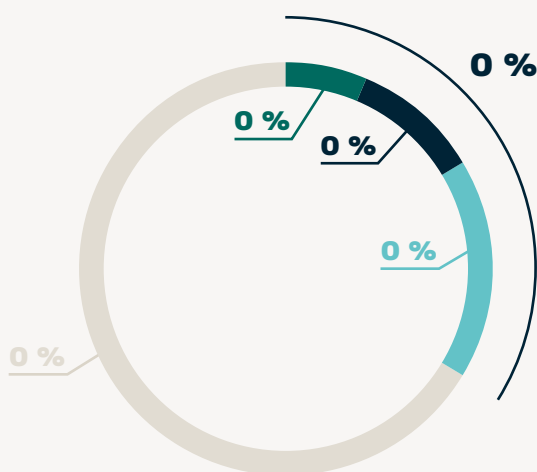
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

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

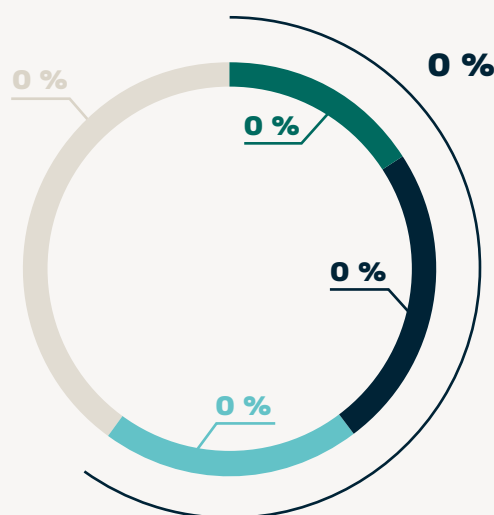


Les deux graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimal d'investissements conformes à la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer la conformité à la taxonomie des obligations souveraines*, le premier graphique montre la conformité à la taxonomie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

Alignement taxonomique des investissements, y compris les obligations souveraines*



Alignement taxonomique des investissements, hors obligations souveraines*



- Aligné à la taxonomie : gaz fossile
- Aligné à la taxonomie : nucléaire
- Aligné à la taxonomie (pas de gaz fossile ni de nucléaire)
- Non aligné à la taxonomie

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

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

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

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

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

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

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

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

Sans objet. Le fonds déclare un alignement taxonomie de 0 % entre 2024 et 2025.

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

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



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

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

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

Les investissements immobiliers directs et indirects inclus dans la catégorie #2 Autres (34 % des investissements) sont principalement des actifs résidentiels ou des surfaces commerciales de moins de 1 000 m². Si ces actifs cherchent à répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs et familles, les caractéristiques d'ancrages territoriales et carbone ne sont pas suivies. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales mais tout actif en acquisition fait l'objet d'une *due diligence* ESG.

Le solde de l'actif (2 % non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

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

En 2025, le fonds n'a pas connu d'acquisition et les scores mobilité et ville du quart d'heure restent donc stables par rapport à l'année dernière.

Les efforts en vue de la réduction des consommations énergétiques continuent sur les actifs hôteliers en France. Après la réalisation d'audits énergétiques sur une partie du portefeuille, l'opérateur B&B travaille sur un plan d'action qui sera partagé aux équipes d'*Asset Management* afin de prévoir les travaux nécessaires à mener.

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

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

Non applicable

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

Non applicable

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

Non applicable

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

Non applicable

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



HÔTEL B&B - MULHOUSE (68)
Droits photo : Michel Caumes



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Praemia Hotels Europe (anciennement Primofamily) est une SCPI à capital variable de type « immobilier hôtelier » et d'une durée de vie de 99 ans.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation de Praemia Hotels Europe est de 252 482 844 euros et 118 566 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de cession.

Au cours de l'année 2025, il n'y a eu ni acquisition ni cession.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier de Praemia Hotels Europe compte 119 actifs (détenus directement et indirectement) dont 39,0 % de la valeur est située en zone euro (hors France). Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ de Praemia Hotels Europe s'élève à 98,1 %.

Praemia Hotels Europe termine l'année 2025 avec un résultat de 7,66 euros par part en jouissance au 31 décembre. La distribution proposée à l'assemblée générale annuelle s'élève à 7,68 euros par part au titre de l'exercice et 0,27 euro par part de fiscalité étrangère. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée correspond à un taux de distribution ⁽¹⁾ pour l'année 2025 de 3,90 %. La performance globale annuelle (PGA), qui correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N, est de 3,90 % pour 2025.

Afin d'assouplir les limites de recours au fonds de remboursement, la Société de Gestion propose aux associés de raccourcir le délai d'attente pour devenir éligible, de dé plafonner les demandes de retraits par le fonds de remboursement, et d'augmenter la fréquence à laquelle les associés peuvent bénéficier du fonds de remboursement.

La Société de Gestion propose également à l'assemblée de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit. Outre cette réduction, les frais en cas de succession seraient désormais appliqués par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.

Il est présenté à l'assemblée générale une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. L'expert est désormais désigné par la Société de Gestion sans validation de candidature par l'assemblée, pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour votre SCPI.

Enfin, en conséquence de la transposition à venir en droit français de la Directive 2024/927/UE dite « AIFM 2 », il s'avère nécessaire de préciser dans les statuts que, pour servir d'outil de gestion de la liquidité conforme à cette réglementation, un fonds de remboursement doté doit réunir au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité visées par cette Directive. C'est l'objet de la dernière résolution substantielle présentée aux associés.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur des résolutions qui leur seront proposées, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Si vous ne souhaitez pas ou ne pouvez pas vous rendre à l'assemblée générale, nous vous invitons à nous renvoyer votre formulaire de vote dûment rempli, daté et signé ou à donner pouvoir selon les modalités décrites dans le formulaire de vote.

La Société de Gestion

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Praemia Hotels Europe détient au 31 décembre 2025 un patrimoine immobilier composé de 119 actifs (détenus directement et indirectement) représentant 473 unités locatives. L'ensemble des actifs de Praemia Hotels Europe représente une surface de 92 854 m². Le patrimoine immobilier de Praemia Hotels Europe est détaillé plus après dans le présent rapport annuel, en annexe financière.

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2025)

	RÉSIDENTIEL	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	HÔTELLERIE	COMMERCE	TOTAL
Paris	0,0 %	8,6 %	0,2 %	1,5 %	10,3 %
Région parisienne	4,6 %	4,3 %	0,9 %	5,2 %	15,0 %
Régions	8,6 %	0,0 %	24,4 %	2,7 %	35,7 %
Belgique	1,1 %	0,0 %	4,1 %	0,0 %	5,2 %
Espagne	0,0 %	0,0 %	3,9 %	0,0 %	3,9 %
Italie	0,0 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,3 %
Grèce	0,0 %	0,0 %	14,9 %	0,0 %	14,9 %
Irlande	0,0 %	0,0 %	14,7 %	0,0 %	14,7 %
TOTAL	14,3 %	12,9 %	63,4 %	9,4 %	100,0 %

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et les actifs nets réévalués des participations) de Praemia Hotels Europe s'élève au 31 décembre 2025 à 225 439 480 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2025 et acquis depuis la création de la SCPI jusqu'en 2024, la valeur vénale globale du patrimoine immobilier est en baisse de 1,58 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation CBRE Valuation et mises en concurrence par les équipes de Praemia REIM France.

Situation locative

Praemia Hotels Europe compte 473 lots au 31 décembre 2025 dont 20 locaux commerciaux essentiellement situés en pied d'immeuble.

En termes de surfaces, sur les 92 854 m² du patrimoine immobilier de Praemia Hotels Europe, 1 946 m² étaient vacants au 31 décembre 2025, soit un taux d'occupation physique de 97,9 %⁽¹⁾. La vacance porte principalement sur des lots résidentiels et est répartie sur 10 actifs.

Surfaces vacantes au 31/12/2025

VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NB DE LOTS VACANTS FIN 2024	SURFACE VACANTE FIN 2024 (EN M ²)	% SURFACE TOTALE FIN 2024	SURFACE LIBÉRÉE EN 2025	SURFACE RELOUÉE EN 2025	NB DE LOTS VACANTS FIN 2025	SURFACE VACANTE FIN 2025 (EN M ²)	% SURFACE TOTALE FIN 2025
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaurès	Résidentiel	3	187	0,2 %	866	430	11	623	0,7 %
Rueil-Malmaison (92)	25, rue du Commandant Nismes	Résidentiel	1	77	0,1 %	278	77	4	278	0,3 %
Paris (75)	96, rue de Belleville	Mixte Résidentiel / Commerce	2	205	0,2 %	93	46	3	252	0,3 %
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny	Mixte Résidentiel / Commerce	2	138	0,1 %	182	138	1	182	0,2 %
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier	Résidentiel	6	350	0,4 %	1 149	1 337	3	162	0,2 %
Colombes (92)	19-25, av. de Stalingrad	Résidentiel	-	-	0,0 %	267	118	2	149	0,2 %
Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	Résidentiel	3	137	0,1 %	-	-	3	137	0,1 %
Paris (75)	3, rue Berryer	Mixte Résidentiel / Commerce	-	-	0,0 %	104	-	3	104	0,1 %
Boulogne-Billancourt (92)	54, avenue André Morizet	Mixte Résidentiel / Commerce	-	-	0,0 %	79	40	1	40	0,0 %

(1) Les modalités de calcul du Taux d'Occupation Physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.

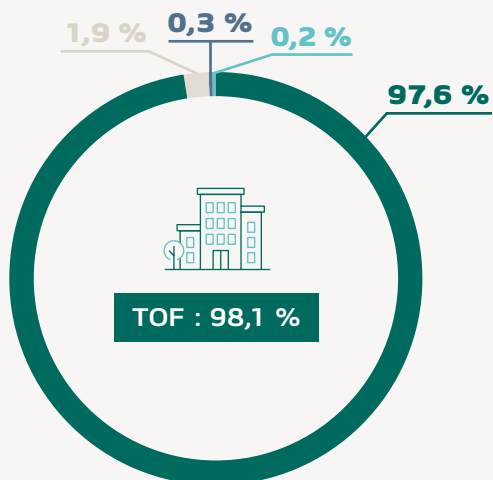


.../...

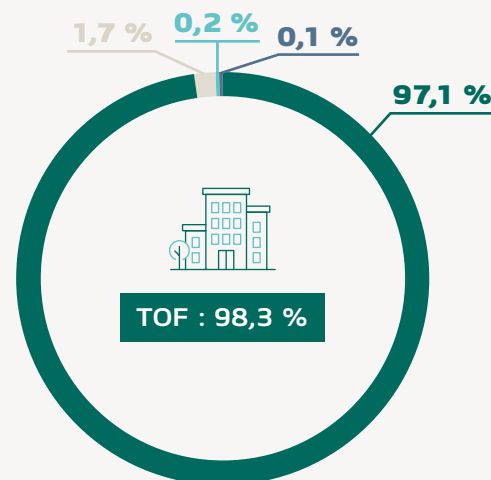
VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	NB DE LOTS VACANTS FIN 2024	SURFACE VACANTE FIN 2024 (EN M²)	% SURFACE TOTALE FIN 2024	SURFACE LIBÉRÉE EN 2025	SURFACE RELOUÉE EN 2025	NB DE LOTS VACANTS FIN 2025	SURFACE VACANTE FIN 2025 (EN M²)	% SURFACE TOTALE FIN 2025
Paris (75)	10, rue Hégésippe Moreau	Mixte Résidentiel / Commerce	-	-	0,0 %	19	-	1	19	0,0 %
Anvers (Belgique)	Résidence Ring – 111 Plantin en Moretuslei	Mixte Résidentiel / Commerce	1	379	0,4 %	-	379	-	-	0,0 %
TOTAL			18	1 472	1,6 %	3 037	2 564	32	1 946	2,1 %

Le taux d'occupation financier* s'élève à 98,1 % au 31 décembre 2025. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2025 selon cette méthode est de 98,3 %.

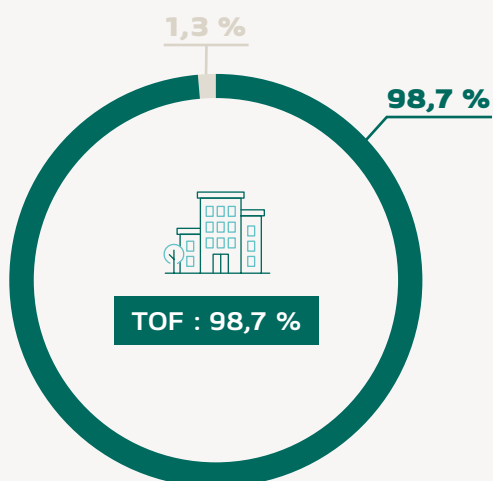
**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
au 4^e trimestre 2025**



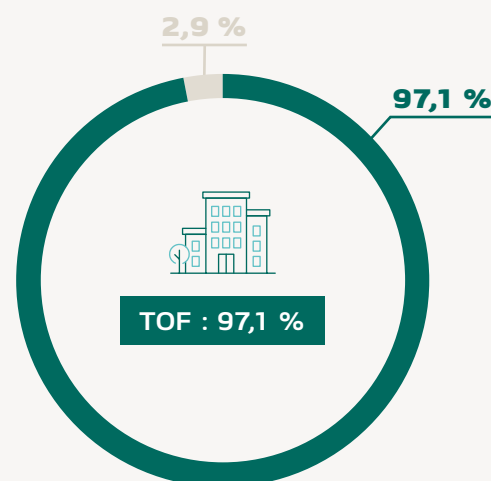
**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
annuel moyen 2025**



**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
au 4^e trimestre 2024**



**Taux d'Occupation Financier* (TOF)
annuel moyen 2024**



- Locaux vacants en recherche de locataires
 - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
 - Locaux occupés
 - Locaux vacants sous promesse de vente
- Taux d'Occupation Financier* (TOF)**

* La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.



Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition en 2025.

Cession de l'année

Il n'y a pas eu de cession en 2025.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatif, entretiens courants...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2025.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	1 032 555,33
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025	78 000,00

Sur l'exercice 2025, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Belleville – Paris 20 ^e (75)	320 089,19
Berryer – Paris 8 ^e (75)	174 229,09
Hegesippe – Paris 18 ^e (75)	139 920,33
La Chataignerie – Rueil-Malmaison (92)	134 535,33
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	72 050,73
La Maillerie – Villeneuve d'asq (59)	41 687,23
28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	31 994,09
10, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)	31 066,84
Boulogne – Boulogne-Billancourt (92)	25 346,50
VEFA Reims – Reims (51)	18 275,98
Colombes Stalingrad – Colombes (92)	10 247,60
Hôtel B&B Nice Aéroport Arénas – Nice (06)	8 925,00
27, rue Pierre Mendès France – Chilly-Mazarin (91)	5 714,70
TOTAL	1 014 082,61



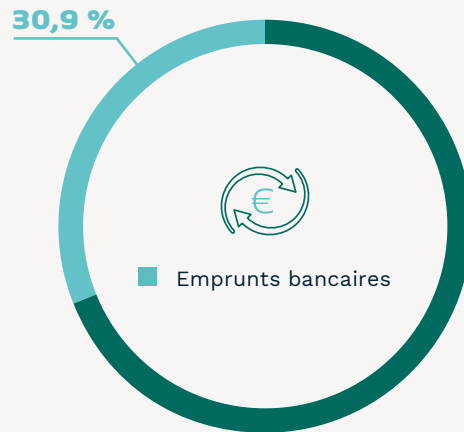
Ratio d'endettement au 31 décembre 2025

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2025*	298 571 037
Dette au 31/12/2025**	94 134 304
Ratio d'endettement 2025	31,53 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.
** Analyse par transparence.

Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 30,9 %

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le TRI ⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2021-2025) ressort à 2,42 %. Praemia Hôtels Europe a terminé l'exercice 2025 avec un résultat, par part en jouissance, de 7,66 euros. Le dividende annuel brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, est pour l'année 2025 de 7,95 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution ⁽¹⁾ de 3,90 %. La performance globale annuelle (PGA) ⁽⁵⁾ 2025 est de 3,90 %.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2021-2025)	2,42 %
--------------------------------------	--------

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	197,00	200,00	204,00	204,00	204,00
Résultat ⁽³⁾	5,83	5,79	7,39	7,17	7,66
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	5,98	6,02	7,39	7,46	7,95
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %	3,22 %	0,28 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère ⁽⁴⁾	2,53 %	3,72 %	3,64 %	0,71 %	3,38 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	3,03 %	3,00 %	3,62 %	3,66 %	3,90 %
Performance globale annuelle ⁽⁵⁾	4,55 %	5,00 %	3,62 %	3,66 %	3,90 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁶⁾	0,52	0,20	0,44	0,19	0,17

(1) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(2) La Société a été créée en juin 2017. Le prix de souscription a changé le 1^{er} mai 2019, le 1^{er} décembre 2020, le 1^{er} juillet 2021 puis le 1^{er} juillet 2022. Il est désormais fixé à 204,00 euros.

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier.

(4) Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

(5) Performance globale annuelle (PGA) : la performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N.

(6) Report à nouveau après affectation du résultat.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Praemia Hôtels Europe compte 2 169 associés au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice, 392 nouvelles parts ont été souscrites, dont 392 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2025, 118 566 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait soit 9,58 % du nombre total de parts.

Avec 1 237 661 parts au 31 décembre 2025, la capitalisation de Praemia Hôtels Europe s'élève à 252 482 844 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) ⁽²⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽³⁾
2021	143 354 850,00	69 514 140,00	955 699	1 602	6 280 511,66	200,00
2022	179 025 300,00	47 770 160,00	1 193 502	1 977	4 328 992,08	204,00
2023	185 649 150,00	9 008 436,00	1 237 661	2 114	1 014 463,44	204,00
2024	185 649 150,00	0,00	1 237 661	2 130	77 736,24	204,00
2025	1 237 661,00	0,00	1 237 661	2 169	7 197,12	204,00

(1) Le 8 juillet 2025, l'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de 149 euros pour la ramener de 150 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission. Ainsi, le capital social est passé de 185 649 150 euros au 31 décembre 2024 à 1 237 661 euros au 31 décembre 2025.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

(3) Le prix de souscription a changé le 1^{er} mai 2019 (194,00 euros), puis le 1^{er} décembre 2020 (197,00 euros), puis le 1^{er} juillet 2021 (200,00 euros), puis le 1^{er} juillet 2022. Il est désormais fixé à 204,00 euros.

Praemia Hôtels Europe est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (201,43 euros fin 2025).

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS (1)	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2021	1 355	0,22 %	0	1 mois	0
2022	1 640	0,17 %	0	1 mois	0
2023	11 095	0,93 %	105 868	2 mois	0
2024	4 234	0,34 %	109 078	12 mois	0
2025	4 234	0,03 %	118 566	25 mois	0

(1) À partir de 2025, le nombre de demande de cessions ou de retraits en suspens intègre les parts en attente confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client).

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2021		2022		2023		2024		2025	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	5,76	63,24 %	5,92	64,03 %	6,99	60,54 %	7,44	61,47 %	6,85	59,95 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,05	11,56 %	0,78	8,40 %	1,71	14,78 %	1,77	14,61 %	1,78	15,55 %
Produits divers	2,30	25,20 %	2,55	27,57 %	2,85	24,67 %	2,89	23,92 %	2,80	24,50 %
TOTAL DES REVENUS	9,11	100,00 %	9,25	100,00 %	11,55	100,00 %	12,10	100,00 %	11,43	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,07	0,80 %	0,16	1,78 %	0,42	3,63 %	0,80	6,63 %	0,95	8,29 %
Autres frais de gestion*	0,99	10,83 %	1,21	13,05 %	2,32	20,11 %	2,28	18,87 %	1,80	15,79 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,77	8,47 %	0,48	5,24 %	0,39	3,38 %	0,48	3,97 %	0,26	2,31 %
Charges immobilières non récupérées	0,84	9,22 %	1,21	13,03 %	0,76	6,60 %	0,86	7,12 %	0,63	5,51 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,67	29,32 %	3,06	33,10 %	3,89	33,71 %	4,43	36,59 %	3,65	31,90 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,26	2,82 %	0,24	2,57 %	0,26	2,27 %	0,32	2,64 %	0,17	1,46 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	(0,01)	(0,07 %)	0,05	0,58 %	0,03	0,28 %	0,01	0,11 %	(0,07)	(0,61 %)
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,36	3,98 %	0,10	1,11 %	(0,03)	(0,23 %)	0,17	1,41 %	0,03	0,28 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,61	6,73 %	0,39	4,26 %	0,27	2,32 %	0,50	4,16 %	0,13	1,13 %
TOTAL DES CHARGES	3,28	36,05 %	3,45	37,36 %	4,16	36,03 %	4,93	40,75 %	3,78	33,03 %
RÉSULTAT	5,83	63,95 %	5,79	62,64 %	7,39	63,97 %	7,17	59,25 %	7,66	66,97 %
Report à nouveau	0,52	5,72 %	0,20	2,12 %	0,44	3,85 %	0,19	1,60 %	0,17	1,50 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5,96	65,43 %	5,99	64,77 %	7,12	61,63 %	7,41	61,23 %	7,68	67,17 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	5,67	62,25 %	5,69	61,54 %	6,32	54,72 %	6,62	54,70 %	6,78	59,32 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,43 euros par part en pleine jouissance dont 6,85 euros au titre des recettes locatives brutes. Les charges s'élèvent à 3,78 euros par part, soit 33,03 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 7,66 euros par part. La distribution au titre de l'année 2025 est de 7,68 euros par part et le niveau de report à nouveau est de 0,17 euros par part en pleine jouissance sur l'année.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2025

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct résultant des expertises réalisées et des actifs nets réévalués des participations immobilières augmentée de la valeur des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	164 965 816,82		
Participations financières	56 137 768,63		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(14 882 326,03)		
Valeur comptable	206 221 259,42	166,62	
Valeur des immeubles « actuelle »	164 699 000,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	60 740 479,98		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(14 804 326,03)		
Valeur de réalisation	210 635 153,95	170,19	
Valeur de réalisation	210 635 153,95	170,19	84,49 %
Droits d'enregistrement des immeubles et des participations contrôlées	11 202 024,00	9,05	4,49 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	4 716 644,31	3,81	1,89 %
TVA non déductible sur frais d'acquisition	306 329,86	0,25	0,12 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	22 436 718,34	18,13	9,00 %
Valeur de reconstitution	249 296 870,46	201,43	100,00 %

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution est augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrement et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2025, celui-ci ressort à 2,0922 %.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

EMPLOI DES FONDs

	TOTAL AU 31/12/2024*	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	242 330 115,00		242 330 115,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	(3 754 851,27)	(46 138,20)	(3 800 989,47)
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(628 435,01)		(628 435,01)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(221 203 673,77)	(715 791,80)	(221 919 465,57)
Comptes courants	(37 252 787,49)	(6 856 626,25)	(44 109 413,74)
Indemnités d'immobilisations versées			
Frais d'acquisition des immobilisations	(9 597 970,82)		(9 597 970,82)
Commissions de souscription	(21 861 893,02)		(21 861 893,02)
Reconstitution du report à nouveau	(431 677,11)		(431 677,11)
Emprunts	54 800 000,00	7 000 000,00	61 800 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	2 398 826,51	(618 556,25)	1 780 270,26

* Depuis l'origine de la Société.



INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2025, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		27 120,83	25 336,22	17 785,71	227 928,98	298 171,74
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,75 %	0,70 %	0,49 %	6,31 %	8,25 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			201 190,04		1 669 561,12	1 870 751,16
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,36 %		11,30 %	12,66 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Depuis 2023, la SCPI a connu des demandes de retrait qui excèdent les nouvelles souscriptions reçues. Afin de redonner de la liquidité aux associés qui le souhaitent, la Société de Gestion a proposé aux associés de mettre en place un fonds de remboursement. À cet effet, une assemblée générale ordinaire du 23 juin 2025 a décidé la création d'un fonds de remboursement et autorisé la Société de Gestion à procéder à sa dotation, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de cinquante millions d'euros (50 000 000 €). L'assemblée générale a également fixé les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement lesquels sont détaillés dans la note d'information de la SCPI.



DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION (UNIQUEMENT LES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES, DONNÉES EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE DÉTENTION)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE	RÉSIDENTIEL	COMMERCE	HÔTELLERIE	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	5 099	10 731	9 055	67 969	92 854
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	37 724 213,74	40 239 244,32	32 626 476,00	184 188 331,00	294 778 265,05
Valeurs estimées du patrimoine	38 450 000,00	42 683 517,05	28 180 000,00	189 257 519,86	298 571 036,91

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	31 800 000,00	32 334 303,84	64 134 303,84
Emprunts affectés à l'exploitation	30 000 000,00	-	30 000 000,00
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	7 412 816,53	8 040 518,18	15 453 334,71	7 292 927,40	7 118 286,71	14 411 214,11	1 042 120,60
Produits immobiliers	8 596 555,18	8 684 520,09	17 281 075,27	9 276 760,76	7 490 305,83	16 767 066,59	514 008,68
Loyers	8 506 555,18	8 684 520,09	17 191 075,27	9 240 760,76	7 490 305,83	16 731 066,59	460 008,68
Reprises provision pour gros entretien	90 000,00	0,00	90 000,00	36 000,00	0,00	36 000,00	54 000,00
Charges immobilières	(1 183 738,65)	(644 001,91)	(1 827 740,56)	(1 983 833,36)	(372 019,12)	(2 355 852,48)	528 111,92
Charges non récupérables	(854 075,12)	(588 471,56)	(1 442 546,68)	(1 337 018,45)	(315 279,02)	(1 652 297,47)	209 750,79
Travaux non récupérables et gros entretien	(326 663,53)	(55 530,35)	(382 193,88)	(594 814,91)	(56 740,10)	(651 555,01)	269 361,13
Dotations aux provisions pour gros entretien	(3 000,00)	0,00	(3 000,00)	(52 000,00)	0,00	(52 000,00)	49 000,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(1 380 801,48)	(1 140 713,16)	(2 521 514,64)	(1 257 724,74)	(914 989,87)	(2 172 714,61)	(348 800,03)
Produits d'exploitation	552 539,14	116 646,52	669 185,66	608 065,56	106 197,71	714 263,27	(45 077,61)
Autres produits d'exploitations	347 091,74	102 199,44	449 291,18	568 910,74	94 452,98	663 363,72	(214 072,54)
Reprises de provisions pour créances douteuses	205 447,40	14 447,08	219 894,48	39 154,82	11 744,72	50 899,54	168 994,93
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges d'exploitation	(1 933 340,62)	(1 257 359,68)	(3 190 700,30)	(1 885 790,30)	(1 021 187,58)	(2 886 977,88)	(303 722,42)
Commissions de gestion de la SGP	(1 173 533,08)	(716 970,96)	(1 890 504,04)	(993 002,14)	(600 379,13)	(1 593 381,27)	(297 122,77)
Autres charges d'exploitation	(307 441,56)	(439 975,08)	(747 416,64)	(226 862,32)	(411 310,91)	(638 173,23)	(109 243,41)
Dotations aux créances douteuses	(245 723,36)	(100 413,65)	(346 137,01)	(250 671,33)	(9 497,54)	(260 168,87)	(85 968,14)
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotations aux amortissements des immobilisations	(206 642,62)	0,00	(206 642,62)	(395 254,51)	0,00	(395 254,51)	188 611,89



.../...

	2025			2024			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(1 763 873,81)	(868 160,14)	(2 632 033,95)	(2 357 701,31)	(819 017,03)	(3 176 718,34)	544 684,38
Produits financiers	88 437,19	444 066,49	532 503,68	20 426,56	996 648,89	1 200 075,45	(667 571,77)
Intérêts des comptes courants (reçus)	547,22	0,00	547,22	331,60	0,00	331,60	215,62
Autres produits financiers	87 889,97	444 066,49	531 956,46	203 094,96	996 648,89	1 199 743,85	(667 787,39)
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(1 852 311,00)	(1 312 226,63)	(3 164 537,63)	(2 561 127,87)	(1 815 665,92)	(4 376 793,79)	1 212 256,15
Intérêts des emprunts	(1 825 936,14)	(1 311 716,01)	(3 137 652,15)	(2 455 489,91)	(1 814 869,13)	(4 270 359,04)	1 132 706,90
Autres charges financières	(26 374,86)	(510,63)	(26 885,49)	(105 637,96)	(796,78)	(106 434,74)	79 549,26
Dépréciations des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00	0,00	17 712,20	(1 108,04)	16 604,16	(16 604,16)
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	17 712,20	4,58	17 716,78	(17 716,78)
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	(1 112,62)	(1 112,62)	1 112,62
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	4 268 141,24	6 031 644,88	10 299 786,12	3 695 213,55	5 383 171,77	9 078 385,32	1 221 400,80
Différentiel <i>cash-flow</i> immobilier / distributions versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			(2 531 436,08)			(1 476 825,92)	(1 054 610,17)
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI / PCG (autre que les éléments de <i>cash-trap</i>)			1 708 693,28			1 268 773,09	439 920,19
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			9 477 043,31			8 870 332,49	606 710,82

PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence.

En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Praemia Hôtels Europe est une SCPI pouvant recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2025. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2025, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.



PROFIL 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 des deux.

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* qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2025, 118 566 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Praemia Hôtels Europe est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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.



HÔTEL B&B NICE AÉROPORT ARÉNAS – NICE (06)
Droits photos : B&B Hotels



ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2025

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

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Salaires fixes	18 589
% du total des rémunérations	89 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 263
% du total des rémunérations	11 %
dont rémunérations variables non différées	2 263
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	20 852
ETP moyen	237,46

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2025
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	4 017
%	61 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 561
%	39 %
TOTAL	6 578
Dont salaires fixes	79 %
Dont rémunération variable	21 %

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Praemia REIM France s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations,

de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Praemia REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. 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 ;

- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Praemia REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Praemia REIM France.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025



HÔTEL B&B SANT CUGAT – BARCELONE (ESPAGNE)
Droits photos : B&B Hotels



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	164 965 816,82	164 699 000,00	164 466 567,64	171 029 000,00
Terrains et constructions locatives	163 574 427,65	164 699 000,00	163 256 013,84	171 029 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	275 997,38		12 455,12	
Agencements, aménagements, installations	1 427 271,91		1 303 336,18	
Amortissements des aménagements et installations	(784 166,23)		(582 614,01)	
Droits réels (Bail emphytéotique)	504 000,00		504 000,00	
Amortissements des droits réels	(31 713,89)		(26 623,49)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(78 000,00)	0,00	(165 000,00)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(78 000,00)		(165 000,00)	
Titres financiers contrôlés	56 137 768,63	60 740 479,98	56 127 868,63	59 073 230,60
Immobilisations financières contrôlées	56 137 768,63	60 740 479,98	56 127 868,63	59 073 230,60
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	221 025 585,45	225 439 479,98	220 429 436,27	230 102 230,60
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	44 661 195,75	44 661 195,75	37 835 410,67	37 835 410,67
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	44 661 195,75	44 661 195,75	37 835 410,67	37 835 410,67
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	44 661 195,75	44 661 195,75	37 835 410,67	37 835 410,67
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	67 544,03	67 544,03	69 921,13	69 921,13
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	67 544,03	67 544,03	69 921,13	69 921,13
Dépréciation des immobilisations financières autres que des titres de participation				
Créances	4 432 554,18	4 432 554,18	3 905 916,98	3 905 916,98
Locataires et comptes rattachés	2 033 872,04	2 033 872,04	2 100 316,20	2 100 316,20
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 320 781,06)	(1 320 781,06)	(1 280 505,10)	(1 280 505,10)
Créances fiscales	85 104,22	85 104,22	49 241,49	49 241,49
Fournisseurs et comptes rattachés	37 881,95	37 881,95	32 779,37	32 779,37
Autres créances	3 596 477,03	3 596 477,03	3 004 085,02	3 004 085,02
Valeurs de placement et disponibilités	5 206 366,57	5 206 366,57	6 206 819,70	6 206 819,70
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	5 206 366,57	5 206 366,57	6 206 819,70	6 206 819,70
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	9 706 464,78	9 706 464,78	10 182 657,81	10 182 657,81
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(69 164 936,56)	(69 164 936,56)	(62 124 645,42)	(62 124 645,42)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(1 081 047,79)	(1 081 047,79)	(1 139 641,58)	(1 139 641,58)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(62 080 317,36)	(62 080 317,36)	(55 101 016,08)	(55 101 016,08)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(421 483,47)	(421 483,47)	(706 590,49)	(706 590,49)
– Locataires et comptes rattachés	(159 614,15)	(159 614,15)	(123 858,09)	(123 858,09)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(267 780,68)	(267 780,68)	(400 075,42)	(400 075,42)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(210 442,00)	(210 442,00)	(210 442,00)	(210 442,00)
– Associés à régulariser	(188 158,70)	(188 158,70)	(186 308,72)	(186 308,72)
– Associés dividendes à payer	(3 105 690,75)	(3 105 690,75)	(2 387 105,00)	(2 387 105,00)
– Autres dettes diverses	(1 650 401,66)	(1 650 401,66)	(1 869 608,04)	(1 869 608,04)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(69 164 936,56)	(69 164 936,56)	(62 124 645,42)	(62 124 645,42)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	(7 050,00)	(7 050,00)	(27 495,37)	(27 495,37)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(7 050,00)	(7 050,00)	(27 495,37)	(27 495,37)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	206 221 259,42		206 295 363,96	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		210 635 153,95		215 968 158,29

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2025	AFFECTATION 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2025 ⁽¹⁾
Capital	185 649 150,00		(184 411 489,00)	1 237 661,00
Capital souscrit	185 649 150,00		(184 411 489,00)	1 237 661,00
Primes d'émission et de fusion	24 789 424,05		184 411 489,00	209 200 913,05
Primes d'émission ou de fusion	56 680 965,00		184 411 489,00	241 092 454,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(21 861 893,02)			(21 861 893,02)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(9 597 970,82)			(9 597 970,82)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(431 677,11)			(431 677,11)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	(4 383 286,28)		(46 138,20)	(4 429 424,48)
Réserves				
Report à nouveau	537 114,28	60 730 579,98	(61 027 618,07)	240 076,19
Résultat de l'exercice	(297 038,09)	297 038,09	(27 966,34)	(27 966,34)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	8 870 332,49	(8 870 332,49)	9 477 043,31	9 477 043,31
Acomptes sur distribution	(9 167 370,58)	9 167 370,58	(9 505 009,65)	(9 505 009,65)
TOTAL GÉNÉRAL	206 295 363,96	61 027 618,07	(61 101 722,61)	206 221 259,42

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	8 483 759,22	9 203 533,72
Charges facturées	441 389,70	346 143,72
Produits des participations contrôlées	3 097 268,49	3 191 571,12
Produits annexes	294 791,35	372 036,93
Reprises de provisions pour gros entretien	90 000,00	36 000,00
Transferts de charges immobilières		234 096,00
TOTAL I : Produits immobiliers	12 407 208,76	13 383 381,49
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	441 389,70	346 143,72
Travaux de gros entretien	20 647,44	10 000,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	306 016,09	584 814,91
Dotations aux provisions pour gros entretien	3 000,00	52 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	854 075,12	1 337 018,45
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	1 625 128,35	2 329 977,08
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	10 782 080,41	11 053 404,41
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		77 736,24
Reprises de provisions pour créances douteuses	205 447,40	39 154,82
Autres produits d'exploitation	75 096,35	4,85
QP des subventions d'investissements virées au compte de résultat		
TOTAL I : Produits d'exploitation	280 543,75	116 895,91
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	1 173 533,08	993 002,14
Commissions de souscription		77 736,24
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	307 441,56	226 862,32
Dotations aux amortissements d'exploitation	206 642,62	395 254,51
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	245 723,36	250 671,33
TOTAL II : Charges d'exploitation	1 933 340,62	1 943 526,54
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(1 652 796,87)	(1 826 630,63)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 112 180,80	1 983 879,42
Autres produits financiers	87 889,97	203 094,96
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 200 070,77	2 186 974,38
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 825 936,14	2 455 489,91
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	26 374,86	105 637,96
Dépréciations		
Total II : Charges financières	1 852 311,00	2 561 127,87
Résultat financier C = (I - II)	347 759,77	(374 153,49)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		17 712,20
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	17 712,20
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,00	17 712,20
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	9 477 043,31	8 870 332,49

ANNEXE FINANCIÈRE



RUE DE BELLEVILLE – PARIS 20 (75)
Droits photos : Philippe Matsas



PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Informations d'importance significative nécessaires à la bonne compréhension des comptes annuels.

Environnement international⁽¹⁾ : les incertitudes globales se sont renforcées en raison du conflit au Moyen-Orient

La guerre en Iran et l'instabilité consécutive au Moyen-Orient conduisent à s'interroger sur les perspectives économiques. Pour l'heure, le scénario central reste celui d'une perturbation énergétique temporaire, avec un impact macroéconomique et immobilier limité. Cette hypothèse est, à ce stade, celle qui recueille le plus large consensus. Les principaux points de vigilance sont les suivants : la durée du conflit, une éventuelle fermeture prolongée du détroit d'Ormuz et la vulnérabilité particulière du marché du gaz. Dans l'état actuel, les marchés et les économistes privilégient un choc transitoire, tout en reconnaissant que les risques extrêmes ont augmenté. Deux scénarios dominent. Le premier est le scénario central, avec une perturbation temporaire des flux énergétiques sans blocage complet du détroit. Les conséquences attendues seraient des ralentissements logistiques, une volatilité accrue des marchés et un impact économique limité. Le deuxième scénario est plus négatif et correspond à un scénario extrême. Il conduirait à une fermeture durable du détroit d'Ormuz ou à la destruction d'infrastructures énergétiques. Ce scénario aurait pour conséquences possibles un prix du pétrole supérieur à 100 dollars par baril, un choc inflationniste mondial et un ralentissement significatif de la croissance. Ce scénario extrême est une possibilité dont la probabilité se renforce. Pour l'heure, les économistes continuent de privilégier un impact macroéconomique modéré, à condition que la crise reste temporaire. Dans ce cas, le PIB mondial pourrait perdre environ 0,1 à 0,2 point de croissance, tandis que l'inflation serait légèrement plus élevée via les prix de l'énergie. Le principal canal de transmission serait l'augmentation des coûts énergétiques, qui pèserait sur le pouvoir d'achat et les marges des entreprises.

Pour l'heure, les dernières prévisions indiquent que le PIB mondial devrait progresser de 3,3 % en 2026 et de 3,2 % en 2027. Il convient de noter que ces prévisions sont susceptibles d'évoluer en fonction de la situation géopolitique au Moyen-Orient. Le dynamisme du secteur technologique et les capacités d'adaptation des économies contrebalancent en partie les effets défavorables des politiques commerciales.

La croissance devrait résister à nouveau mais restera timide en zone euro en 2026 en raison des tensions liées au contexte international. À moyen terme, le PIB de la zone euro devrait bénéficier de nouvelles mesures budgétaires, notamment les investissements publics en infrastructures et en défense, surtout en Allemagne.

Contexte économique de la France⁽¹⁾

En 2025, la croissance du PIB atteindrait 0,9 %, révisée à la hausse à la suite de surprises favorables sur l'activité, notamment au troisième trimestre. Cette résilience s'explique principalement par le dynamisme des exportations, en particulier dans les matériels de transport, par une consommation publique soutenue et par un investissement des entreprises plus robuste qu'anticipé.

Le marché du travail a joué un rôle d'amortisseur, permettant une progression continue des salaires réels. L'inflation est restée très contenue en 2025 (0,9 %), sous l'effet de la baisse des prix de l'énergie, ce qui a soutenu le pouvoir d'achat des ménages (+0,7 %). Toutefois, la consommation est demeurée modérée en raison de l'effort d'épargne renforcé, reflet d'une inquiétude face aux perspectives économiques.

Contexte immobilier Européen

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. 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.

Contexte immobilier résidentiel

Les ventes entre particuliers sont attendues en hausse de plus de 10 % en 2025 en France, signe d'une nette amélioration du marché. Toutefois, le niveau des coûts de financement rend l'achat moins abordable que par le passé et la part du revenu consacrée au logement est nettement supérieure à 25 %.

Les formats alternatifs au résidentiel conventionnel gagnent en attractivité auprès des investisseurs (habitat partagé, appartements avec services, résidences seniors).

Contexte immobilier commerce

Le commerce en pied d'immeuble demeure attractif et soutenu par le luxe dans les artères les plus prestigieuses. Les centres commerciaux et les parcs commerciaux redeviennent attractifs pour les investisseurs grâce à la revalorisation et à des rendements élevés.

Toutefois, les actifs secondaires restent vulnérables et peu attractifs pour les investisseurs.

Contexte immobilier hôtellerie et loisirs

Attractivité de l'Europe de l'Ouest, les nuitées demeurent dynamiques pour les destinations vedettes.

L'hôtellerie reste dynamique mais plus cyclique. La classe d'actifs est exposée aux variations de pouvoir d'achat et de taux de change.

À la date d'arrêté des comptes, ces éléments n'ont pas affecté de manière significative l'activité de la Société ni ses perspectives de continuité d'exploitation.

(1) Sources des données macroéconomiques : FMI, Banque de France, BCE, Oxford Economics au 05/01/2026.



Faits significatifs 2025

Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales

Le 8 juillet 2025, l'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de 149 euros pour la ramener de 150 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission.

Création d'un fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retraits, l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2025 a décidé de créer un fonds de remboursement et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation de ce dernier en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de 50 000 000 euros par affectation du produit des cessions d'éléments du patrimoine.

Modification de la politique d'investissement de la SCPI pour l'orienter vers l'immobilier hôtelier

Le 17 septembre 2025, l'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et connaissance prise de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique d'investissement résidentielle de la SCPI en inversant la priorité d'allocation sectorielle :

- en fixant désormais l'hôtellerie comme secteur principal d'investissement de la SCPI ;
- en considérant le résidentiel, y compris le résidentiel géré, comme secteur accessoire d'investissement

et prend acte que cette modification a pour objet d'adapter la stratégie d'investissement de la SCPI aux évolutions escomptées du marché et aux opportunités identifiées.

Modification de la dénomination sociale de la SCPI

À cette même date, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier la dénomination sociale de la SCPI pour adopter celle de « Praemia Hôtels Europe ». Ces changements étaient conditionnés à l'obtention d'un nouveau visa de l'AMF, que la SCPI a obtenu le 10 février 2026 (visa n° 26-04).

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes généraux prévus par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Changements comptables

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, les SCPI doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, concernant le plan comptable général, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement 2016-03.

Le règlement ANC n° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC n° 2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés ;
- la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement ;
 - les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel (par exemple, les amortissements dérogatoires).

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

La structure des états financiers des SCPI, définie par le règlement 2016-03, ne peut être modifiée sans modification préalable du règlement. En conséquence :

- le cadre du compte de résultat reste inchangé par rapport à celui appliqué au 31 décembre 2024 ; notamment, la ligne libellée « transfert de charges » reste présente au compte de résultat, ainsi que les différents éléments de détail des produits et charges exceptionnels ;
- les données au 31 décembre 2024 restent présentées de manière identique, sur les lignes concernées, donc sans reclassement ;
- les données 2025, comptabilisées selon les nouvelles dispositions dérivant de l'application du plan comptable général, sont présentées conformément à cette comptabilisation.

Immobilisations locatives

Droits réels

Selon l'article 131-10, les éléments constitutifs de droits réels détenus par une SCPI définis à l'article R. 214-155-1 du Code monétaire et financier font partie des placements immobiliers de la SCPI.

L'article 131-13 prévoit que les droits réels sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle ou légale pour chaque droit réel même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice. Les plus et



moins-values réalisées à l'occasion de la cession de droits réels ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves (article 131-36).

Terrains et constructions locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société.

Selon l'article 131-32, les subventions d'investissements perçues en vue de la rénovation lourde d'immeubles sont comptabilisées au compte 2192 « Subventions d'investissements ».

Les subventions d'investissements ne sont pas rapportées au résultat. Elles viennent en déduction du coût d'entrée des immeubles rénovés dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Agencements, Aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans.

Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35, 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. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisations en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) sont en attente dans le compte fournisseurs d'immobilisations. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Valeurs vénale des immeubles locatifs

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine.

Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Praemia REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE valuation en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

La méthode retenue par la SCPI est la moyenne entre la capitalisation et la méthode par comparaison pour les actifs résidentiels, la capitalisation du revenu pour les commerces en pied d'immeubles et la capitalisation ou l'actualisation des flux futurs pour les actifs hôteliers.

Entretien des immeubles

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Les principes décrits ci-dessus ont été appliqués pour la détermination de la provision pour gros entretien dans les comptes de la SCPI.

Immobilisations financières contrôlées

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- des parts de sociétés de personnes remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou SCI et OPCI définies au 3° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ; et
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; et



- les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCIS sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine et sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

L'actif net réévalué des participations détenues correspond aux capitaux propres des participations :

- majorés de la juste valeur des différents actifs (immeubles, instruments financiers, etc.) et diminués de la valeur nette comptable des actifs comptabilisés ;
- minorés de la juste valeur des passifs ;
- excluant les non valeurs comptabilisées au bilan (frais d'émission d'emprunt étalés, franchises de loyers étalés, etc.).

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Créances clients

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle.

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. Dès lors que des créances locataires présentent une antériorité supérieure à 3 mois, une provision à hauteur de 100 % de la créance totale HT diminuée des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion, est constatée dans les comptes de la SCPI.

Capitaux propres

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

La SCPI verse à la Société de Gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Jusqu'au 31 décembre 2024, elles étaient prélevées par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6579 « commissions de souscription » et remontent dans le poste « commissions de souscription » au compte de résultat.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Jusqu'au 31 décembre 2024, ils étaient prélevés par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2025 et la suppression des comptes de transfert de charges, les prélèvements sont comptabilisés au crédit du compte 6519 « frais d'acquisition » et remontent dans le poste « charges d'exploitation de la Société » au compte de résultat.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Plus ou moins-values de cessions

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Les plus-values réalisées sont imposées immédiatement au moment de chaque cession.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra, pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière

Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont comptabilisés en charges.

Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI dont par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et



- le solde, facturé HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, la Société de Gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*. Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Property Management

Le *property* de la SCPI Praemia Hôtels Europe a été délégué à des mandataires.

La SCPI refacture, chaque trimestre à la Société de Gestion, les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de gestion (HT)	1 173 533,08
Commissions de souscription (HT)	7 197,12
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	271 995,39

FONDS	AVANCES EN COMPTES COURANT	INTÉRÊTS COURUS	DIVIDENDES
SCI Anvers Plantin	11 678 749,99	80 951,34	191 999,40
SCI Arganda	2 932 319,40	40 650,78	147 599,28
SCI Sant Cuzat	3 320 000,00	42 008,46	107 844,00
SCI Coliving BXL	299 183,65	3 070,04	14 533,81
SCI Preim City Dublin	24 705 000,00	372 375,42	329 579,80
SCI Preim Hospitality	-	-	850 617,34
OPCI Preim Evia	1 174 160,70	12 725,97	1 455 094,86
TOTAL	44 109 413,74	551 782,01	3 097 268,49

Autres opérations non inscrites au bilan

Néant.

Événements post clôture

Cessions

Le 16 octobre 2025, une promesse de vente de 8 600 000 euros a été signée pour l'actif Berryer situé à Paris 8^e. L'acte de réitération a été signé le 15 janvier 2026.

Le 27 octobre 2025, une promesse de vente de 8 400 000 euros a été signée pour l'actif Louise Michel situé à Levallois-Perret (92). L'acte de réitération a été signé le 12 janvier 2026.

Emprunts

Le 12 février 2026, afin de répondre aux besoins généraux de la SCPI, l'actif B&B Lille a été partiellement refinancé à hauteur de 5,9 millions d'euros.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2025	2024
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	14 887 823,28	15 704 963,98
dont loyers	8 483 759,22	9 203 533,72
Total des charges	5 410 779,97	6 834 631,49
Résultat	9 477 043,31	8 870 332,49
Dividende	9 505 009,65	9 167 370,58
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	1 237 661,00	185 649 150,00
Total des capitaux propres	206 221 259,42	206 295 363,96
Immobilisations locatives	164 965 816,82	164 466 567,64
Titres, parts et actions des entités contrôlées	56 137 768,63	56 127 868,63
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	44 661 195,75	37 835 410,67



	GLOBAL 2025	PAR PART 2025
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	9 477 043,31	7,66*
Dividende	9 505 009,65	7,68*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	225 439 479,98	182,15
Valeur comptable	206 221 259,42	166,62
Valeur de réalisation	210 635 153,95	170,19
Valeur de reconstitution	249 296 870,46	201,43

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Commerce	32 640 395,86	28 180 000,00	32 640 395,86	28 430 000,00
Résidentiel	37 260 884,12	38 976 000,00	37 246 285,42	40 076 000,00
Mixte résidentiel / commerce	38 999 587,35	38 450 000,00	38 773 388,73	41 800 000,00
Hôtellerie	55 316 666,00	58 589 000,00	55 316 666,00	60 219 000,00
TOTAL	164 217 533,33	164 195 000,00	163 976 736,01	170 525 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	95 824,15		7 543,20	
Mixte résidentiel / commerce	180 173,23		4 911,92	
TOTAL	275 997,38	0,00	12 455,12	0,00
DROITS RÉELS (BAIL EMPHYTÉOTIQUE)				
Résidentiel (valeur nette)	472 286,11	504 000,00	477 376,51	504 000,00
TOTAL	472 286,11	504 000,00	477 376,51	504 000,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	703 348,79	3 199 990,00	573 094,19
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	10 531 766,57	10 951 220,05	10 615 213,98
SCI Arganda	2 071 738,99	2 436 523,86	2 071 738,99	2 546 762,06
SCI Faregion	100,00	43,79	100,00	47,77
SCI Sant Cugat	3 268 000,00	3 319 554,01	3 268 000,00	3 206 052,10
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 328 471,35	1 819 000,00	1 405 042,51
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00	20 006 859,23	16 478 990,00	19 060 872,56
SCI Puerto de la Cruz	9 900,00	9 900,00		
OPCI Preim Evia	18 338 829,59	22 404 012,38	18 338 829,59	21 666 145,43
TOTAL	56 137 768,63	60 740 479,98	56 127 868,63	59 073 230,60
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	221 103 585,45	225 439 479,98	220 594 436,27	230 102 230,60
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Anvers Plantin	11 759 701,33	11 759 701,33	6 724 917,31	6 724 917,31
SCI Arganda	2 972 970,18	2 972 970,18	1 232 500,27	1 232 500,27
SCI Sant Cugat	3 362 008,46	3 362 008,46	3 362 008,46	3 362 008,46
SCI Coliving BXL	302 253,69	302 253,69	160 780,55	160 780,55
SCI Preim City Dublin	25 077 375,42	25 077 375,42	25 076 357,98	25 076 357,98
OPCI Preim Evia	1 186 886,67	1 186 886,67	1 278 846,10	1 278 846,10
TOTAL	44 661 195,75	44 661 195,75	37 835 410,67	37 835 410,67
TOTAL GÉNÉRAL	265 764 781,20	270 100 675,73	258 429 846,94	267 937 641,27

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : MIXTE RÉSIDENTIEL / COMMERCE								
Paris 8 (75)	3, rue Berryer	100 %	13/07/2017	959	9 308 638,78	462 073,61	210 060,17	9 056 625,34
Paris 18 (75)	10, rue Hégésippe Moreau	100 %	13/07/2017	839	6 491 520,67	323 360,49	445 684,67	6 613 844,85
Paris 20 (75)	96, rue de Belleville	100 %	13/07/2017	1 205	9 017 699,92	449 766,97	538 974,79	9 106 907,74
Boulogne-Billancourt (92)	54, av. André Morizet	100 %	13/07/2017	699	4 851 020,99	242 744,71	92 268,09	4 700 544,37
Levallois-Perret (92)	3, place du Maréchal de Lattre de Tassigny	100 %	13/07/2017	1 397	10 032 288,21	499 009,05	168 559,12	9 701 838,28
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
Rueil-Malmaison (92)	La Châtaigneraie – 25, rue du Commandant Nismes	100 %	13/07/2017	1 062	4 635 937,88	236 227,67	178 808,89	4 578 519,10
Chilly-Mazarin (91)	26-28, rue d'Athis	100 %	30/03/2018	137	394 589,62	29 975,00	-	364 614,62
Colombes (92)	19-25, av. de Stalingrad	100 %	22/02/2019	1 713	8 918 165,48	254 500,48	12 844,35	8 676 509,35
Villeneuve-d'Ascq (59)	220, rue Jean Jaures	100 %	09/10/2019	2 781	9 781 732,30	135 287,22	490 974,50	10 137 419,58
Reims (51)	34, bd. Henry Vasnier	100 %	28/11/2019	4 018	14 230 488,46	159 660,00	1 103,27	14 071 931,73
TYPOLOGIE : COMMERCE								
Lyon (69)	2, rue Grenette	100 %	31/07/2018	66	1 759 812,81	159 812,81	-	1 600 000,00
Cergy-le-Haut (95)	3, cours des Merveilles	100 %	17/09/2018	1 506	3 079 371,21	229 371,21	-	2 850 000,00
Saint-Denis (93)	34, rue de la République	100 %	08/10/2018	1 312	3 330 474,51	330 474,51	-	3 000 000,00
Paris 7 (75)	122, rue du Bac	100 %	28/02/2019	256	6 560 494,73	460 494,73	-	6 100 000,00
Lille (59)	71, rue Pierre Mauroy	100 %	10/09/2019	1 143	3 769 105,88	369 105,88	-	3 400 000,00
Rouen (76)	66, rue des Carmes	100 %	03/03/2021	1 350	5 354 577,08	354 577,08	-	5 000 000,00
Cormeilles-en-Parisis (95)	VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort »	100 %	11/05/2021	3 422	11 221 176,00	544 700,00	13 919,86	10 690 395,86
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
Nice (06)	Aéroport Arénas – 102-108, bd. René Cassin	100 %	22/12/2021	3 619	14 742 480,31	342 480,31	-	14 400 000,00
Lille (59)	306, rue Geneviève Anthonioz de Gaulle – Rue du fg. des Postes	100 %	07/06/2022	5 508	13 960 356,74	460 356,74	-	13 500 000,00
La Plagne-Tarentaise (73)	MMV – Le Biollet-D211	100 %	10/01/2023	9 554	29 548 121,74	2 131 455,74	-	27 416 666,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				42 546	170 988 053,32	8 175 434,21	2 153 197,71	164 965 816,82
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE								
Anvers (Belgique)	SCI ANVERS PLANTIN	99,9997 %	26/06/2018	8 584	3 199 990,00			3 199 990,00
France, Espagne, Italie	SCI PREIM HOSPITALITY	4,42 %	23/04/2019	7 138	10 951 220,05			10 951 220,05
Arganda del Rey (Espagne)	SCI ARGANDA	100 %	22/10/2019	4 568	2 071 738,99			2 071 738,99
Sant Cugat (Espagne)	SCI SANT CUGAT	99,97 %	27/04/2021	5 174	3 268 000,00			3 268 000,00
Dublin (Irlande)	SCI PREIM CITY DUBLIN	99,99 %	24/08/2022	13 263	16 478 990,00			16 478 990,00
Edipsos (Grèce)	OPCI PREIM EVIA	41,85 %	23/06/2022	10 560	18 338 829,59			18 338 829,59
	SCI PUERTO DE LA CRUZ	99,00 %	21/11/2025	-	9 900,00			9 900,00
TYPOLOGIE : RÉSIDENTIEL								
SCI Farégion (France)	SCI FAREGION	0,001 %	18/12/2019	0	100,00			100,00
Bruxelles (Belgique)	SCI COLIVING BXL	99,95 %	30/06/2021	1 020	1 819 000,00			1 819 000,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				50 308	56 137 768,63	-	-	56 137 768,63



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEURS COMPTABLES
	SCI ANVERS PLANTIN	100 %			11 759 701,33			11 759 701,33
	SCI ARGANDA	100 %			2 972 970,18			2 972 970,18
	SCI SANT CUGAT	99,97 %			3 362 008,46			3 362 008,46
	SCI COLIVING BXL	99,95 %			302 253,69			302 253,69
	SCI PREIM CITY DUBLIN	99,99 %			25 077 375,42			25 077 375,42
	OPCI PREIM EVIA	41,85 %			1 186 886,67			1 186 886,67
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)				-	44 661 195,75	-	-	44 661 195,75
TOTAL GÉNÉRAL				92 854	271 787 017,70	8 175 434,21	2 153 197,71	265 764 781,20

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Anvers Plantin	3 199 990,00	703 348,79	320 000,00	(103 616,76)	(1 576 923,12)	99,9997 %
SCI Preim Hospitality	10 951 220,05	10 531 766,57	24 993 720,00	7 141 756,67	135 151 466,35	4,42 %
SCI Arganda	2 071 738,99	2 436 523,86	205 000,00	44 553,77	882 565,52	100,00 %
SCI Faregion	100,00	43,79	1 120 000,00	(572 225,32)	4 709 530,78	0,001 %
SCI Sant Cugat	3 268 000,00	3 319 554,01	326 900,00	(151 217,44)	1 749 067,00	99,97 %
SCI Coliving BXL	1 819 000,00	1 328 471,35	182 000,00	(86 273,92)	1 015 892,38	99,95 %
SCI Preim City Dublin	16 478 990,00	20 006 859,23	1 648 000,00	(141 430,34)	10 580 030,12	99,99 %
SCI Puerto de la Cruz	9 900,00	9 900,00	10 000,00	0,00	10 000,00	99,00 %
OPCI Preim Evia	18 338 829,59	22 404 012,38	52 839 039,17	3 917 202,52	53 539 024,80	41,85 %
TOTAL	56 137 768,63	60 740 479,98				
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Anvers Plantin	11 759 701,33	11 759 701,33				
SCI Arganda	2 972 970,18	2 972 970,18				
SCI Sant Cugat	3 362 008,46	3 362 008,46				
SCI Coliving BXL	302 253,69	302 253,69				
SCI Preim City Dublin	25 077 375,42	25 077 375,42				
OPCI Preim Evia	1 186 886,67	1 186 886,67				
TOTAL	44 661 195,75	44 661 195,75				



VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2025 ET LE 31 DÉCEMBRE 2025

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2025	163 256 013,84
Cessions de l'exercice	
Berryer – Paris 8° (75)	127 728,71
Hégésippe Moreau – Paris 18° (75)	110 520,30
Belleville – Paris 20° (75)	80 164,80
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2025	163 574 427,65

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2025	12 455,12
Comptabilisations de l'exercice	
Belleville – Paris 20° (75)	180 173,23
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	(4 911,92)
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	88 280,95
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2025	275 997,38

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	1 303 336,18
Comptabilisations de l'exercice	
Belleville – Paris 20° (75)	28 641,91
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	30 997,76
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	12 455,12
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	40 545,01
Colombes Stalingrad – Colombes (92)	10 005,93
VEFA Reims – Reims (51)	1 290,00
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	1 427 271,91

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2025	(582 614,01)
Comptabilisations de l'exercice	
Berryer – Paris 8° (75)	(17 515,93)
Hégésippe Moreau – Paris 18° (75)	(33 012,02)
Belleville – Paris 20° (75)	(76 759,36)
La Châtaigneraie – Rueil-Malmaison (92)	(24 406,92)
Boulogne Morizet – Boulogne-Billancourt (92)	(19 657,93)
Louise Michel – Levallois-Perret (92)	(26 911,99)
Colombes Stalingrad – Colombes (92)	(2 861,34)
La Maillerie – Villeneuve d'Ascq (59)	(240,00)
VEFA Reims – Reims (51)	(186,73)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2025	(784 166,23)

DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2025	504 000,00
Comptabilisations de l'exercice	-
SOLDE DES DROITS RÉELS AU 31/12/2025	504 000,00

AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS	
Solde au 01/01/2025	(26 623,49)
Comptabilisation de l'exercice	
La Maillerie – Villeneuve d'Ascq (59)	(5 090,40)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES DROITS RÉELS AU 31/12/2025	(31 713,89)

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2025	164 965 816,82
--	-----------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	56 127 868,63
Comptabilisation de l'exercice	
SCI Puerto de la Cruz	9 900,00
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	56 137 768,63

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2025	37 835 410,67
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Anvers Plantin	5 034 784,02
SCI Arganda	1 740 469,91
SCI Coliving BXL	141 473,14
SCI Preim City Dublin	1 017,44
OPCI Preim Evia	(91 959,43)
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2025	44 661 195,75

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2025	69 921,13
Fonds de roulement versés aux syndicats	7 828,89
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(10 205,99)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2025	67 544,03



PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DES TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2025					(3 754 851,27)
Reclassement travaux 26-28, rue d'Athis – Chilly-Mazarin (91)					(22 404,73)
Reclassement travaux 10, rue d'Athis – Chilly Mazarin (91)					(10 898,23)
Reclassement travaux 27, rue Pierre Mendes France – Chilly Mazarin (91)					(4 333,29)
Reclassement travaux 67, rue Pierre Mendes France – Chilly Mazarin (91)					(8 501,95)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2025					(3 800 989,47)

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2025	DOTATIONS 2025	CESSIONS ⁽¹⁾ 2025	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2025
Agencements, aménagements et installations	6 ans	582 614,01	201 552,22	0,00	784 166,23
Droits réels (bail emphytéotique)	99 ans	26 623,49	5 090,40	0,00	31 713,89
TOTAL		609 237,50	206 642,62	0,00	815 880,12

(1) Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2024	DOTATIONS 2025	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2025
Pour gros entretien	165 000,00	3 000,00	(90 000,00)	78 000,00
Pour créances douteuses	1 280 505,10	245 723,36	(205 447,40)	1 320 781,06
Pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1 445 505,10	248 723,36	(295 447,40)	1 398 781,06



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	201 190,04
Locataires : factures à établir	163 120,88
Locataires : créances douteuses	1 669 561,12
TOTAL	2 033 872,04

DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Il n'y a pas de charge constatée d'avance au 31 décembre 2025.

DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
VEFA ZAC « Les Bois de Rochefort » – Cormeilles-en-Parisis (95)	7 050,00
TOTAL	7 050,00

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	305 276,70
Locataires – avoirs à établir	12 077,16
État – charges à payer	38 451,00
Charges d'intérêts sur emprunts	280 317,36
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	636 122,22

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	163 120,88
Fournisseurs – avoirs à recevoir	37 881,95
État – produits à recevoir	18 314,34
Intérêts courus sur comptes courants	551 782,01
Intérêts à recevoir (agios)	17 876,14
TOTAL	788 975,32

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels provisions syndics	45 656,00
Entretien et réparations	2 909,90
Frais bancaires	288,35
Primes d'assurances	(17 208,45)
Frais d'actes et de contentieux	1 453,08
Taxes sur les bureaux	1 481,74
Taxes foncières	279 942,19
Taxes d'ordures ménagères	62 435,12
Autres taxes immobilières	(2 829,68)
Honoraires de gestion	67 261,45
TOTAL	441 389,70

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	85 965,33
Primes d'assurances	81 030,24
Décret Tertiaire (Mission DEEPI)	7 576,48
Frais d'actes et de contentieux	49 236,52
Missions de mètre	20 040,00
Taxes foncières et TOM non refacturables	262 452,32
Taxes sur les bureaux non refacturables	3 906,00
Autres taxes immobilières	38 303,00
Honoraires d'expertises	13 486,73
Honoraires d'audit de dégrèvements	2 579,55
Honoraires d'avocats	17 785,33
Honoraires divers	0,00
Honoraires de relocation	60 659,20
Honoraires de gestion	211 054,42
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	854 075,12

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	850 655,52
Commissions de gestion par transparence (filiales)	305 214,18
Commissions de gestion HT	1 155 869,70
Commissions de gestion soumises à TVA*	271 995,39
Prorata TVA NR 32,47 %	17 663,38
Commissions de gestion exonérées de TVA	883 874,31
TOTAL	1 173 533,08

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	31 625,43
Honoraires du dépositaire	16 800,17
Honoraires divers	26 607,73
Frais d'actes et de contentieux	0,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	38 176,18
Publications et annonces légales	5 328,44
Frais de conseil	0,00
Cotisation AMF	2 030,10
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	48 864,81
Frais bancaires	4 762,20
Commissions sur emprunts	87 500,00
Diverses charges d'exploitation	4,63
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
Pertes sur locataires	45 741,87
Irrécouvrables COVID 2	0,00
TOTAL	307 441,56

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	1 825 936,14
Commissions de non-utilisation	71 358,33
Intérêts bancaires	(44 983,47)
TOTAL	1 852 311,00



.../...

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	2 112 180,80
Intérêts courus (agios)	87 889,97
Autres produits financiers	0,00
TOTAL	2 200 070,77

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Anvers Plantin	191 999,40
Dividendes perçus SCI Preim Hospitality	850 617,34
Dividendes perçus SCI Arganda	147 599,28
Dividendes perçus SCI Sant Cugat	107 844,00
Dividendes perçus SCI Coliving BXL	14 533,81
Dividendes perçus SCI Preim City Dublin	329 579,80
Dividendes perçus OPCI Preim Evia	1 455 094,86
TOTAL	3 097 268,49

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il n'y a pas eu de charge exceptionnelle sur l'année 2025.

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Il n'y a pas eu de produit exceptionnel sur l'année 2025.

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1-5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts « in fine »	0,00	61 800 000,00	0,00	61 800 000,00
TOTAL	0,00	61 800 000,00	0,00	61 800 000,00

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautionnements locatifs ont été reçus de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un montant total de 1 467 222,63 euros.

CESSIONS

- Le 16 octobre 2025, une promesse de vente de 8 600 000 euros a été signée pour l'actif Berryer situé à Paris 8^e.
- Le 27 octobre 2025, une promesse de vente de 8 400 000 euros a été signée pour l'actif Louise Michel situé à Levallois-Perret (92).

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 5 188 490,43 euros au 31 décembre 2025.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BNP Paribas sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2025 est de 17 876,14 euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Résultat 2024	8 870 332,49
Report à nouveau antérieur	537 114,28
TOTAL DISTRIBUABLE	9 407 446,77
Distributions 2024	9 167 370,58
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	9 167 370,58
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	240 076,19

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	31 800 000,00	56 773 000,00
TOTAL	31 800 000,00	56 773 000,00

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Pour chaque emprunt signé, la Société s'engage à respecter des ratios financiers LTV et ICR dont les calculs sont réalisés annuellement.



COLIVING – CHAUSSEE D'ALSEMBERG 34 – BRUXELLES (BELGIQUE)
Droits photos : Jakub Mazur

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

- 1** Au cours de cet exercice de la SCPI, clos le 31 décembre 2025, Praemia Hotels Europe a émis 392 parts nouvelles et a satisfait 392 demandes de retrait. Au 31 décembre 2025, 118 566 parts confirmées et non confirmées (parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client) sont en attente de cession.
- 2** Le résultat de votre SCPI s'élève à 7,66 euros par part en jouissance au 31 décembre 2025. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,68 euros par part en jouissance au titre de l'exercice 2025 et 0,27 euro par part en jouissance de fiscalité étrangère.
- 3** Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Praemia REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmenté de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.
- 4** Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions, visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions seront détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
- 5** Votre Conseil de Surveillance est favorable à l'assouplissement des limites d'utilisation du fonds de remboursement, qui permettra à davantage d'associés d'en bénéficier plus largement et plus fréquemment, dans la limite de sa dotation.
- 6** Votre Conseil de Surveillance prend acte de la nécessité d'une modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier. La candidature de l'expert n'a plus à être validée par l'assemblée ; l'expert est désormais désigné par la Société de Gestion pour 6 ans (au lieu de 5), et la fréquence d'expertise est portée à 3 ans (au lieu de 5), l'actualisation ayant toujours lieu semestriellement pour notre SCPI.
- 7** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit, et à leur application par dossier (qui peut comprendre plusieurs héritiers) et non plus par héritier.
- 8** Enfin, votre Conseil de Surveillance prend acte du besoin réglementaire de préciser les usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de la liquidité, dicté par la transposition de la Directive 2024/927/UE dite « AIFM 2 ». Pour être utilisé comme tel, ainsi que l'impose désormais la réglementation, un fonds de remboursement doté doit avoir au moins deux des trois caractéristiques suivantes : des frais de remboursement, une mesure de plafonnement des remboursements, et une prolongation des délais de préavis.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions proposées à l'assemblée générale.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



STAYCITY – LITTLE MARY STREET – DUBLIN (IRLANDE)
Droits photos : Daithi Taylor



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Praemia Hôtels Europe,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Praemia Hôtels Europe 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 Société Civile de Placement Immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement n° 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales.

Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce sont incomplètes et n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion 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 Civile de Placement Immobilier 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 Société Civile de Placement Immobilier 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 société.

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 Société Civile de Placement Immobilier 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.

Paris – La Défense, le 05 juin 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
David Mbou Manfouo



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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 de L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de Gestion Praemia REIM France

A/ Les rémunérations perçues par Praemia REIM France

Conformément aux dispositions de l'article XXI des statuts, la Société de Gestion Praemia REIM France est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1. Une commission de souscription** versée par la SCPI à Praemia REIM France fixée à 9,00 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :
 - les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT ;
 - les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2025 s'élève à 7 197,12 euros HT.

2. Une commission de gestion fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - » 10 % HT maximum rémunérant les missions de *property management*, et
 - » le solde, facturé HT, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées étant exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées ;

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 173 533,08 euros HT.

3. Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers qui correspond à :

- 1,25 % HT du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers, ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres, dans le cas de la cession d'une participation ;
- 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

4. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.



B/ Les rémunérations versées par Praemia REIM France

Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Praemia Hotels Europe refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au titre de l'exercice 2025, le montant de cette refacturation s'élève à 271 995,39 euros HT.

Paris – La Défense, le 05 juin 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
David Mbou Manfouo



54, AVENUE MORIZET – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Droits photos : Philippe Matsas

PROJETS DE RÉOLUTIONS



COLIVING « SOUFFLE » – NANTES (44)
Droits photo : Cédric Chasse



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1** Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
- 2** Quitus à la Société de Gestion.
- 3** Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4** Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5** Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 6** Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7** Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 8** Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 9** Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 10** Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 11** Assouplissement des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement et modification corrélative de la note d'information de la Société.
- 12** Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 13** Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier et modification corrélatives des statuts.
- 14** Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé.
- 15** Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts.
- 16** Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2025, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance 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, du Conseil de Surveillance 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 1 237 661,00 euros, soit une réduction de 184 411 489,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	9 477 043,31
Report à nouveau antérieur	240 076,19
RÉSULTAT À AFFECTER	9 717 119,50
Affectation	
Distribution de dividendes	9 505 009,65
Dont acomptes déjà versés	9 505 009,65

Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	212 109,85
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	212 109,85

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

Sixième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Septième résolution

Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Huitième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer



une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Neuvième résolution

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire prend acte qu'il existe 2 postes de membres du Conseil de Surveillance à pourvoir et que la Société de Gestion n'a reçu aucune candidature.

Cette résolution est donc présentée à titre informatif et ne sera pas mise au vote.

Onzième résolution

Assouplissement des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement et modification corrélative de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et référence faite à la 13^e résolution adoptée par l'assemblée générale ordinaire le 23 juin 2025, décide de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement comme suit :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de

parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de 1 mois une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;

- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement **n'est plus plafonnée** ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la Société de Gestion l'en a avisé. Ainsi :
 - en cas de refus ou d'absence de réponse dans un délai de deux mois suivant la date d'envoi du courrier susmentionné, son ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
 - dans l'hypothèse où son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;

Le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de 3 mois.

L'assemblée générale ordinaire autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y faire figurer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.

Douzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Treizième résolution

Modification de la durée du mandat, des modalités de nomination de l'expert externe en évaluation et de la fréquence d'expertise conformément à la nouvelle rédaction de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier et modification corrélatives des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modification du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier fixant la durée du mandat et les modalités de nomination de l'expert externe en évaluation, et la fréquence des expertises.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide :

- de supprimer la référence à l'expert immobilier du 3^e alinéa du paragraphe 2. de l'article XXVII des statuts « Assemblées Générales » de la manière suivante : « Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et les commissaires aux comptes. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVIII des statuts. » ;
- de modifier la fréquence des expertises de 5 ans à **3 ans** et celle des actualisations de chaque année à chaque **semestre** dans le 1^{er} alinéa de l'article XXV des statuts « Expert externe en évaluation » ; et
- de modifier le 2^e alinéa du même article XXVI des statuts de la manière suivante : « L'expert est nommé par **la Société de Gestion pour six ans. Son identité est notifiée par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.** ».

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Quatorzième résolution

Réduction du montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé, et des frais de transfert et de mutation à titre gratuit.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le montant des frais de transfert applicables en cas de mutation des parts sociales à la suite du décès d'un associé et de le fixer à 75 euros HT, soit 90 euros TTC (au lieu de 240 euros TTC). L'assemblée générale extraordinaire décide également que ces frais de transfert seront appliqués par succession et non plus par héritier.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de réduire le montant des frais de transfert et de mutation à titre gratuit et de le fixer à 50 euros HT, soit 60 euros TTC (au lieu de 90 euros TTC).

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa du sous-

paragraphe c) « Commission de cession et de mutation » du paragraphe 2. « Rémunération de la Société de Gestion » de l'article XXI « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts, de la manière suivante :

« Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de **50,00 euros HT** (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit **60,00 euros TTC** pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de **75,00 euros HT** (soit **90,00 euros TTC** pour un taux de TVA de 20 %) par **succession** et de **50,00 euros HT** (soit **60,00 euros TTC** pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Le reste de l'article reste inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

Quinzième résolution

Précision des usages du fonds de remboursement en tant qu'outil de gestion de liquidité, et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

En prévision de la transposition de la Directive 2024/927/UE (dite « AIFM 2 »), modifiant notamment la directive 2011/61/UE, définissant les outils de gestion de la liquidité à la disposition des gestionnaires gérant des FIA de type ouvert,

Prenant acte que les SCPI à capital variable, dont les Fonds de Remboursement sont dotés, sont assimilés, pour les besoins de la réglementation susvisée, à des FIA de type ouvert,

Décide d'ajouter un avant-dernier alinéa à l'article X « Fonds de remboursement » des statuts comme suit :

« Dans les conditions précisées dans la note d'information, conformément à la réglementation, le fonds de remboursement, lorsqu'il est doté, est pourvu d'au moins deux des caractéristiques de gestion de la liquidité des parts sociales parmi celles visées par la Directive 2024/927/UE telle que transposée en droit français. »

Et décide en outre, par cohérence, de supprimer les mots « , au bout de six mois, » du paragraphe « 2. » de l'article IX des statuts.



L'assemblée générale extraordinaire décide de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Seizième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la Société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les clés en main.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 3 ans. Un expert externe en évaluation désigné par la Société de Gestion, pour une durée de 6 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché

secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE (PGA)

La performance globale annuelle correspond pour les SCPI à capital variable à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation entre le prix de souscription au 1^{er} janvier N+1 et celui au 1^{er} janvier N.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond

au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N par le prix de souscription au 1^{er} janvier N.

TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué. Le calcul du taux d'occupation financier

a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois (3) mois constituant ce trimestre.

• **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rendement Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

• **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

• **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

• **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.





CLUB MED GREGOLIMANO – GRÈCE
Droits photo : Club Med



www.praemiareim.fr

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, valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE – 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.fr

La Note d'information de la SCPI Praemia Hôtels Europe a reçu le visa SCPI n° 26-04 en date du 10 février 2026 délivré par l'AMF.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

