



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

RAPPORT ANNUEL SUR L'EXERCICE 2025



SOMMAIRE

INFORMATIONS PRÉALABLES AUX PORTEURS.....	3
ACTEURS DE LA SPPICAV	4
LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025.....	6
DÉMARCHE ISR - INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE	8
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	9
ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS.....	10
ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS	26
RAPPORT SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025.....	29
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025	50
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....	54
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025	74
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	77
PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES.....	78
PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS A SOUMETTRE AU VOTE DES ACTIONNAIRES	79
ANNEXE.....	82

Les termes « SPPICAV », « Société » et « Fonds » font référence au fonds Edmond de Rothschild Immo Premium.

Le présent rapport de gestion est à la disposition de tout porteur au siège social de la Société au 24-26 rue de la Pépinière à Paris (75008). Il peut également être transmis sous format papier et gratuitement par voie postale à tout porteur qui en fait la demande auprès de la société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France).

INFORMATIONS PRÉALABLES AUX PORTEURS

Le 5 mars 2026, les associés de l'OPCI, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, ont approuvé la dissolution-liquidation anticipée du fonds et ont désigné Edmond de Rothschild REIM (France) en qualité de liquidateur, sous réserve de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cette décision a été agréée par l'AMF le 21 avril 2026 avec une prise d'effet au 24 avril 2026.

À la suite de demandes de rachats trop importantes constatées sur l'année 2023, le Conseil d'Administration de l'OPCI avait donné un avis favorable à la décision de la société de gestion de suspendre les demandes de souscription et de rachat le 24 novembre 2023.

Afin de reconstituer la poche de liquidité du fonds, un plan de cessions d'actifs a été défini et mis en œuvre tout au long des années 2024 et 2025. Celui-ci a permis de générer 22 millions d'euros de liquidités, soit 26% de l'Actif Net du fonds au 31 mars 2026.

Toutefois, compte tenu du contexte de marché, il était anticipé qu'une réouverture des rachats aurait entraîné une forte demande de sortie, susceptible d'exercer une nouvelle pression sur la liquidité de l'OPCI et de porter atteinte à l'équité entre les porteurs.

Dans ces conditions, l'OPCI aurait été contraint de mettre en œuvre de nouvelles mesures de gestion de la liquidité et de procéder à des cessions d'actifs dans un contexte de marché incertain, ce qui aurait pu nuire aux intérêts des porteurs de parts.

Dans ces conditions, il a été décidé de procéder à la dissolution anticipée de l'OPCI. Depuis l'annonce de cette décision, les souscriptions et les rachats sont définitivement suspendus.

Le liquidateur procède désormais à la cession progressive des actifs du fonds, en fonction des conditions de marché, dans l'objectif d'optimiser la valeur de réalisation pour les porteurs. Le produit net de la liquidation sera distribué en une ou plusieurs étapes, après désintéressement des créanciers.

À la date du présent rapport, le fonds détient encore 11 actifs en portefeuille. Compte tenu des conditions actuelles du marché immobilier et des anticipations d'évolution à court terme, la société de gestion estime que la clôture de la liquidation pourrait intervenir à l'horizon 2028, sans que cette estimation ne constitue un engagement.

La valeur liquidative du fonds continue d'être calculée et publiée sur une base mensuelle. Dans le contexte de liquidation, les ratios réglementaires usuels (immobilier, diversification, liquidité, endettement) ne sont plus applicables.

ACTEURS DE LA SPPICAV

SOCIÉTÉ DE GESTION – LIQUIDATEUR

La Société est gérée par la société **Edmond de Rothschild REIM (France)**, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1^{er} février 2010 sous le numéro GP-10000005, dont le siège social est situé à Paris (75008) – 24-26 rue de la Pépinière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 118 123 (la « Société de Gestion »).

Conformément aux dispositions de l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion à l'occasion de la gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs sont couverts par une assurance de responsabilité civile professionnelle adaptée aux risques couverts.

Edmond de Rothschild REIM (France) assume désormais le rôle de liquidateur de la société depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 mars 2026. À ce titre, elle est responsable de la gestion des poches immobilière, financière et de liquidité de la SPPICAV.

Dans le cadre de la liquidation, le liquidateur représente la société et s'engage pour l'ensemble des actes liés à cette procédure. Sa mission consiste notamment à finaliser les opérations en cours, à réaliser les actifs sociaux, à régler les dettes de la société auprès de ses créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

Le liquidateur exerce ses fonctions sous le contrôle du dépositaire.

DÉPOSITAIRE ET CONSERVATEUR

Le dépositaire et conservateur de la Société est **CACEIS Bank**, société anonyme agréée par le Comité des Établissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement (dont les attributions ont été transférées à l'autorité administrative indépendante dénommée « Autorité de contrôle prudentiel et de résolution » en application des dispositions de l'ordonnance n°2010-76 du 21 janvier 2010) en qualité d'établissement de crédit ayant son siège social à Montrouge (92120) - 89-91 rue Gabriel Péri, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 692 024 722 (le « Dépositaire »).

ÉTABLISSEMENT EN CHARGE DE LA CENTRALISATION DES ORDRES DE SOUSCRIPTION ET RACHAT PAR DÉLÉGATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les ordres de souscription et de rachat sont centralisés par le Dépositaire.

ÉTABLISSEMENT EN CHARGE DE LA TENUE DU REGISTRE DE LA SPPICAV

Dans le cas d'une émission d'actions au porteur en Euroclear France (Dépositaire Central), il n'y a pas de registre. Les actions sont livrées au souscripteur sur son compte ouvert chez son teneur de compte conservateur.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes de la Société est **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**, dont le siège social est situé à Neuilly-sur-Seine (92200) - 63, rue de Villiers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483.

COMMERCIALISATEUR

La société **Edmond de Rothschild (France)** a réalisé la commercialisation de la Société et a pu être amenée à déléguer la réalisation effective de cette commercialisation à un tiers choisi par ses soins. Quel que soit le commercialisateur final, les équipes commerciales d'Edmond de Rothschild (France) sont à la disposition des porteurs pour toute information ou question relative à la Société et toute documentation relative à la Société est disponible à son siège social.

DÉLÉGATAIRE

La société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France) délègue la gestion comptable de la Société à la société **CACEIS Fund Administration**, société anonyme au capital de 5 800 000 euros, ayant son siège social à Montrouge (92120) - 89-91 rue Gabriel Péri, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 420 929 481.

La société CACEIS Fund Administration a notamment pour objet social la valorisation et la gestion administrative et comptable de portefeuilles financiers. À ce titre, elle procède principalement au traitement de l'information financière relative aux portefeuilles, aux calculs des valeurs liquidatives, à la tenue de la comptabilité des portefeuilles, à la production des états et informations comptables et financiers et à la production de divers états réglementaires ou spécifiques.

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Les experts externes en évaluation sont :

- ▶ **NEWMARK VALUATION & ADVISORY**, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 41 270 euros, ayant son siège social à Paris (75009) - 11, rue de la Chaussée d'Antin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 435 339 098 ;
- ▶ **CBRE VALUATION**, société par actions simplifiée au capital de 1 434 704 euros, ayant son siège social à Paris (75017) - 131, avenue de Wagram, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 384 853 701.

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025



RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



PERFORMANCES (DIVIDENDES RÉINVESTIS) DU FONDS

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 18/07/2017
Performance	-1,53%	-0,93%	-1,54%	-2,89%	-2,89%	-22,58%	-21,50%	-23,65%

La SPPICAV a été créée le 18 juillet 2017. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. La devise de la SPPICAV est l'euro. Ces performances seront évaluées en euro, dividendes réinvestis. Le montant des dividendes versés sur l'année 2025 s'élevaient à 33,53€ par action (soit 154,85€ depuis la création de la SPPICAV).

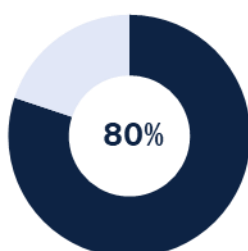
LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER PHYSIQUE

IMMEUBLES

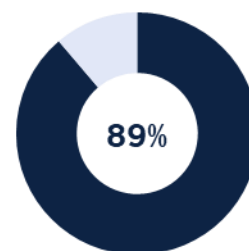


11 ACTIFS
IMMOBILIERS

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

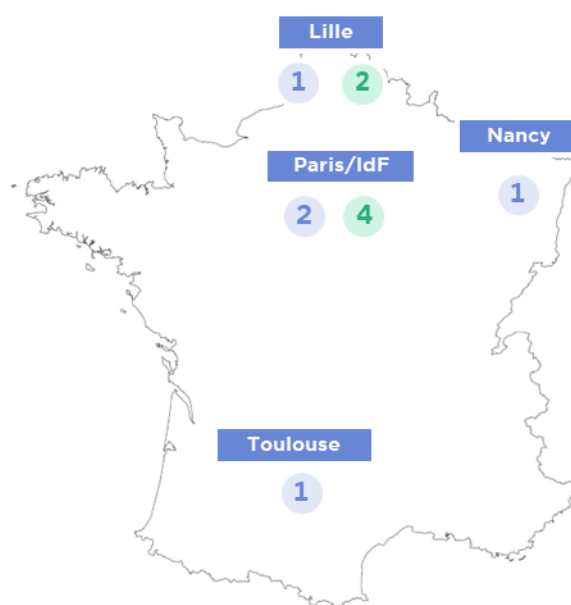
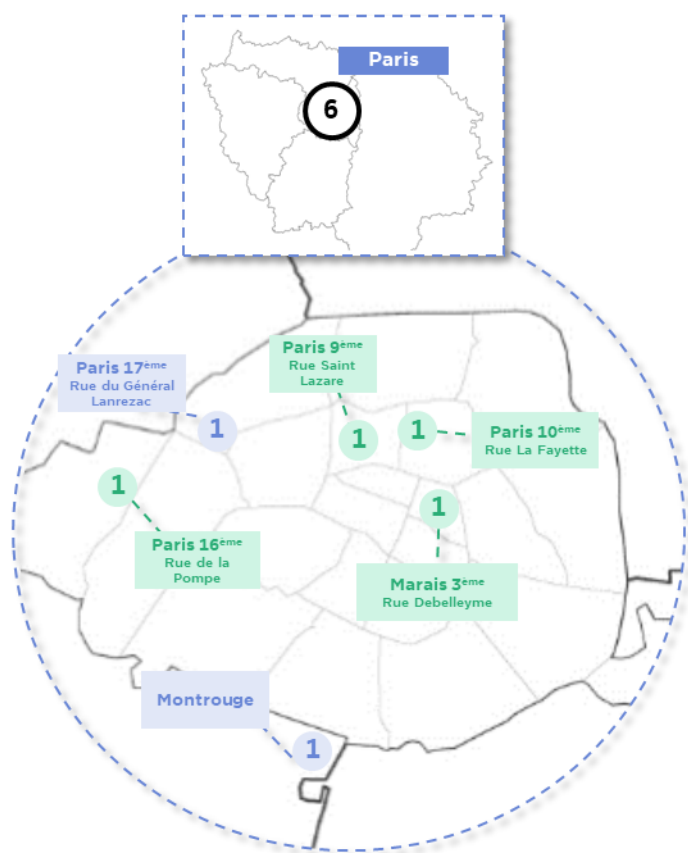


TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



PARIS / ILE-DE-FRANCE : 49 %

RÉGIONS : 51 %



BUREAUX



75%

Localisations centrales bien desservies, **immeubles de taille moyenne, locataires de qualité**, approche **multi-locataires**

COMMERCES



25%

Des commerces en **pieds d'immeuble au cœur de centres villes, des enseignes de qualité**

Les répartitions géographiques et sectorielles sont exprimées en valeurs d'expertises hors droits des actifs immobiliers au 31/12/2025.

Le taux d'occupation physique se détermine « par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus » (Source : ASPIM).

Le taux d'occupation financier se détermine « par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée » (Source : ASPIM).

DÉMARCHE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Le Fonds a obtenu le label ISR « Investissement Socialement Responsable » le 26 mai 2021. Ce label est valable 3 ans. La Société fait l'objet d'un audit annuel de l'AFNOR afin de s'assurer que les engagements pris ont bien été respectés. Avec l'obtention de ce label, le Fonds s'est engagé dans une démarche environnementale et socialement responsable.

Le Fonds a obtenu le renouvellement du label ISR le 26 mai 2024 confirmant que les engagements pris ont bien été respectés.

Les engagements se déclinent sur les 3 thématiques suivantes : l'environnement, l'aspect social et la gouvernance.

Les principaux engagements pris sont les suivants :

E

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium vise un impact environnemental important, tant sur l'énergie que sur le carbone.

S

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium vise un impact social à la mesure de la typologie des actifs gérés par la société de gestion et centré sur la mobilité, les services, la santé et le confort des occupants.

G

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium met en œuvre une gouvernance centrée à la fois sur la maîtrise des risques et la mise en œuvre opérationnelle des thématiques E et S.

Aux fins de respecter ces engagements, la Société se fait accompagner par la société SEVAIA et a fait appel à la société DEEPKI pour la partie relative aux relevés des consommations d'énergie et de fluides.

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, une analyse ESG est menée afin de s'assurer que ledit bien respecte la politique ESG définie. Chaque bien immobilier détenu indirectement par le Fonds fait l'objet d'une analyse critère par critère. Les biens immobiliers sont évalués annuellement pour mesurer l'impact des actions menées.

Les critères utilisés pour évaluer les 3 domaines d'actions sont précisés dans le code de transparence publié sur le site internet de la Société de Gestion (www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public).

L'ensemble des salariés de la Société de Gestion est impliqué dans cette démarche et participe aux actions menées dans le domaine environnemental, social et de gouvernance, ayant conscience de l'importance de cet engagement pour notre planète.

La démarche ISR s'est poursuivie tout au long de l'exercice 2025. Pour autant, concomitamment à la décision de mise en liquidation anticipée du fonds, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 mars 2026, a voté la sortie du label ISR.

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2025

Monsieur Fabrice COILLE	Administrateur – Président du Conseil d'administration
Madame Isabelle PRIGENT	Administrateur
Edmond de Rothschild REIM (France)	Administrateur

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 5 mars 2026, le Conseil d'Administration de la Société a été dissous.

LISTE ET OBJET DES CONVENTIONS SOUMISES A L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Aucune convention conclue durant cet exercice n'entre dans le champ d'application des conventions réglementées définies à l'article L.227-10 du Code de commerce.

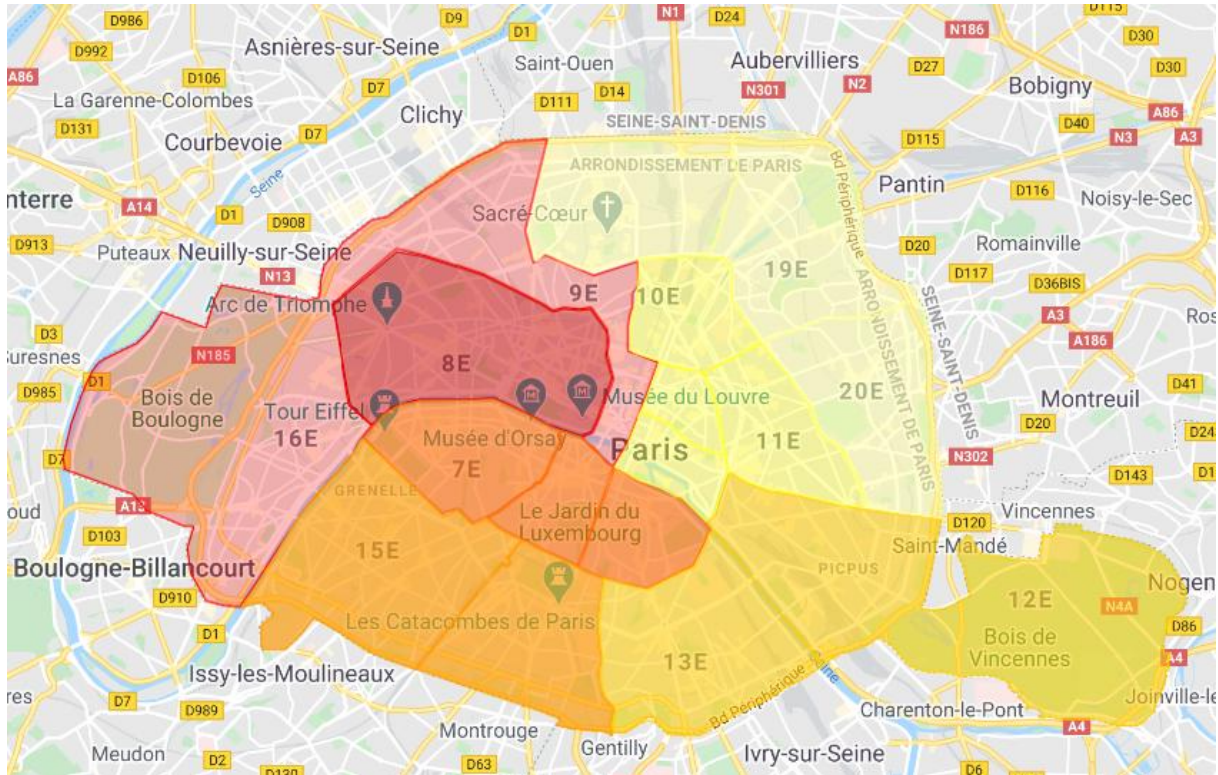
CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES PRÉCÉDENTS ET QUI SE SONT POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Aucune convention conclue au cours d'exercices antérieurs n'entre dans le champ d'application des conventions réglementées définies à l'article L.227-10 du Code de commerce.

ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

DÉFINITION DES ZONES GÉOGRAPHIQUES IMMOSTAT

PARIS OUEST / RESTE DE PARIS



PARIS OUEST



Paris QCA

Le QCA est la partie centrale de l'ensemble formé par les 1^{er}, 2^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissement de Paris.



Paris Ouest (Hors QCA)

Il s'agit des parties restantes des arrondissements 1^{er}, 2^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} de Paris.

RESTE DE PARIS

PARIS SUD



Paris 5^{ème} / 6^{ème} / 7^{ème}



Paris 12^{ème} / 13^{ème}



Paris 14^{ème} / 15^{ème}

PARIS NORD EST

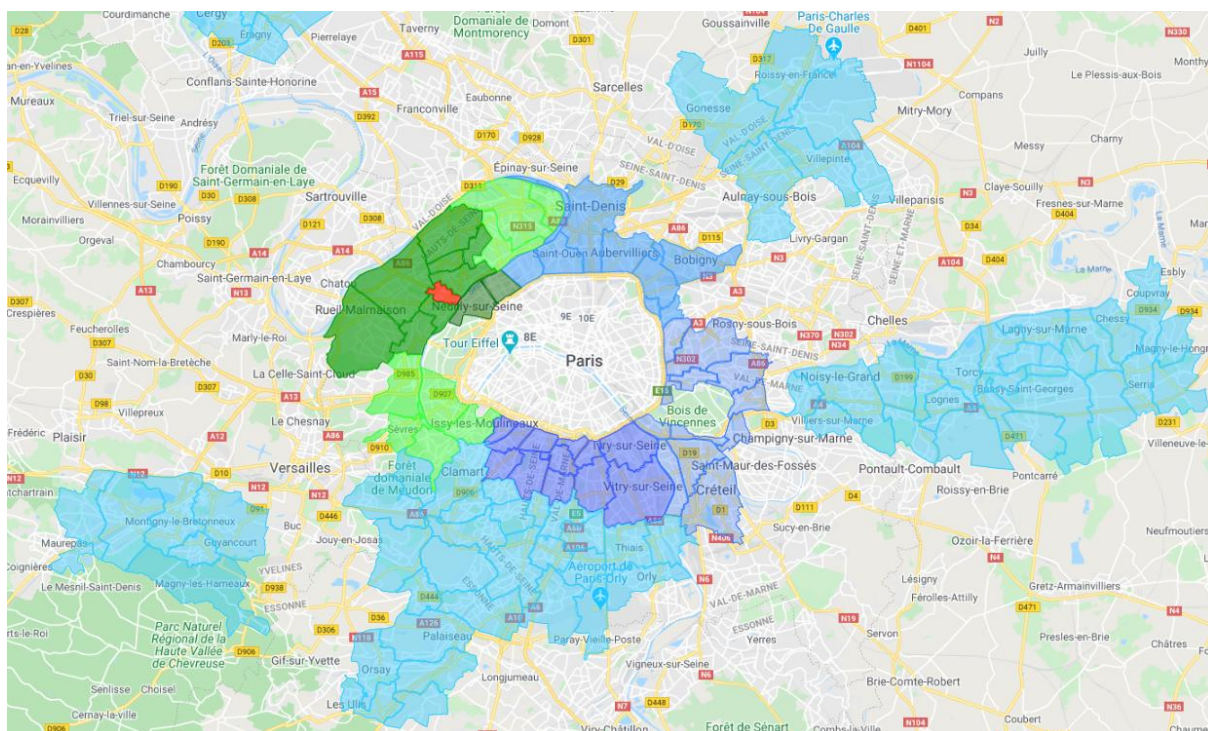


Paris 3^{ème} / 4^{ème} / 10^{ème} / 11^{ème}



Paris 18^{ème} / 19^{ème} / 20^{ème}

CROISSANT OUEST / PREMIÈRE & DEUXIÈME COURONNE



CROISSANT OUEST



La Défense

Territoire d'aménagement à cheval sur Courbevoie et Puteaux (prise très limitée sur Nanterre aux abords de la Grande Arche).

CROISSANT OUEST (HORS LA DEFENSE)



Neully / Levallois

Neully-sur-Seine, Levallois-Perret



Péri-Défense

Bois-Colombes, Colombes, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes



Boucle Sud

Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud



Boucle Nord

Asnières-sur-Seine, Gennevilliers, Villeneuve-La-Garenne

PREMIÈRE COURONNE



Première Couronne Nord

Aubervilliers, Bobigny, Clichy, L'Ile-St-Denis, Le Pré-St-Gervais, Les Lilas, Pantin, St-Denis, St-Ouen.



Première Couronne Est

Alfortville, Bagnolet, Charenton-le-Pont, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Montreuil, Nogent-sur-Marne, St-Mandé, St-Maurice, Vincennes.



Première Couronne Sud

Arcueil, Bagneux, Cachan, Châtillon, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Malakoff, Montrouge, Vanves, Villejuif, Vitry-sur-Seine

DEUXIÈME COURONNE



Deuxième Couronne Sud

Antony, Bièvres, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Fresnes, Igny, Le Plessis-Robinson, Les Ulis, L'Haÿ-les-Roses, Massy, Meudon-la-Forêt, Orly, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Sceaux, Thiais, Vélizy-Villacoublay, Verrières-le-Buisson, Villebon-sur-Yvette, Villejust, Wissous



Villes nouvelles - Saint Quentin en Yvelines

Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, Voisins-le-Bretonneux.



Pôle Marne-la-Vallée

Bailly-Romainvilliers, Bry-sur-Marne, Bussy-St-Georges, Bussy-St-Martin, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chessy, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Coupvray, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lognes, Magny-le-Hongre, Montévrain, Noisiel, Noisy-le-Grand, Serris, St-Thibault-des-Vignes, Torcy, Villiers-sur-Marne.



Pôle Roissy

Aulnay-sous-Bois, Gonesse, Roissy-en-France, Tremblay-en-France, Villepinte.



Pôle Cergy

Cergy, Eragny-sur-Oise, Osny, Pontoise, Puiseux-Pontoise, St Ouen L'aumône

RESTE DEUXIÈME COURONNE

Toutes les communes d'Ile-de-France qui n'appartiennent pas aux secteurs définis

Source : <https://www.immostat.com/secteurs>

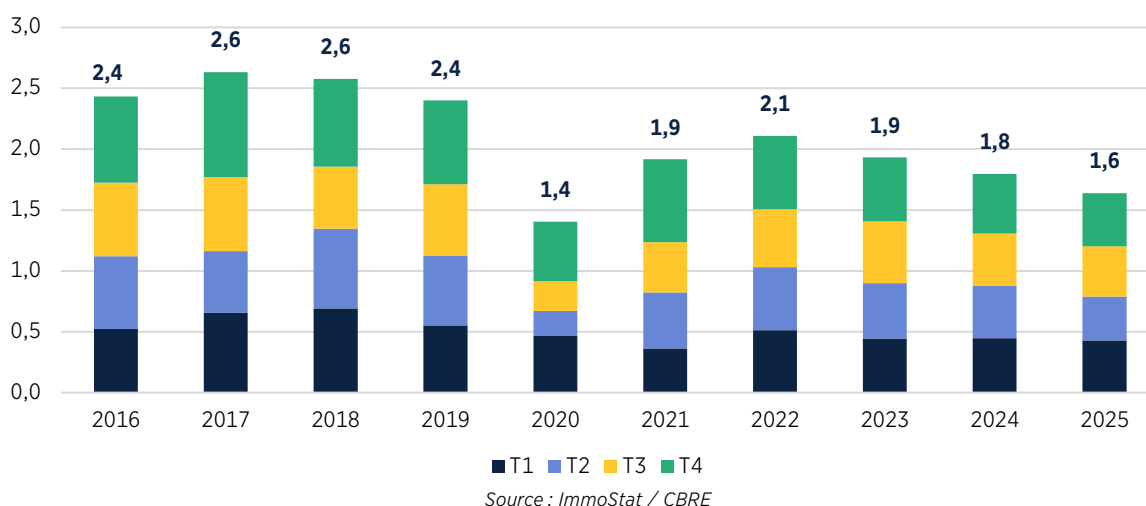
BUREAUX

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

Avec 436 000m² de bureaux commercialisés au cours du dernier trimestre 2025, le marché francilien a enregistré une demande placée¹ annuelle de 1 638 000m², soit un recul de 9% par rapport à 2024 et de 19% par rapport à la moyenne post-Covid. Malgré un léger redressement des grandes transactions en fin d'année, ce volume confirme l'absence de véritable rebond et traduit un marché attentiste.

En 2025, l'activité a continué d'être freinée par une instabilité géopolitique et économique persistante, conjuguée à l'absence de reprise économique franche. Les entreprises sont restées focalisées sur la maîtrise des coûts, favorisant l'attentisme et les renégociations, qui représentent désormais près d'une transaction sur deux. Contrairement aux cycles précédents, le traditionnel effet de rattrapage de fin d'année ne s'est pas matérialisé, limitant la dynamique globale du marché, malgré une demande active qui demeure résiliente.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (EN MILLION DE M²)



Le marché parisien Centre Ouest poursuit sa trajectoire baissière, avec un recul de 9% sur un an et de 26% par rapport à la moyenne post-Covid. La contraction est particulièrement marquée sur le segment des surfaces intermédiaires (1 000-5 000m²), pénalisé par la rareté de l'offre adaptée et par des valeurs locatives élevées. À l'inverse, le segment des petites surfaces (< 1 000m²) fait preuve d'une relative résilience, soutenue notamment par le recours accru au coworking. Paris Nord-Est se distingue à contre-courant, porté par plusieurs transactions significatives au second semestre, tandis que Paris Sud affiche une activité contrastée, trop limitée pour compenser l'atonie du reste de l'année.

En Première Couronne, la dynamique est très hétérogène. Les secteurs Nord et Est demeurent atones, tandis que le Sud enregistre une progression notable, portée par des transactions d'envergure à Vanves, Malakoff, Gentilly et Ivry-sur-Seine. À l'inverse, La Défense marque un net

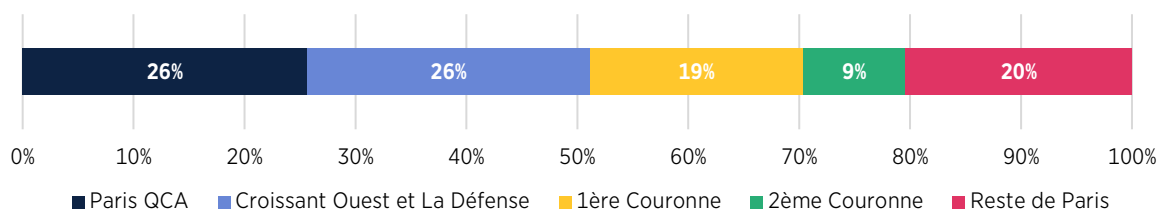
¹ Une demande placée est une recherche de bien effectuée par un particulier, un professionnel ou une institution qui a trouvé l'offre qui lui convient. Cette adéquation entre l'offre et la demande se concrétise ainsi par la signature d'un contrat de vente ou d'un contrat de bail.

Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

repli (-31% sur un an), principalement lié au déficit de grandes signatures, avec seulement trois transactions supérieures à 5 000m² en 2025, bien en deçà de sa moyenne post-Covid.

Le quartier conserve néanmoins une forte attractivité sur le segment des petites et moyennes surfaces, qui enregistre une performance record. Les autres marchés périphériques restent globalement peu dynamiques, à l'exception de la Boucle Sud, portée par plusieurs opérations significatives.

DEMANDE PLACÉE BUREAUX PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE



Sources : ImmoStat/CBRE

En 2025, 45 transactions de plus de 5 000m² ont été enregistrées, représentant environ 513 000m² placés, soit un recul de 8% sur un an et de 22% par rapport à la moyenne post-Covid. Paris concentre une part importante de ces grands mouvements, confirmant son rôle central malgré un contexte de volumes globalement contraints. À l'inverse, la Première Couronne et le Croissant Ouest voient leur poids relatif diminuer, tandis que La Défense, pénalisée par le manque de grandes opérations, reste en retrait par rapport à ses niveaux historiques. Enfin, la Deuxième Couronne demeure marginale sur ce segment, illustrant la prudence persistante des grands utilisateurs vis-à-vis des localisations les plus périphériques.

DEMANDE PLACÉE DANS LES SEPT PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX (EN M²)

Ville	2025	2024	Ecart
Lyon	186 000m ²	249 000m ²	-25,30%
Lille	162 000m ²	152 000m ²	+6,58%
Aix/Marseille	168 000m ²	132 000m ²	+27,27%
Nantes	69 000m ²	84 000m ²	-17,86%
Toulouse	127 000m ²	128 000m ²	-0,78%
Bordeaux	122 000m ²	118 000m ²	+3,39%
Montpellier	95 000m ²	115 000m ²	-17,39%

Source : BNP Paribas Real Estate

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE ET DE LA VACANCE LOCATIVE

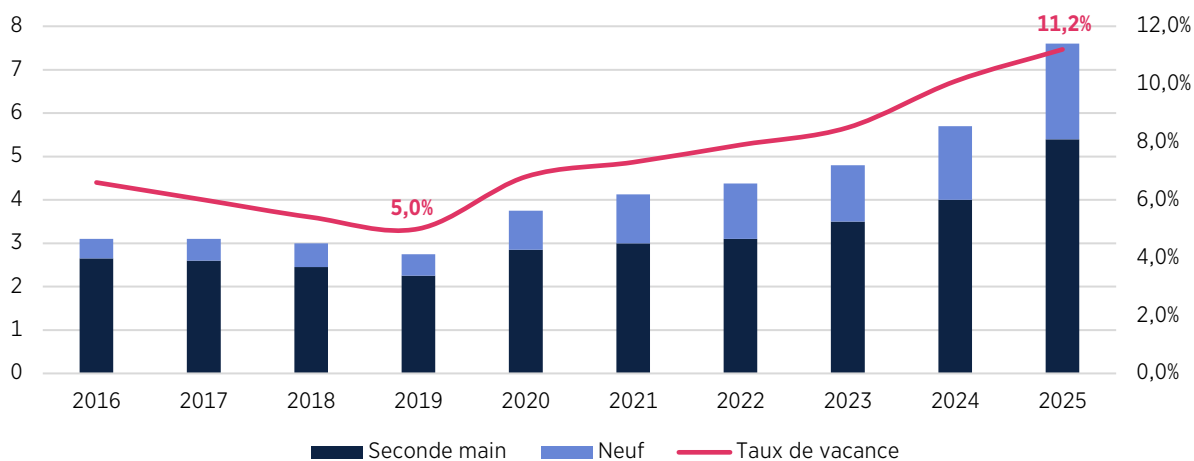
L'offre immédiate en Île-de-France poursuit sa progression pour atteindre 7,6 millions de m² au 4^e trimestre 2025, soit une hausse de 33% sur un an. Le taux de vacance moyen régional s'établit désormais à 11,2%, en augmentation continue depuis plusieurs trimestres. Cette dynamique est alimentée par un volume soutenu de libérations, combiné à des livraisons intervenues dans un contexte de demande placée peu tonique, notamment dans le Croissant Ouest et la Première Couronne.

À Paris, la progression du stock vacant est particulièrement marquée, avec une hausse de 44% sur un an dans Paris Centre Ouest. Cette évolution résulte principalement de l'arrivée sur le marché d'immeubles restructurés et de libérations significatives, dans un environnement où l'absorption reste limitée. Si ces livraisons contribuent à renforcer l'offre intra-muros en surfaces

de qualité, elles accentuent à court terme la pression sur la vacance, notamment dans les secteurs les plus exposés.

L'offre future certaine totalise 1,75 million de m², dont environ 1,12 million de m² attendus sur l'année à venir, soit des volumes en recul tendanciel depuis plusieurs trimestres. Les livraisons prévues concernent principalement Paris Centre Ouest, Paris Sud et le Croissant Ouest. Cette contraction traduit les arbitrages des propriétaires face aux incertitudes économiques, aux coûts de construction élevés et aux délais de commercialisation allongés. L'offre future probable atteint quant à elle 1,84 million de m², avec une part croissante de projets de restructuration, certains actifs ne permettant plus d'atteindre l'équilibre économique nécessaire à une rénovation lourde.

OFFRE IMMÉDIATE (EN MILLIONS DE M²) ET TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate

Dans ce contexte de ralentissement des transactions, l'offre disponible est élevée et devrait rester sur un plateau en 2026 avant de commencer à refluer progressivement à partir de 2027. La montée en puissance des arbitrages et reports de projets limite toutefois la visibilité sur le calendrier effectif des mises sur le marché.

L'offre de seconde main continue de progresser, portée par les libérations et la montée en obsolescence d'une partie du parc existant, tandis que l'offre neuve se raréfie sous l'effet de la baisse des mises en chantier observée depuis plusieurs années. Cette tendance devrait se prolonger à moyen terme, renforçant les enjeux de repositionnement et de restructuration du parc tertiaire francilien.

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France s'établit ainsi à 11,2% fin 2025, avec de fortes disparités géographiques. Paris affiche un taux nettement inférieur à la moyenne régionale, malgré une progression rapide, tandis que la Première Couronne et La Défense demeurent à des niveaux élevés. À La Défense toutefois, le taux de vacance commence à amorcer une légère décroissance, portée par de bonnes performances sur le segment des petites et moyennes surfaces.

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES

En 2025, les valeurs locatives à Paris poursuivent leur progression, mais de manière plus contrastée. Le loyer prime² parisien atteint un nouveau record à 1 250€/m²/an dans le QCA, en hausse de 12% sur un an, porté par la rareté persistante des immeubles neufs ou restructurés de très grande qualité. Ces actifs « ultra prime » concentrent l'essentiel de la tension haussière,

² Le loyer *prime* représente une valeur moyenne haute des dernières valeurs locatives constatées sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Ce loyer *prime* sera exprimé en euro et en hors taxes et hors charges par m² et par an.

tandis que les loyers moyens, notamment de seconde main, connaissent des ajustements à la baisse dans plusieurs sous-marchés parisiens.

Dans le reste de l'Île-de-France, les tendances sont nettement plus hétérogènes. À La Défense, le loyer prime se maintient à 615€/m²/an, mais les loyers moyens, en particulier de seconde main, reculent sous l'effet d'une offre abondante et d'un déficit de grandes transactions. Les mesures d'accompagnement y atteignent des niveaux très élevés, dépassant fréquemment 40% du loyer facial, ce qui pèse fortement sur les valeurs économiques réelles. Les loyers de première main restent globalement stables, soutenus par la qualité des immeubles rénovés et la volonté des bailleurs de préserver les valeurs faciales dans un marché très concurrentiel.

Dans le Croissant Ouest, les loyers prime s'établissent autour de 680€/m²/an et demeurent globalement stables. Les marchés les plus centraux et bien desservis, tels que Neuilly-Levallois et certaines zones de la Boucle Sud, résistent mieux, tandis que les secteurs plus offreurs, notamment la Péri-Défense et la Boucle Nord, enregistrent des pressions baissières, en particulier sur la seconde main³. En Première Couronne, les loyers primes atteignent en moyenne 425€/m²/an, avec des évolutions contrastées selon les secteurs, la progression observée dans certains marchés étant compensée par des ajustements à la baisse ailleurs. En Deuxième Couronne, les valeurs locatives restent globalement stables, à des niveaux autour de 230€/m²/an, dans un contexte de demande limitée.

LOYERS PRIME BUREAUX FACIAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (€ HT HC/M²/AN)



Source: BNP Paribas Real Estate/ Cushman & Wakefield

En Île-de-France, les mesures d'accompagnement atteignent désormais en moyenne plus de 30% du loyer facial, traduisant un écart croissant entre valeurs faciales et valeurs économiques. À Paris, elles demeurent plus contenues, autour de 17%, mais progressent nettement dans certains secteurs comme Paris Sud ou Paris Nord-Est. En périphérie, elles dépassent largement les 35%, atteignant plus de 38% à La Défense et près de 40% en Péri-Défense, soulignant la pression persistante sur les loyers dans les marchés les plus offreurs. Cette dynamique confirme une segmentation accrue du marché, opposant les actifs prime bien localisés, capables de maintenir leurs valeurs, aux immeubles plus standards, contraints d'ajuster loyers et conditions commerciales.

³ La notion de loyer de seconde main est utilisée pour un bien qui a déjà été occupé par d'autres utilisateurs ou pour un bien neuf qui n'a jamais été occupé au cours des cinq dernières années.
Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

LOYERS PRIME BUREAUX EN RÉGIONS (€ HT HC/M²/AN)

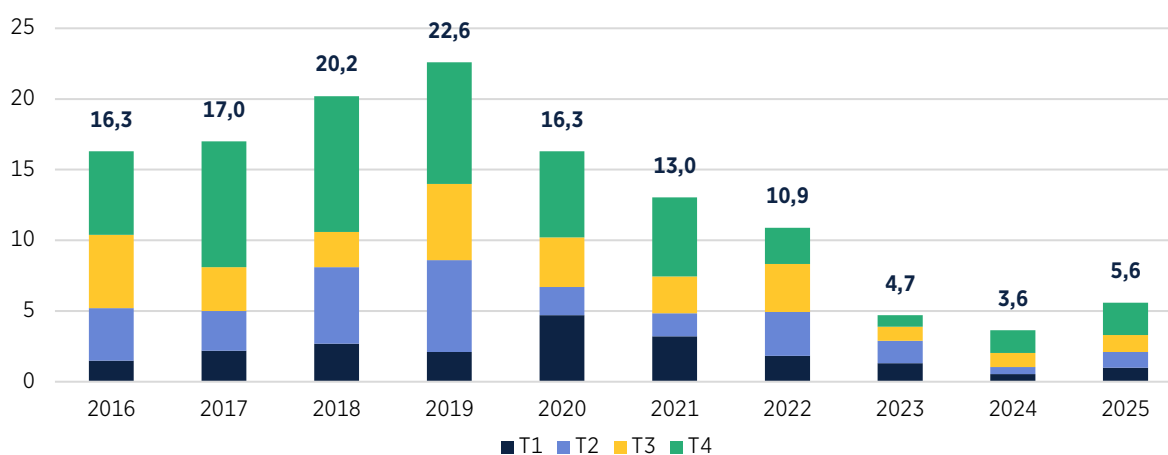
Ville	4 ^{ème} trimestre 2025	4 ^{ème} trimestre 2024
Lyon	370€	340€
Lille	280€	280€
Aix/Marseille	320€	320€
Toulouse	230€	240€
Nantes	239€	224€
Bordeaux	270€	230€

Source : BNP Paribas Real Estate

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En Île-de-France, les montants investis en bureaux ont nettement progressé en 2025 pour atteindre 5,6 milliards d'euros, soit une hausse de 57% sur un an. Ce niveau reste toutefois très inférieur à la moyenne des dix dernières années, illustrant un marché encore en phase de reprise. L'année 2025 a été marquée par une forte dichotomie temporelle : un premier semestre particulièrement atone, avec des volumes limités, suivi d'un second semestre plus dynamique, porté par la concrétisation de plusieurs opérations majeures, notamment l'acquisition de l'ensemble immobilier Paris Trocadéro situé dans le 16^{ème} arrondissement parisien, par Blackstone pour un montant dépassant les 700 millions d'euros.

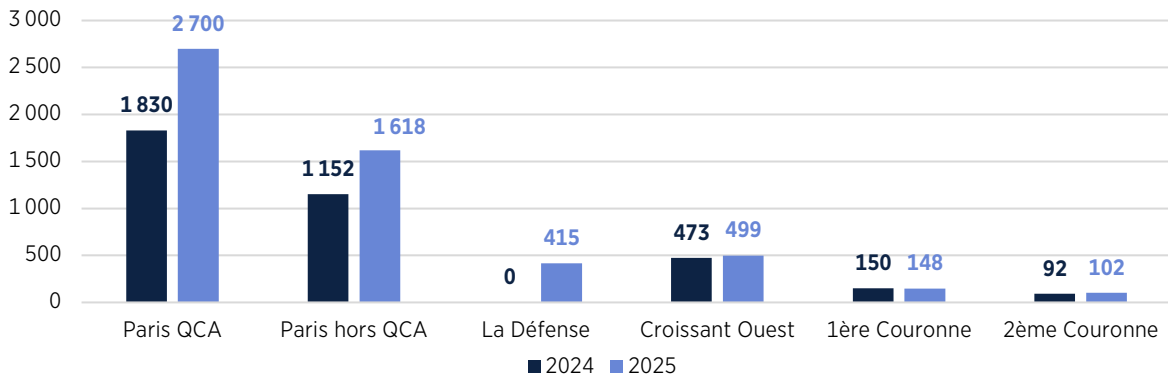
VOLUMES INVESTIS EN ÎLE-DE-FRANCE PAR TRIMESTRE (EN MILLIARDS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate / Colliers

Sur l'ensemble de l'année, le nombre de transactions demeure limité, traduisant la prudence persistante des investisseurs. Dix opérations supérieures à 100 millions d'euros ont néanmoins été enregistrées, dont une majorité localisée dans Paris QCA, confirmant la très forte concentration géographique des capitaux. La capitale concentre ainsi près de 77% des montants engagés. En dehors de Paris intra-muros, seules quelques transactions significatives ont été finalisées, illustrant la difficulté des marchés périphériques à capter les flux d'investissement dans un contexte de perception accrue du risque. À l'image des exercices précédents, l'activité est restée marginale sur certains secteurs, notamment La Défense, malgré quelques signatures emblématiques en fin d'année.

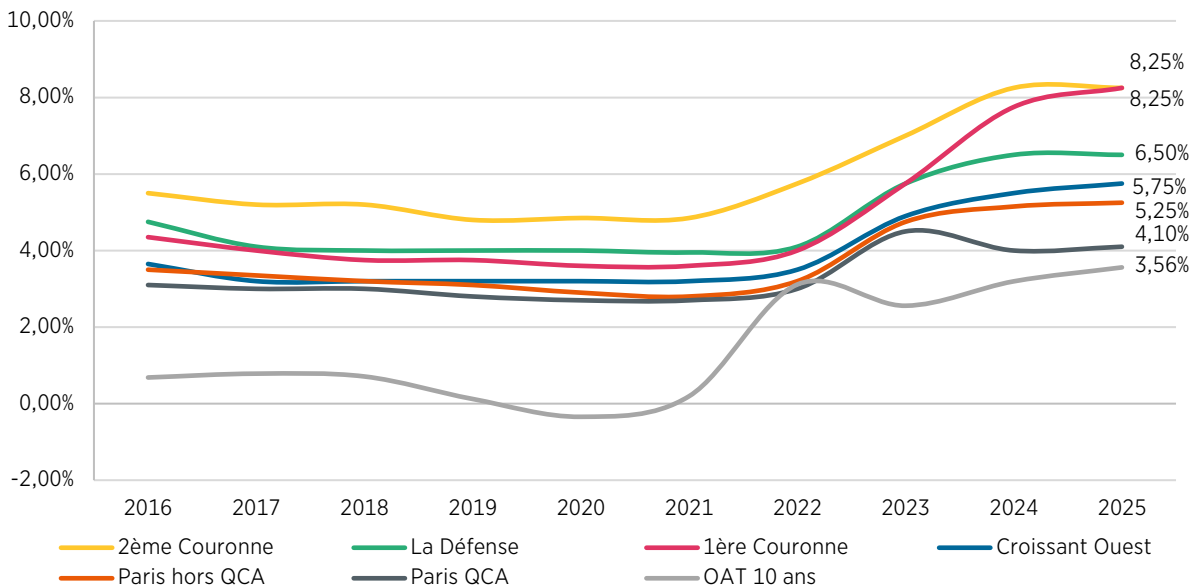
VOLUMES INVESTIS PAR SECTEUR EN ÎLE-DE-FRANCE (EN MILLIONS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

Après plusieurs années de forte décompression, les taux de rendement prime⁴ des bureaux semblent se stabiliser dans les zones les plus centrales. Dans Paris QCA, le taux prime termine l'année 2025 à 4,10%, traduisant une quasi-stabilité par rapport à 2024. À l'inverse, la détente est moins perceptible dans les secteurs périphériques, où les taux demeurent élevés, atteignant 8,25% en deuxième couronne francilienne. Cette situation reflète une polarisation toujours plus marquée du marché de l'investissement, au bénéfice des actifs les plus liquides et sécurisés, tandis que les localisations secondaires continuent d'intégrer un niveau de risque locatif et de liquidité plus élevé dans leurs rendements.

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



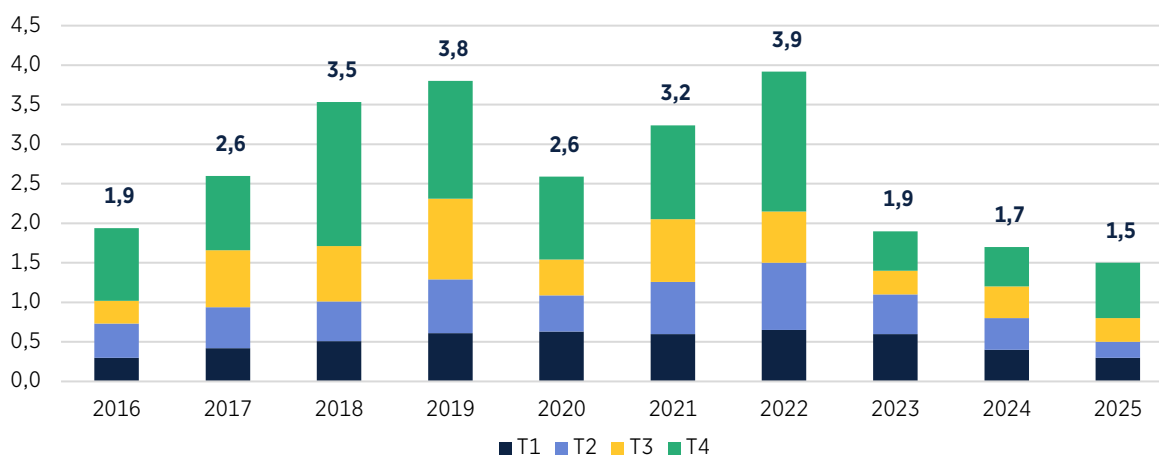
Source : BNP Paribas Real Estate / Colliers

⁴ Le taux de rendement prime est calculé sur l'assiette formée exclusivement de biens jugés d'excellente qualité, qui constituent le marché dit « prime ». Le taux de rendement prime sert de référentiel ou d'étalon à nombre de professionnels et d'investisseurs. Il est le reflet de l'attractivité du marché, en comparaison avec le rendement des obligations d'état à 10 ans.

Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

Les marchés régionaux subissent une troisième année consécutive de repli, impactés par la contraction du marché de l'investissement. En fin d'année 2025, le volume investi s'établit à 1,5 milliard d'euros, en baisse de 58% par rapport à 2022.

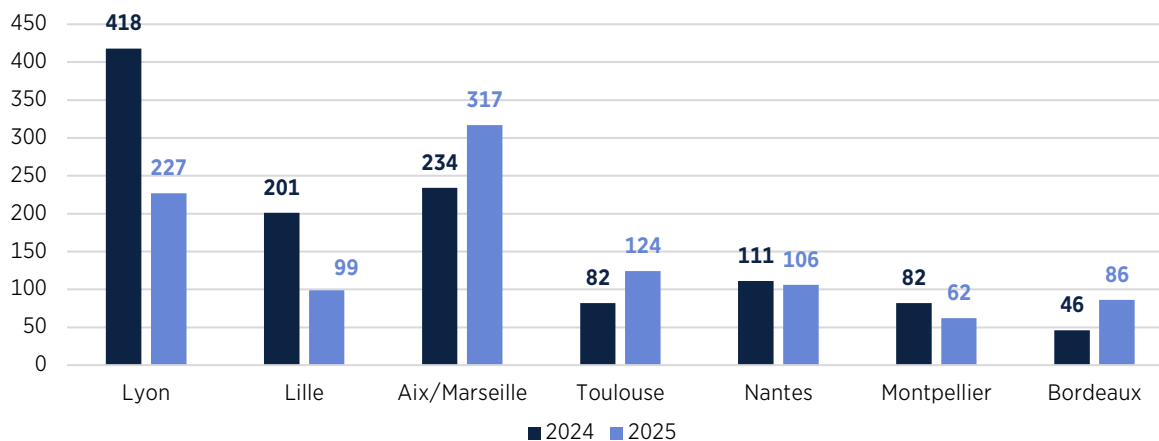
VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE EN RÉGIONS (EN MILLIARDS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

L'année 2023 a marqué une première baisse des volumes investis sur les principaux marchés régionaux, une tendance qui s'est confirmée en 2024 puis en 2025. Les investissements ont fortement reculé à Lyon (-46% par rapport à 2024) et à Lille (-51%). À Bordeaux et à Toulouse, en revanche, après une chute marquée en 2024, les investissements ont rebondi, enregistrant des hausses respectives de 87% et 51%.

VOLUMES INVESTIS DANS LES SEPT PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX (EN MILLIONS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

Les taux de rendement prime poursuivent globalement leur phase de décompression dans plusieurs des principaux marchés régionaux, notamment à Lyon, Lille et Aix/Marseille. Toutefois, cette dynamique apparaît plus nuancée selon les territoires. Nantes se distingue par un mouvement de compression, traduisant un regain d'appétit des investisseurs, tandis que Toulouse et Bordeaux affichent des niveaux de taux relativement stabilisés, suggérant une phase d'atterrissage après les ajustements observés ces derniers trimestres.

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME DANS LES SIX PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX

Ville	4 ^{ème} trimestre 2025	4 ^{ème} trimestre 2024
Lyon	5,70%	5,65%
Lille	5,85%	5,80%
Aix/Marseille	6,10%	5,90%
Toulouse	6,10%	6,00%
Nantes	6,00%	6,15%
Bordeaux	6,00%	5,80%

Source : BNP Paribas Real Estate

PERSPECTIVES 2026

Les perspectives pour 2026 s'inscrivent dans un scénario de stabilisation progressive du marché, dans un environnement macroéconomique légèrement plus favorable. La croissance du PIB français est attendue autour de 1,1%, contre 0,9% en 2025, traduisant une amélioration modérée mais encore fragile de l'activité. Dans ce contexte, le marché des bureaux devrait évoluer sur une dynamique comparable à celle observée en 2025, avec un potentiel d'amélioration en cas de surprises macroéconomiques positives, sans pour autant anticiper un véritable rebond avant 2027.

Sur le plan locatif, l'abondance de l'offre restera un facteur structurant à court terme. L'offre future de grands volumes demeure significative, avec environ 1,3 million de m² de bureaux de plus de 5 000m² livrables entre 2026 et 2028, dont près de la moitié déjà précommercialisée. Environ 680 000m² restent néanmoins disponibles, et 55% de cette offre future est concentrée dans Paris, confirmant le rôle central de la capitale dans le renouvellement du parc tertiaire. Cette configuration continuera de renforcer la sélectivité des utilisateurs et la polarisation entre actifs prime, capables de capter la demande, et immeubles plus standards, confrontés à des délais de commercialisation allongés.

Ainsi, l'année 2026 apparaît avant tout comme une année de transition et d'opportunités ciblées, notamment pour des stratégies value-add sur des localisations prime, les valeurs ayant intégré une part significative de la correction observée depuis 2022. Le véritable rebond du marché, tant en termes de volumes que de valorisations, semble davantage se dessiner à l'horizon 2027, sous réserve d'une stabilisation durable des fondamentaux économiques, financiers et politiques.

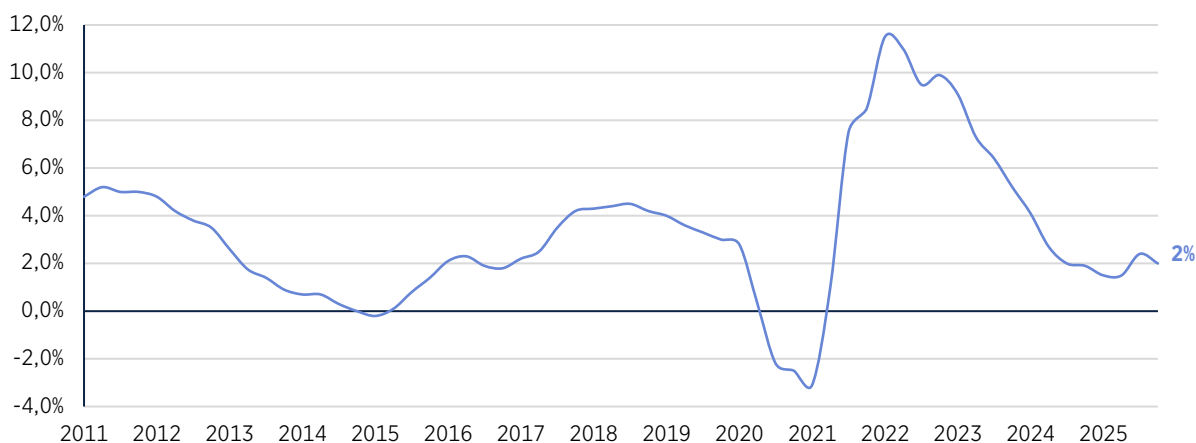
Source: BNP Paris Real Estate / Cushman & Wakefield / CBRE Real Estate

COMMERCES

CONSOMMATION ET CHIFFRE D'AFFAIRES

Le marché des commerces confirme sa résilience en 2025 et profite d'une inflation désormais maîtrisée autour de 1% en fin d'année. Cette amélioration du contexte économique permet au chiffre d'affaires du commerce de détail d'enregistrer une hausse annuelle de 2,0%. Contrairement aux exercices précédents, cette croissance est portée par un retour à la hausse des volumes de ventes et un tourisme international record en Île-de-France. Toutefois, le taux d'épargne maintenu à un niveau historiquement haut à 18,4% continue de limiter le plein potentiel de la consommation des ménages.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL EN FRANCE (TAUX DE CROISSANCE EN VALEUR AU TROISIEME TRIMESTRE 2025, GLISSEMENT ANNUEL)



Source : BNP Paribas Real Estate ; Knight Frank ; CBRE Figures Commerces France

Côté e-commerce, la croissance se poursuit au rythme de 7,9% au premier semestre 2025, selon la Fevad. Cette dynamique est portée par les services, qui augmentent de 10%, et par la vente de produits, qui présente une hausse de 4%. Toutefois, le panier moyen recule à 67 euros, révélant une forte sensibilité des consommateurs aux prix. Avec une part de marché établie, le secteur confirme son ancrage et pousse les enseignes à renforcer leurs stratégies omnicanales pour capter la demande.

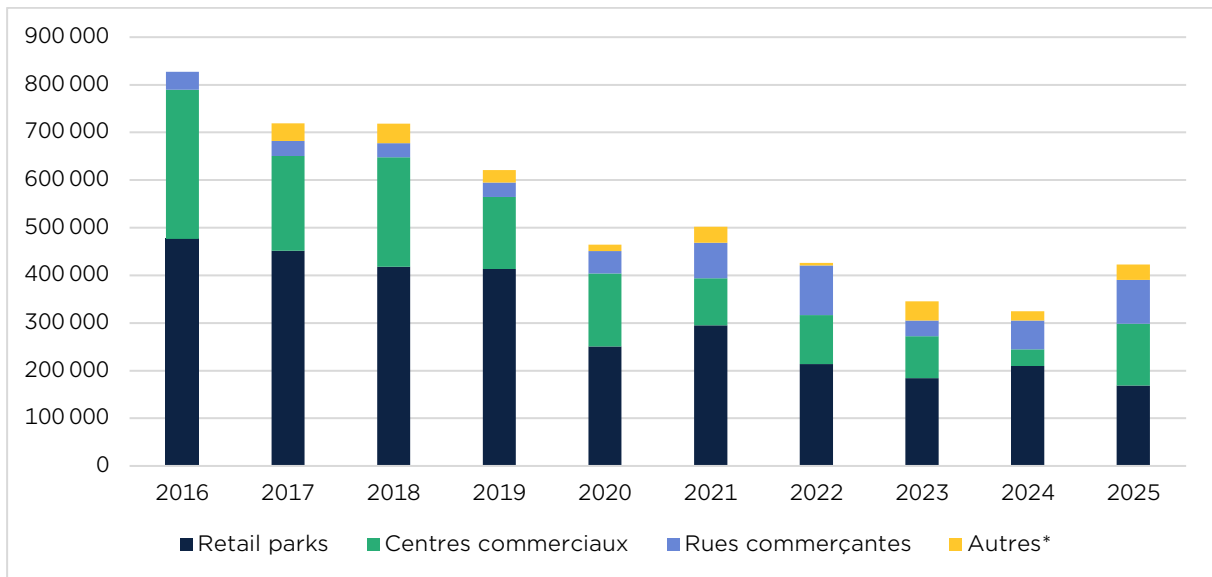
ÉVOLUTION DU PARC

Après un point bas historique, la production de surfaces commerciales repart à la hausse en 2025, mettant fin à la tendance baissière des dernières années. L'année se clôture sur un volume global de plus de 422 500m² inaugurés, marqué par un rattrapage significatif des livraisons de centres commerciaux au second semestre. Cette dynamique rompt avec l'atonie observée l'an passé et témoigne de la concrétisation de plusieurs projets de restructuration d'envergure.

Si les retail parks⁵ conservent leur position dominante avec près de 169 000m² livrés, leur part de marché tend à se normaliser face au retour des grands ensembles. Ce format privilégie désormais la consolidation des zones existantes via des extensions, confirmant une stratégie axée sur la maîtrise du foncier et la modernisation des actifs périphériques plutôt que sur l'étalement urbain.

⁵ Un retail park (Parc d'activités commerciales) est un ensemble commercial à ciel ouvert constitué d'au moins 5 unités locatives sur une surface minimale de 3 000m². L'ensemble des points de vente sont développés, détenus et promus comme une seule et même entité.
Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

OUVERTURES D'ENSEMBLE COMMERCIAUX EN FRANCE (EN M²)

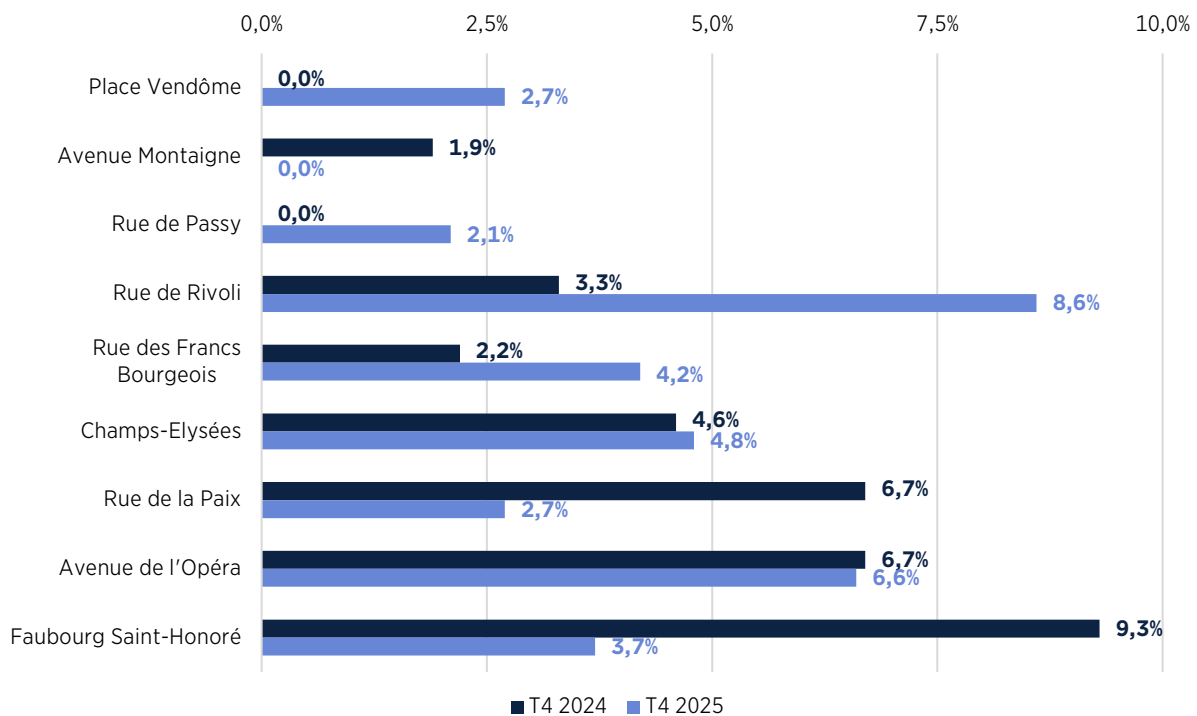


*Extension, redéveloppement
Source : Knight Frank

VACANCE LOCATIVE

La vacance locative affiche des tendances contrastées en 2025 et témoigne d'une polarisation accrue du marché parisien. Les artères de grand luxe comme l'avenue Montaigne ou la place Vendôme atteignent désormais une saturation quasi totale et ne disposent plus de disponibilités immédiates. Si les Champs-Élysées conservent une certaine stabilité, le Faubourg Saint-Honoré enregistre une résorption spectaculaire de sa vacance qui passe sous la barre des 4%, rompant ainsi avec les difficultés observées les années précédentes. À l'inverse, la rue de Rivoli voit sa disponibilité progresser sensiblement sur la période, marquant une rupture avec la résilience constatée sur les autres axes majeurs de la capitale.

TAUX DE VACANCE DES ARTÈRES COMMERÇANTES AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2024 ET 2025 (PARIS)



Source : Knight Frank

En régions, la situation demeure plus fragile avec des taux de vacance qui continuent leur progression, notamment dans les villes moyennes où la rotation des enseignes reste soutenue. Le départ d'acteurs historiques ou intermédiaires pèse encore sur les artères secondaires, bien que les emplacements numéro un continuent de séduire les marques internationales en phase d'expansion.

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES

Les valeurs locatives mettent en évidence en 2025 une déconnexion croissante entre les emplacements de luxe et les zones de flux traditionnelles. Le marché apparaît ainsi de plus en plus polarisé, les enseignes internationales concentrant leurs investissements sur un nombre restreint d'artères ultra-premium, tandis que les marchés secondaires peinent à retrouver leurs niveaux de valorisation antérieurs.

La rareté de l'offre sur les adresses les plus prestigieuses se traduit par une progression des loyers prime sur l'avenue Montaigne et la rue Saint-Honoré, désormais positionnés autour du plafond de 16 000 euros du mètre carré observé sur les Champs-Élysées. Le segment du très haut de gamme demeure soutenu par une demande structurellement élevée des acteurs du luxe.

À l'inverse, une correction est observée dans le quartier de l'Opéra et sur les Grands Boulevards, où les valeurs locatives s'ajustent à la baisse dans un contexte de demande plus modérée. Le tableau ci-dessous présente les niveaux de loyers prime relevés en fin d'année pour les principaux quartiers parisiens.

Loyers prime Zone A €/m ²	4 ^{ème} trimestre 2025
Avenue des Champs Elysées	13 000 - 16 000€
Avenue Montaigne	13 000 - 16 000€
Rue Saint-Honoré / Faubourg Saint-Honoré	13 000 - 16 000€
Rue de la Paix / Place Vendôme	8 500 - 9 500€
Marais	4 500 - 6 000€
Boulevard Haussmann	4 000 - 5 000€
Rue de Sèvres	3 000 - 4 000 €
Madeleine / Capucines	2 200 - 3 200€
Rue de Rivoli	2 500 - 3 500€
Rue de Rennes	2 000 - 2 800€

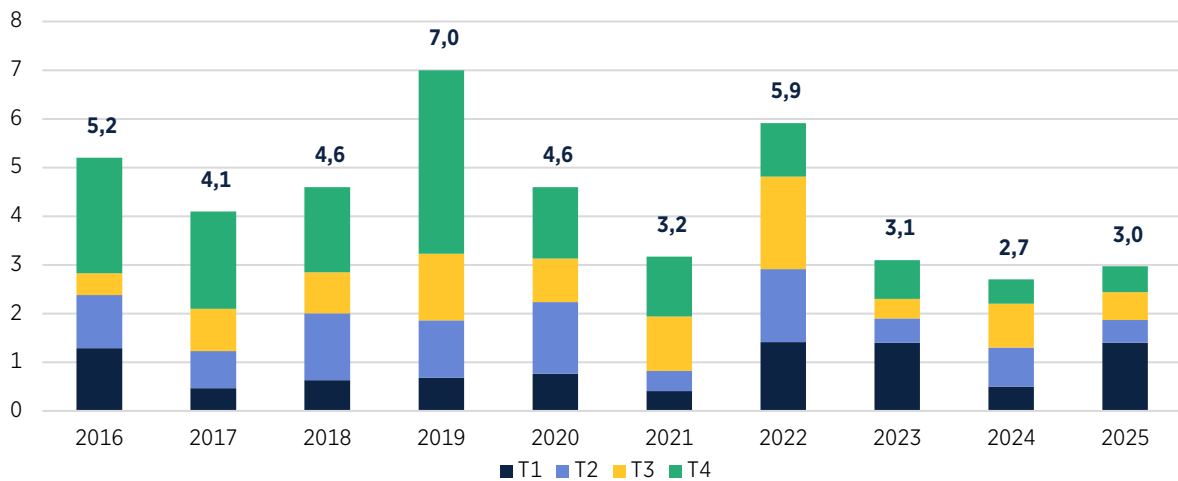
Source : Knight Frank

En parallèle, le ralentissement marqué de l'inflation, autour de 1% en fin d'année, limite la dynamique d'indexation des baux commerciaux. Après les fortes revalorisations automatiques enregistrées au cours des années précédentes, la progression de l'Indice des Loyers Commerciaux devrait nettement décélérer. Cette évolution contribue à une stabilisation des charges locatives pour les occupants et à un maintien des taux d'effort des commerçants à des niveaux plus soutenables.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement en commerces enregistre une reprise en 2025, franchissant de nouveau la barre des 3 milliards d'euros. Ce volume correspond à une hausse de 14% par rapport à l'année précédente. Bien que le quatrième trimestre soit plus calme, avec 530 millions d'euros engagés, l'activité annuelle place désormais le commerce à 18% de l'investissement total en immobilier d'entreprise. Le marché reste majoritairement soutenu par des acteurs européens et français, qui totalisent 57% des volumes.

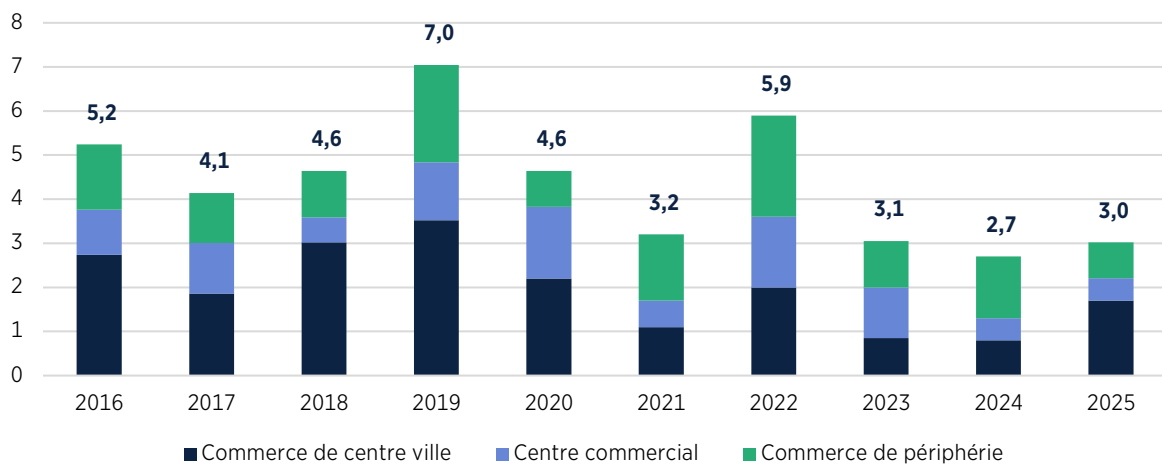
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCE PAR TRIMESTRE EN FRANCE (EN MILLIARDS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

La structure du marché reste fortement polarisée. Le commerce de centre-ville domine largement et capte 56% des volumes investis, soit 1,7 milliard d'euros. Paris concentre plus de la moitié de l'activité nationale, notamment grâce à l'acquisition du portefeuille Kering par le fonds souverain d'Abu Dhabi. Les commerces de périphérie représentent 27% des montants engagés soutenus par l'attrait continu des retail parks, tandis que les centres commerciaux captent les 17% restants, avec notamment la cession de La Feuillaie.

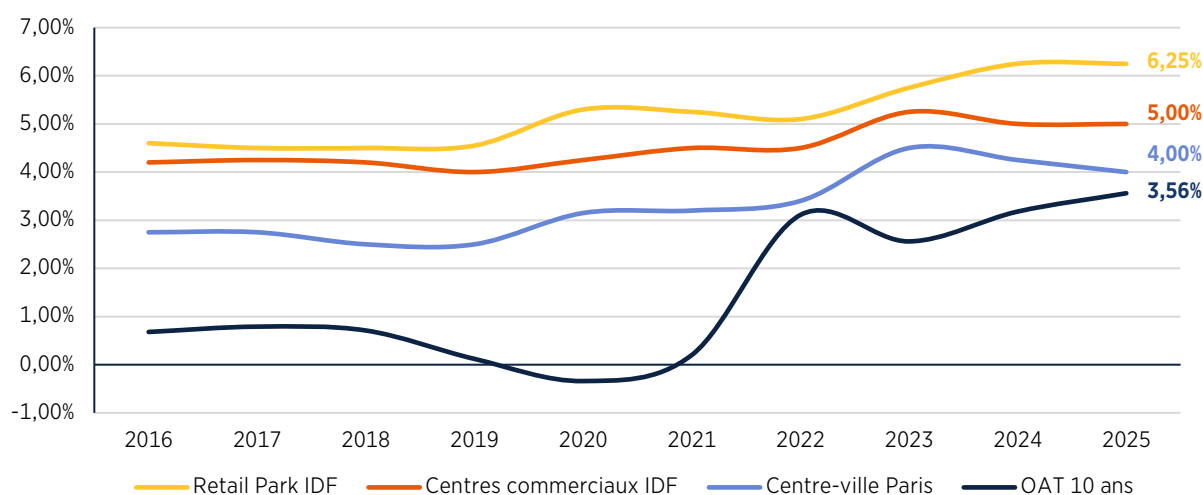
VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE DE COMMERCE EN FRANCE (EN MILLIARDS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

La compression des taux s'amorce sur les meilleurs actifs parisiens, dans un contexte de stabilisation de l'OAT 10 ans à 3,56% fin 2025. Le rendement prime pour les pieds d'immeuble atteint 4,00%, en compression de 25 points de base en fin d'année. Les autres classes d'actifs montrent une stabilité parfaite : les centres commerciaux se maintiennent à 5,00% et les retail parks conservent un taux de rendement de 6,25%.

EVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT COMMERCE PRIME PAR TYPOLOGIE



Source : BNP Paribas Real Estate

PERSPECTIVES 2026

L'année 2026 devrait confirmer la reprise économique amorcée et le commerce devrait bénéficier de l'alignement de ces indicateurs favorables. La croissance du PIB français est attendue autour de 1,1%, soutenue par les retombées de la reprise européenne et une inflation durablement contenue sous la barre des 1,5%. Ce contexte devrait soutenir le pouvoir d'achat des ménages et entraîner une progression de la consommation estimée à 1,2%, offrant aux enseignes une meilleure visibilité pour planifier leurs stratégies d'expansion.

Sur le marché locatif, la polarisation du secteur devrait se renforcer. La pénurie d'offre sur les emplacements numéro un parisiens maintiendra les valeurs locatives à des niveaux élevés, soutenues par l'appétit constant des maisons de luxe. À l'inverse, les zones secondaires et les centres commerciaux devront poursuivre leur mutation pour s'adapter aux nouvelles attentes des consommateurs. La stratégie de course à la qualité restera le moteur principal des arbitrages, les enseignes privilégiant la rentabilité au volume et concentrant leurs efforts sur les adresses les plus résilientes, au détriment des réseaux au maillage trop dense.

Le marché de l'investissement, qui a franchi le seuil des 3 milliards d'euros en 2025, devrait confirmer sa reprise en 2026. La stabilisation des taux de rendement prime fournit un cadre de lecture clair pour les investisseurs : si la prime de risque se compresse autour de 4,00% sur les actifs trophées parisiens en raison des fortes perspectives de croissance locative, elle demeure attractive sur les retail parks à un taux de 6,25%. Le commerce figure désormais parmi les classes d'actifs privilégiées pour 2026, soutenu par le retour des investisseurs institutionnels et des fonds souverains, ciblant aussi bien les actifs générateurs de cash-flow sécurisés que le prestigieux marché parisien.

Sources : Review Le marché du commerce France T4 2025, BNP Paribas Real Estate / France Real Estate Market Outlook 2026, CBRE / Les marchés immobiliers français, Bilan 2025 & Perspectives 2026, Knight Frank

ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS

ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS EN 2025

L'année 2025 a été marquée par une normalisation progressive de l'environnement économique mondial, après plusieurs années de tensions inflationnistes et de resserrement monétaire. Les marchés financiers ont évolué dans un contexte international toujours incertain, alternant phases de volatilité et épisodes de reprise, mais ont globalement affiché des performances robustes.

Les États-Unis ont enregistré une croissance de 2% en 2025 (vs 2,7% en 2024), soutenue principalement par la consommation des ménages et la poursuite des investissements liés aux technologies et à l'intelligence artificielle. En zone euro, la croissance est demeurée inférieure à son potentiel, autour de 1,3%, pénalisée par une activité industrielle encore hésitante et par un environnement politique incertain dans plusieurs États membres. La croissance française s'est établie à 0,8%, reflétant une consommation des ménages modérée et un investissement privé attentiste. Malgré ces disparités régionales, l'économie mondiale a fait preuve de résilience, soutenue par un reflux progressif de l'inflation et d'amorce de détente monétaire, confirmant toutefois, la divergence persistante entre une économie américaine portée par la demande domestique et une zone euro plus exposée au ralentissement industriel mondial.

Sur le plan monétaire, 2025 s'est inscrite dans la poursuite de la détente engagée par les grandes banques centrales. Après avoir maintenu des taux directeurs à des niveaux élevés en début d'année, la Réserve fédérale américaine (FED) a repris son cycle de baisse en septembre, ramenant la fourchette des Fed Funds à 3,50% - 3,75% en fin d'année. Les marchés anticipent désormais deux nouvelles baisses en 2026. Toutefois, le changement de présidence à la tête de l'institution pourrait influencer sur l'orientation future de la politique monétaire américaine.

En zone euro, la Banque centrale européenne (BCE) a procédé à quatre baisses de taux en 2025, fixant son taux de dépôt à 2%. L'institution considère désormais être « au bon endroit » pour faire face aux incertitudes économiques. Si le marché n'anticipe plus de nouvelles baisses immédiates, la faiblesse persistante de la croissance et le retour de l'inflation sous la cible pourraient conduire à deux nouvelles baisses supplémentaires en 2026. Par ailleurs, la BCE poursuivra la réduction de la taille de son bilan en ne réinvestissant pas les titres arrivant à échéance, représentant environ 500 milliards d'euros sur l'année 2026.

Dans ce contexte d'assouplissement monétaire progressif, les marchés financiers ont poursuivi leur progression, bien que dans un contexte de volatilité ponctuelle liée aux tensions commerciales et aux incertitudes géopolitiques.

Concernant les marchés actions, l'année 2025 a été marquée par des phases de dispersion régionale et des rotations sectorielles significatives. La première partie de l'année a vu des prises de bénéfices sur les valeurs américaines, notamment technologiques. L'annonce de mesures tarifaires au printemps a provoqué une correction marquée des marchés (Liberation Day), suivie d'un rebond après la trêve commerciale annoncée en mai.

Les accords commerciaux bilatéraux conclus entre les États-Unis et leurs principaux partenaires en mai et juin ont permis un redressement progressif. L'été a confirmé cette dynamique de reprise, porté par une amélioration du sentiment de marché, par des données macroéconomiques favorables et par un regain d'intérêt pour les valeurs cycliques et liées aux infrastructures. La fin d'année s'est révélée constructive, soutenue par l'assouplissement monétaire et par la confirmation d'une croissance modérée mais résiliente.

Sur l'ensemble de l'année, les marchés actions ont affiché des performances solides :

- ✓ Les marchés développés progressent de +21,09% (indice MSCI World en dollars), soit +6,77% pour un investisseur européen (non couvert contre le risque de change) en raison de la baisse du dollar.

- ✓ Le S&P 500 enregistre une performance de +17,88% (en dollars).
- ✓ Le DJ Euro Stoxx 50 progresse de +21,20% (en euros).
- ✓ Le TOPIX japonais gagne +24,98% (en yens).
- ✓ Les marchés émergents (MSCI Emerging Markets) affichent +33,03% (en dollars).

Après plusieurs années de leadership américain, l'année 2025 a marqué un rééquilibrage géographique des performances actions. La progression du S&P 500 (+17,9%) est ainsi demeurée inférieure à celle des marchés internationaux (29% pour le MSCI All Country World hors États-Unis), dans un contexte marqué par des inquiétudes sur les valorisations élevées, la guerre commerciale et la percée de l'IA chinoise. Les marchés émergents ont ainsi surperformé, bénéficiant du repositionnement des flux et d'un dollar plus faible.

Les valeurs technologiques liées à l'intelligence artificielle ont continué de bénéficier de l'accélération des investissements. Les valeurs industrielles ont également enregistré de solides performances, stimulées par l'aéronautique, l'électrification et la défense. Les valeurs financières ont progressé grâce à des valorisations attractives, à des résultats solides et à un environnement de taux favorable.

À l'inverse, les secteurs exposés au commerce international, tels que le luxe ou la chimie, ont affiché des performances plus contrastées. Le secteur automobile a souffert des droits de douane, de la faiblesse de la demande et des pressions liées à l'électrification. Le secteur des médias a été fragilisé par les interrogations relatives à l'impact de l'intelligence artificielle sur certains modèles économiques.

Le marché obligataire a connu une évolution contrastée, marquée par une pentification des courbes de taux tant en zone euro qu'aux États-Unis. Les maturités courtes ont réagi aux anticipations de baisse des taux, tandis que les segments longs ont été sensibles aux débats budgétaires et aux interrogations ponctuelles sur l'indépendance de la Fed.

Une divergence notable est apparue entre les taux longs américains et allemands. Le rendement du Bund allemand à 10 ans a progressé d'environ 50 points de base dans un contexte de réévaluation des perspectives budgétaires européennes. À l'inverse, le Treasury américain à 10 ans a reculé d'environ 40 points de base, soutenu par les anticipations de baisse des taux directeurs. L'écart de rendement entre les deux zones s'est ainsi resserré d'environ 90 points de base sur la maturité 10 ans. En termes de performances :

- ✓ Les obligations d'État américaines affichent +6,3%.
- ✓ Les obligations d'État allemandes reculent de -1,6%.
- ✓ L'ensemble des obligations d'État de la zone euro progresse de +0,6%.

Les performances ont été hétérogènes au sein de la zone euro. L'Italie et l'Espagne ont bénéficié du resserrement des spreads, avec respectivement +3,2% et +1,6%. En France, l'écart entre l'OAT et le Bund s'est creusé pour atteindre 70 points de base sur la maturité 10 ans, en raison d'incertitudes politiques et budgétaires, bien que les titres français affichent une performance annuelle de +0,2%.

En 2025, le pétrole a reculé sous l'effet du ralentissement mondial, de l'essor des renouvelables et de la hausse de production après la fin de l'accord OPEP+. Le Brent s'établissait à 61,23 dollars au 31 décembre, en baisse de 17% sur un an, soulageant les économies européennes. À l'inverse, les métaux ont enregistré de fortes hausses. L'or a dépassé 4 500 dollars l'once, progressant de plus de 65% sur un an et de 137% sur trois ans, soutenu par la baisse des taux américains et l'incertitude politique. L'environnement économique et politique nourrit un regain d'appétit pour les valeurs refuges.

L'évolution des devises a constitué un facteur déterminant de performance en 2025. L'affaiblissement du dollar au cours de l'année explique l'écart entre la performance du MSCI World en dollars (+21,09%) et celle constatée pour un investisseur européen (+6,77%). Le dollar s'est affaibli de manière durable, en particulier face à l'euro. Le taux EUR/USD, qui flirtait avec 1,04 fin 2024, évolue ainsi autour de 1,16 à l'approche de la fin d'année. L'Europe a bénéficié d'un repositionnement des flux et d'une revalorisation relative, tandis que les marchés émergents ont surperformé, bénéficiant de ce repositionnement des flux et d'un dollar plus faible.

L'environnement géopolitique est demeuré un facteur majeur d'incertitude. Les tensions commerciales du printemps, matérialisées par l'annonce des mesures tarifaires américaines, ont provoqué une correction brutale avant la conclusion d'accords bilatéraux en mai et juin. Par ailleurs, plusieurs foyers de tension internationaux (Ukraine, Taïwan, Groenland) continuent d'alimenter la volatilité des marchés. Ces risques demeureront susceptibles de générer des épisodes de tension en 2026.

PERSPECTIVES 2026

L'année 2026 devrait s'inscrire dans un scénario de croissance mondiale modérée mais résiliente. Après une progression estimée autour de 3% en 2025, la croissance mondiale est attendue autour de 2,9%, portée par la solidité de l'économie américaine mais pénalisée par une dynamique plus modérée en Chine. Les prévisions indiquent une croissance de 2,4% aux États-Unis, 4,4% en Chine et 1,4% en zone euro. L'inflation devrait poursuivre son repli progressif, s'établissant autour de 2,7% aux États-Unis et 1,9% en zone euro, permettant aux banques centrales de maintenir des politiques monétaires moins restrictives.

La Réserve Fédérale américaine pourrait ramener son taux directeur à 3% d'ici la fin de l'année, tandis que la Banque Centrale Européenne maintiendrait ses taux autour de 2%. Cette détente monétaire devrait soutenir les conditions financières et favoriser une stabilisation des marchés, même si les risques liés aux tensions commerciales et aux politiques budgétaires demeurent présents.

Les marchés actions pourraient continuer de bénéficier d'une croissance bénéficiaire positive, en particulier aux États-Unis et dans les marchés émergents. Les prévisions de rendement à un an s'élèvent à environ 9% pour le S&P 500 et 8% pour les marchés émergents, soutenues par les investissements liés à l'intelligence artificielle et par une dynamique économique toujours solide. Toutefois, des niveaux de valorisation élevés pourraient accroître la sensibilité des marchés à d'éventuels chocs macroéconomiques.

Le marché obligataire devrait évoluer dans un environnement de taux plus stables, avec un rendement du Treasury américain à 10 ans attendu autour de 4% et celui du Bund allemand autour de 3%. La baisse progressive des taux directeurs pourrait soutenir la performance des obligations souveraines et du crédit, dans un contexte d'absence de récession.

Dans l'ensemble, 2026 pourrait davantage s'apparenter à une année de transition que de rupture, caractérisée par une croissance contenue, une inflation maîtrisée et des politiques monétaires plus favorables. Dans ce contexte, la capacité de sélection des actifs et la discipline d'allocation devraient redevenir des facteurs déterminants de performance.

Sources : BCE, OCDE, FMI, AMF, Amundi, Edmond de Rothschild, Russel Investments, Financial Times, Cercle de l'épargne, Banque de France, Market forecasts, Investing, MSCI

RAPPORT SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ARRETÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

OBJECTIF DE GESTION DU FONDS

La Société a pour objectif général de proposer aux souscripteurs un investissement d'une durée de placement recommandée de 8 ans dans un patrimoine investi dans des actifs immobiliers et des actifs financiers avec un sous-jacent immobilier pouvant présenter, selon l'analyse de la Société de Gestion, des opportunités de création de valeur. L'objectif de la Société est concomitamment de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée. Ainsi, la Société, gérée de manière discrétionnaire par la Société de Gestion, respecte des filtres qualitatifs extra-financiers définis dans la politique élaborée par la Société de Gestion. Ces filtres couvrent les critères de gouvernance, sociaux et environnementaux pour une démarche socialement responsable.

La Société de Gestion cherchera à capter la performance des marchés immobiliers et financiers en sélectionnant des actifs de bureaux, de commerces et de logements dans le cadre de la poche immobilière ainsi que des titres financiers (titres de foncières cotées et titres financiers cotés) et des dépôts dans le cadre de la poche financière.

La Société distribuera, sous réserve d'en avoir la capacité, des dividendes conformément à son obligation légale et réglementaire.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a pour stratégie d'investir l'intégralité de son actif dans des immeubles et des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier ayant une situation stabilisée (c'est-à-dire des biens immobiliers bien situés, loués à des locataires de bonne qualité via des baux fermes de longue durée et sans aucuns travaux significatifs à prévoir) ou pouvant présenter des opportunités de création de valeur, à l'exception d'une poche de liquidité qui représente au moins 5% de l'actif de la Société.

Dans le cadre de sa gestion, la Société adopte une démarche d'Investissement Socialement Responsable tant dans la gestion de son immobilier physique que dans la gestion des titres de la poche financière.

Conformément aux articles L.214-43 et R.214-90 du Code monétaire et financier, les immeubles détenus indirectement par les souscripteurs représentent au minimum 51% de la valeur de l'actif de la Société avec une cible à 60%, étant précisé que les immeubles ou sociétés immobilières et les titres de foncières cotées, dans la limite de 9%, doivent représenter ensemble au minimum 60% de la valeur des actifs de la Société (tels que définis à l'article R.214-89 du Code monétaire et financier).

Les poches financière (les actifs financiers) et de liquidité représentent au maximum 49% de l'actif, au sein de laquelle les titres financiers représentent au maximum 44% de l'actif avec un objectif cible à 30% et les liquidités représentent au minimum 5% de l'actif avec un objectif cible proche de 10%.

Dans l'hypothèse où les actifs immobiliers non cotés représentent 51% de l'actif, les titres financiers (titres de foncières cotées et titres financiers cotés), à l'exception de la trésorerie et des actifs liquides assimilés (dans la mesure où ils représentent 5%), représentent au maximum 44% de l'actif.

La performance de ces produits étant liée à l'évolution des marchés financiers, il est précisé qu'en cas de forte demande de rachat, la poche financière et la poche de liquidité pourraient diminuer fortement et en conséquence porter la poche immobilière de la Société à plus de 60% de l'actif.

Il pourra être décidé de réallouer tout ou partie des titres investis dans la poche financière, ce qui pourra éventuellement engendrer des coûts supplémentaires liés à cette gestion.

La Société pourra avoir recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de rénovation des immeubles. Le ratio d'endettement de la Société est limité à 40% de la valeur des actifs immobiliers.

En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part de la poche immobilière pourra ponctuellement atteindre 90% de l'actif de la Société et contraindre à céder des actifs immobiliers afin de faire face à des besoins de liquidité.

De même, en cas de forte collecte, l'allocation immobilière pourrait être inférieure à l'allocation immobilière cible du fait des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

La poche immobilière est principalement composée d'immeubles ou droits réels détenus par la Société au travers de ses filiales.

La Société vise à se constituer un patrimoine immobilier composé d'actifs de bureaux, de commerces et de logements en France mais pourra également investir dans d'autres pays de la zone euro.

La décision d'investissement résulte d'une double approche réalisée par la Société de Gestion :

- ▶ Une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille : l'équipe de gestion détermine, selon son expertise, la typologie d'actifs immobiliers à privilégier, ainsi que les secteurs géographiques les plus porteurs ;
- ▶ Une approche tactique liée au choix des immeubles : la Société de Gestion prend sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur une longue période et de son potentiel de valorisation.

Les actifs immobiliers sont sélectionnés par la Société de Gestion pour leur capacité à générer une performance positive sur le long terme provenant soit de flux locatifs considérés comme pérennes, soit d'un potentiel de revalorisation résultant par exemple de la mise en œuvre de travaux, de la valorisation de l'actif, etc.

La Société de Gestion considère également qu'une approche responsable basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance est source de performance dans le moyen et long terme. Cette approche est mise en œuvre lors de l'acquisition des immeubles en procédant à une évaluation des immeubles sur la base de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« ESG ») et en identifiant les pistes de progrès sur ces trois thématiques. Elle s'attache à évaluer si la structure de l'immeuble permet notamment, après travaux réalisables, une amélioration du bilan énergétique, la réduction de l'empreinte carbone, l'amélioration du confort des occupants ou encore la préservation de la biodiversité.

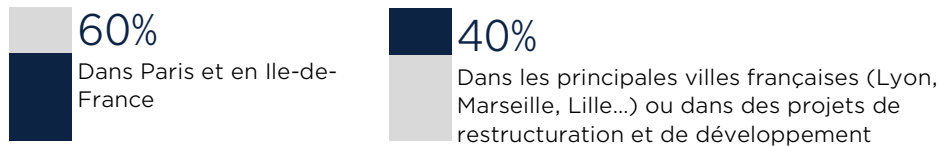
Lors des programmes de travaux et/ou rénovations des immeubles :

- ▶ Une attention particulière est portée à la sélection des entreprises, notamment dans leurs processus mis en œuvre pour la sécurité des salariés, dans leur choix des prestataires et des matériaux utilisés ;
- ▶ Dans la mesure du possible, et plus spécifiquement dans le cadre de la réhabilitation complète d'un bâtiment, la Société de Gestion cherche à améliorer le bilan énergétique des immeubles et à réduire son empreinte carbone.

Lors des négociations avec les locataires, la Société de Gestion s'efforce de faire adhérer les candidats locataires à sa démarche environnementale et sociétale et intègre une clause environnementale dans les baux qu'elle négocie.

La répartition cible des actifs immobiliers physiques (soumis par ailleurs à des frais de gestion) est définie comme suit :

- ▶ Des actifs haut de gamme investis en bureaux et commerces, situés :



La sélection des immeubles retenus par la Société de Gestion se fait au regard des critères suivants :

- ▶ Le revenu locatif sur le long terme ;
- ▶ La qualité d'entretien ;
- ▶ Les caractéristiques techniques et architecturales ;
- ▶ Le potentiel de valorisation ;
- ▶ Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Outre les investissements décrits ci-dessus, la Société peut être notamment amenée à détenir des titres d'OPCI, de SCPI ou de fonds d'investissement équivalents situés dans d'autres pays de la zone euro. Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance.

Ces investissements ne peuvent pas représenter plus de 10% de l'actif de la Société.

Enfin, il est précisé que la Société peut être amenée à consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, directement ou indirectement, correspondant à 5% minimum de leur capital social.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

Les poches financière et de liquidité de la Société pourront représenter jusqu'à 49% de l'actif de la Société.

Les instruments financiers sélectionnés en fonction de la stratégie d'investissement déterminée par la Société de Gestion auront un sous-jacent et/ou un collatéral immobilier.

La mise en œuvre de cette stratégie sera réalisée par la Société de Gestion qui confiera l'exécution des ordres à CACEIS.

La décision d'allocation sera revue au minimum tous les trimestres et plus souvent si nécessaire.

Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro afin que la poche financière n'ait pas à supporter de risque de change.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA POCHE FINANCIÈRE

TITRES DE SOCIÉTÉS FONCIÈRES COTÉES

La Société peut investir au maximum 44% de son actif dans des titres de sociétés foncières cotées négociés sur les marchés de la zone euro et libellés en euro.

La stratégie d'investissement repose sur une gestion basée sur l'analyse financière et extra-financière des sociétés foncières cotées qui prend notamment en considération l'engagement de celles-ci au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »).

Chaque étape de la stratégie d'investissement et du processus de gestion conduit à identifier les titres dont le couple rendement-risque est le plus équilibré.

AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS ÉLIGIBLES

OBLIGATIONS

La Société peut investir, dans la limite de 35%, dans des obligations (y compris les obligations convertibles, obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription en actions...) libellées en euro ou dans des titres financiers équivalents libellés en euro émis par des entreprises du secteur immobilier ou des sociétés de crédit foncier, négociées sur un marché réglementé. Les obligations et autres titres de créances seront majoritairement de qualité « investment grade » à l'achat dont la notation sera égale ou supérieure à « BBB » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's.

La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations mais peut en tenir compte dans sa propre analyse, au même titre que d'autres éléments, afin d'évaluer la qualité de crédit de ces actifs et décider, le cas échéant, de leur acquisition ou de leur vente.

OPC IMMOBILIERS

Dans la limite de 10% de son actif, la Société peut investir en titres d'OPC immobiliers de droit français ou européen dont la devise de libellé est l'euro. Ces OPC pourront être gérés par la Société de Gestion ou par une société liée.

DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

La SPPICAV pourra investir dans la limite de 35% dans des dépôts et instruments financiers non immobiliers. Les dépôts visés ont un terme supérieur à 12 mois (dépôt à terme, compte à terme).

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHÉ DE LIQUIDITÉ

Afin notamment de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et de rachat, pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée, la Société constituera une poche de liquidité.

Elle représente au minimum 5% de la valeur des actifs de la Société (tels que définis à l'article R.214-100 du Code monétaire et financier).

La trésorerie de la Société est investie en dépôts et instruments financiers à caractère liquide visés à l'article R.214-93 du Code monétaire et financier (dépôts, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations garanties ou OPCVM/Fia investis à 90% au moins en titres visés ci-avant...).

STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Conformément à l'article R.214-103 du Code monétaire et financier, la Société peut avoir recours à des emprunts ayant notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation d'actifs immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les actifs immobiliers.

Le ratio maximum d'endettement de la Société, direct ou indirect, bancaire et non bancaire, est limité à 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers et apprécié dans les conditions prévues à l'article R.214-104 du Code monétaire et financier à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative.

L'effet de levier au sens de la directive AIFM, déterminé selon la méthode de l'engagement, sera au maximum de 167%.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société peut intervenir sur les marchés à terme réglementés ou de gré à gré.

La Société de Gestion, afin de couvrir un risque dans le cadre du recours à un endettement bancaire, peut utiliser notamment les instruments dérivés suivants :

- ▶ Contrats d'échange de taux (swaps) à composante optionnelle (en couverture) ;

- ▶ Autres dérivés de taux : caps, floors, (en couverture).

L'ensemble de ces instruments peut être utilisé pour couvrir le portefeuille contre les risques de taux, de crédit, et les risques action.

Afin de limiter sensiblement le risque global de contrepartie des instruments négociés de gré à gré, la Société de Gestion peut recevoir des garanties numéraires qui sont déposées auprès du dépositaire et ne font l'objet d'aucun réinvestissement.

CLASSIFICATION INVESTISSEMENT DURABLE

La Société de Gestion intègre des caractéristiques environnementales et sociales dans le processus de sélection des investissements de telle sorte que la Société promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et sociales, telles que visées à l'article 8(1) du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR »). Davantage d'informations relatives à ces caractéristiques et la manière dont elles sont respectées sont disponibles en Annexe du présent rapport et sur le site internet de la Société de Gestion (www.reim-edr.com). La Société n'a pas désigné d'indice de référence pour déterminer si le produit est aligné sur les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Taxinomie » ou « Taxonomie »).

PROFIL DE RISQUE

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

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

Le souscripteur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement, dans le cas où la Valeur Liquidative diminuerait.

Le souscripteur ne devrait pas réaliser un investissement dans la Société s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE

La Société de Gestion gère discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les statuts et le prospectus et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des actionnaires. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement.

RISQUE FISCAL

La Société est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet social et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. Le non-respect de ces obligations est de nature à rendre la Société passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

RISQUES LIÉS A LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Ces risques, susceptibles d'avoir un impact négatif direct sur la Valeur Liquidative de la Société, peuvent résulter des circonstances suivantes :

- ▶ L'acquisition et la gestion des actifs immobiliers : ces risques étant diminués par le recours à des études de précaution (« due diligence ») sectorielles et juridiques au cours de la phase d'acquisition, et par la planification de l'activité (anticipation de départs de locataires, de délais de location, de mises aux normes techniques des bâtiments, etc.) durant la phase de gestion ;
- ▶ La détention, par la Société, d'actifs immobiliers par nature peu liquides et dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. La Société est destinée à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leurs placements. Il leur est recommandé d'examiner les conditions de sortie et notamment les possibilités de suspension des demandes de rachats d'actions. En outre, la modification des taux d'intérêts (cf. également infra risques liés à l'effet de levier) ou la volatilité des marchés financiers peuvent par ailleurs restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'actifs immobiliers détenus par la Société et sont par conséquent susceptibles de réduire la valeur de revente des actifs immobiliers de la Société ;
- ▶ La défaillance d'un locataire (pour les actifs immobiliers) peut conduire à un défaut de paiement, lequel pourra entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. De façon plus générale, les départs des locataires en fin de bail ou à l'expiration de périodes contractuelles peuvent entraîner une suspension et/ou une diminution des revenus locatifs au titre des locaux concernés ;
- ▶ La stratégie d'investissement mise en œuvre : cette stratégie pourrait orienter certains investissements vers des actifs dont le taux de vacance lors de l'investissement est significatif et peut atteindre 100%, et/ou qui nécessitent des travaux relativement importants ou vers des immeubles acquis sous la forme de ventes en l'état futur d'achèvement ou assortis de contrats de promotion immobilière. Dans ces deux derniers cas, la Société pourra, en outre, subir un risque de défaillance du vendeur ou du promoteur. Ce risque sera dans tous les cas couverts contractuellement par la fourniture d'une garantie bancaire d'achèvement ainsi que par le paiement de pénalités de retard. La Société pourrait néanmoins être amenée à supporter de façon résiduelle ces risques en cas de couverture imparfaite de la garantie ou de report de délais, ce dont pourrait résulter une augmentation du prix de revient de l'immeuble ou un décalage dans la perception des revenus locatifs.

Par ailleurs, les immeubles acquis sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement ne produisent des revenus qu'à compter de leur achèvement et de leur location effective. En pratique, la Société pourra couvrir ce risque par la fourniture par le vendeur d'une garantie locative mais de façon résiduelle, la Société pourra être amenée à supporter un éventuel risque locatif.

Enfin, la gestion pratiquée par la Société repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et sur la sélection d'actifs immobiliers pertinents. Il existe cependant un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés immobiliers ou les actifs immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourra, en conséquence, diminuer.

RISQUES LIÉS A LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

La Société pourra acquérir des actifs faisant l'objet de contrats de promotion immobilière ne produisant des revenus qu'à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs, qui peuvent entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

RISQUES LIÉS A LA POSSIBILITÉ DE REVENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS

La modification des taux d'intérêt ou la volatilité des marchés financiers peuvent par ailleurs restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'immeubles détenus par la

Société et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la Société, et donc la Valeur Liquidative de la Société.

RISQUE DE DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

L'actif principal de la Société est constitué de titres de sociétés détenant des immeubles à usage commercial, d'habitation ou de bureaux. Leur valeur est soumise à l'évolution du marché immobilier concerné dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu en particulier que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction de l'évolution générale du marché, soit en fonction de facteurs locaux soit encore de la prise en compte de nouvelles normes environnementales.

En outre les biens immobiliers acquis seront soumis à l'évolution de la réglementation qui leur est applicable et la Société devra le cas échéant supporter les conséquences éventuellement négatives des évolutions de ces réglementations. Il en va ainsi par exemple des modifications relatives à la constructibilité ou de nouvelles exigences éventuelles en matière de sécurité, qui sont susceptibles de faire baisser la Valeur Liquidative de la Société.

RISQUES DE DURABILITÉ

Le risque en matière de durabilité est défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR ») comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

Pour la Société, le risque de durabilité couvre les risques suivants :

- ▶ Risques liés aux contentieux relatifs au changement climatique ;
- ▶ Risques physiques liés aux aléas climatiques ;
- ▶ Risques liés à la transition liée au changement climatique ;
- ▶ Risques liés à la biodiversité ;
- ▶ Risques réputationnels ;
- ▶ Risques éthiques liés à la corruption et au blanchiment de capitaux.

Le principal risque est lié à l'évolution légale et réglementaire dans le secteur de l'immobilier. En effet, le cadre juridique évolue de manière significative et continue depuis plusieurs années. Les règles applicables aux immeubles en matière de respect et de promotion de l'environnement imposent des contraintes et des évolutions dans les domaines de la construction et de la gestion des immeubles qui peuvent à leur tour impacter les plans de travaux et les coûts associés.

Les moyens mis en œuvre pour minimiser ces risques sont présentés en annexe du prospectus. Cela comprend notamment l'intégration, dans la partie gouvernance, d'une analyse des risques d'exposition au changement climatique. Cette analyse permet d'appréhender les risques et opportunités et d'identifier les actions à mettre en place.

De plus, Edmond de Rothschild REIM (France) privilégie les investissements bien notés d'un point de vue ESG sur la base de la grille d'évaluation interne afin de limiter l'incidence négative potentielle des risques de durabilité sur le rendement de la Société.

RISQUE DE LIQUIDITÉ LIÉS A LA REVENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la Société à céder certains actifs immobiliers dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat. En effet, le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts afférents. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la Société si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

En vue de l'acquisition d'actifs, la Société peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la Valeur Liquidative.

Quand les circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des actionnaires le commande conformément au prospectus et aux dispositions de l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion peut suspendre, à titre provisoire, les souscriptions ou rachat d'actions.

RISQUE DE TAUX

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche de liquidité et de la poche financière de la Société aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts.

En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de la Société.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Sur le marché immobilier le risque peut se matérialiser par une perte de revenus en cas d'impayé d'un ou plusieurs locataires notamment, ce qui peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Sur les marchés d'instruments financiers à terme et dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements (par exemple : paiement, remboursement), le risque se matérialise par une baisse possible de la Valeur Liquidative.

RISQUE DE CRÉDIT

Les titres détenus par la Société pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple : dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur).

En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la Valeur Liquidative de la Société baissera.

RISQUE ACTIONS

Le cours des actions peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché actions a historiquement une plus grande variation de prix que celui des obligations. En cas de baisse du marché des actions, la Valeur Liquidative de la Société baissera.

RISQUE LIÉ A L'EFFET DE LEVIER

Dans le cadre du recours à l'endettement pour le financement de ses acquisitions et autres travaux, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également les risques de perte.

En cas d'évolution défavorable des segments de marché dans lesquels se situent les actifs immobiliers en portefeuille (vacance locative et/ou baisse de valeur des actifs), l'effet de levier peut en effet accentuer proportionnellement une éventuelle baisse de la Valeur Liquidative. De façon générale, les fluctuations du marché de la dette peuvent réduire de manière importante les sources de financement ou en augmenter le coût. En cas de forte baisse de valeur des actifs immobiliers, un niveau d'endettement élevé peut conduire à un actif net négatif et entraîner une liquidation de la Société.

SYSTÈMES DE GESTION DU RISQUE

Conformément à la réglementation, Edmond de Rothschild REIM (France) est dotée d'une fonction permanente de gestion des risques indépendante, sur le plan hiérarchique et fonctionnel, des unités opérationnelles. La fonction permanente de gestion des risques dispose des moyens humains et techniques nécessaires pour exercer de manière efficace les activités de gestion des risques.

Edmond de Rothschild REIM (France) a établi une procédure qui décrit l'organisation, les techniques, outils de mesure et de limitation des risques ainsi que la fréquence des reportings à la direction de Edmond de Rothschild REIM (France).

Edmond de Rothschild REIM (France), le Fonds et les actifs détenus sont exposés aux risques suivants :

- ▶ Risques opérationnels ;
- ▶ Risques financiers ;
- ▶ Risques de non-conformité.

Pour chacun de ces risques, Edmond de Rothschild REIM (France) a :

- ▶ Développé une cartographie des risques adaptée reprenant l'ensemble des critères relatifs à chaque risque comme par exemple la fréquence, l'impact quantitatif ou encore l'impact qualitatif ;
- ▶ Identifié les risques et établi un périmètre adapté au Fonds et aux activités de Edmond de Rothschild REIM (France) y afférentes ;
- ▶ Développé des indicateurs permettant de mesurer les risques et/ou des cotations permettant de mesurer la sensibilité du risque ;
- ▶ Le cas échéant, établi des seuils de contrôle au-delà desquels des alertes sont générées.

L'application de ces étapes de gestion des risques permet d'adapter les dispositifs de maîtrise qui interviennent en amont et les contrôles à réaliser en aval d'un risque potentiel.

La fonction permanente de gestion des risques est responsable de la bonne exécution et du suivi des tâches décrites ci-dessus. Elle est également responsable de la revue périodique des cartographies et de l'amélioration continue de la gestion des risques.

SYNTHESE DES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DE LA GESTION DU FONDS

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

ÉLÉMENTS LIÉS A LA VIE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

L'exercice clos le 31 décembre 2025 a été le neuvième exercice social de la Société.

La Société détient directement au 31 décembre 2025 :

- ▶ 100,00% des parts de la SCI Premium Equity ;
- ▶ 100,00% des parts de la SCI Premium Funding.

Par ailleurs, la SCI Premium Funding détient directement 1 part (soit 0,00% des parts) de la SCI Premium Equity et la SCI Premium Equity détient directement 1 part (soit 0,00% des parts) de la SCI Premium Equity.

Par décisions du Conseil d'Administration en date des 8 janvier, 2 avril, 30 juin et 15 octobre 2025, ce dernier a décidé de proroger la mise en œuvre de la procédure de suspension totale et temporaire des demandes de souscription et de rachat de titres de la Société.

En date du 30 avril 2025, un second avenant au contrat de prêt conclu avec le CREDIT LYONNAIS a été signé par la Société en qualité d'associé majoritaire de l'emprunteur.

En date du 15 octobre 2025, le Conseil d'Administration a émis un avis favorable à la cession de l'actif immobilier situé 9 rue de Poitou et 16 rue Debelleye 75003 PARIS et du lot 34 d'un actif immobilier situé 114 rue Vieille du temple 75003 PARIS.

ÉLÉMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration de l'OPCI s'est réuni 4 fois et il a été décidé de prolonger la mesure de « suspension temporaire des demandes de souscriptions et rachats de l'OPCI », laquelle demeure en vigueur à ce jour.

Le premier semestre a été marqué par :

- l'arbitrage d'un bien immobilier du portefeuille situé au 4bis-6 boulevard de Clichy à Paris (75018).
- la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2024 autorisé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 9 mai 2025. Le dividende a été détaché sur la valeur liquidative du 15 mai 2025 et payé le 22 mai 2025.

Ce semestre a également été marqué par la trois baisses successives des taux d'intérêts directeurs de la Banque Centrale Européenne, le taux de dépôt passant de 3% à fin 2024 à 2%, niveau auquel il s'est ensuite stabilisé. Ces diminutions s'expliquent par le ralentissement de l'inflation au sein de la zone euro (inflation se rapprochant du taux cible de 2%), qui a permis à la Banque Centrale Européenne d'assouplir progressivement sa politique monétaire.

Le second semestre a été marqué par réalisation et la poursuite de travaux portant sur les parties communes et parties privatives de certains immeubles, visant à améliorer leur attractivité locative et le taux d'occupation financier du portefeuille.

Ce semestre a également été marqué par une phase stabilité des taux d'intérêts directeurs de la Banque Centrale Européenne. À la suite de la dernière baisse opérée en juin, le taux de dépôt a été maintenu à 2,00 % traduisant la volonté de la Banque Centrale Européenne de marquer une pause après les baisses successives en début d'année et d'observer les effets des mesures déjà mises en œuvre sur l'activité économique.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine du Fonds est composé à 68% d'actifs immobiliers physiques et 32% de liquidités placées.

La valeur liquidative s'établit à 608,69€ par action au 31 décembre 2025 (contre 661,33€ par action au 31 décembre 2024).

Cette variation s'explique essentiellement par deux éléments :

- ▶ la distribution de dividendes réalisée au cours de l'exercice.
- ▶ la baisse de la valeur des immeubles retenue par les experts immobiliers accentuée par deux facteurs extérieurs aux immeubles en portefeuille (la hausse des droits d'enregistrements et la baisse des projections d'indexations des loyers).

Historiques des distributions de dividendes

Dividende par action	Le 30/04/2020	7,57€ (soit 0,72% de rendement*)	154,85€ Depuis la création
	Le 15/05/2021	12,67€ (soit 1,32% de rendement*)	
	Le 15/05/2022	21,51€ (soit 2,22% de rendement*)	
	Le 15/05/2023	32,64€ (soit 3,50% de rendement*)	
	Le 15/12/2023	2,24€ (soit 0,21% de rendement*)	
	Le 15/05/2024	44,68€ (soit 5,93% de rendement*)	
	Le 15/05/2025	33,53€ (soit 5,07% de rendement*)	

* Les rendements sont exprimés sur la base de l'actif net de l'année précédente.

La prochaine distribution de dividende devrait avoir lieu au cours du deuxième trimestre 2026.

PATRIMOINE POCHE IMMOBILIÈRE

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales	% de détention (en consolidé) au 31/12/2025	% de détention (en consolidé) au 31/12/2024
SCI Premium Funding	100%	100%
SCI Premium Equity	100%	100%

ÉTAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La poche immobilière est composée de parts de sociétés de personnes (participation de la Société dans ses filiales) et d'autres actifs à caractère immobilier (avances en compte courant et dépôts et cautionnements versés).

Au 31 décembre 2025, la Société détient indirectement onze biens immobiliers situés en France et principalement en régions.

Principaux actifs immobiliers	Date d'acquisition	Typologie	Surface locative (en m ²)
123, rue de la Pompe - Paris (16 ^{ème})	23/07/2018	Commerces	78 m ²
56, avenue Maurice Bourges-Maunoury - Toulouse	25/09/2018	Bureaux	3 069 m ²
29, rue Esquermoise - Lille	15/05/2019	Commerces	232 m ²
52, rue Pierre Mauroy - Lille	27/01/2020	Commerces	785 m ²
16, rue Debelleye - Paris (3 ^{ème})	06/02/2020	Commerces	857 m ²
4 rue du Général Lanrezac - Paris (17 ^{ème})	15/06/2020	Bureaux	1 652 m ²
118 rue La Fayette - Paris (10 ^{ème})	27/07/2020	Commerces	391 m ²

76-78 rue Saint Lazare - Paris (9 ^{ème})	27/07/2020	Commerces	275 m ²
46-48 rue des Canoniers - Lille	10/09/2021	Bureaux	4 807 m ²
2 place de la République - Nancy	15/10/2021	Bureaux	8 798 m ²
2 boulevard du Général de Gaulle - Montrouge	22/12/2021	Bureaux	1 895 m ²

La répartition sectorielle en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 75% en bureaux et 25% en commerces.

La répartition géographique en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 49% à Paris/Ile-de-France et 51% en régions.

Le taux d'occupation physique⁶ s'élève à 80% et le taux d'occupation financier⁷ à 89%.

VALORISATION DES BIENS IMMOBILIERS

Les méthodes utilisées par les experts en évaluation immobilière sont les suivantes :

Filiales	Méthode par le rendement	Méthode DCF	Méthode par comparaison
CBRE VALUATION	X		
NEWMARK VALUATION & ADVISORY	X	X	X

La valeur des actifs immobiliers est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, l'un des experts établissant la valeur de l'actif (Expert A) et l'autre procédant à l'examen critique de cette valeur (Expert B).

Dans le cadre de sa mission, l'expert A réalise pour chacun des actifs et selon une fréquence trimestrielle une expertise immobilière suivie de trois actualisations. L'année suivante, les experts A et B inversent leur rôle et ainsi de suite.

La rotation des experts entraîne d'une année sur l'autre des changements de méthodes d'évaluation des actifs immobiliers. Néanmoins, la permanence des méthodes est conservée par chacun des Experts.

Au titre de l'exercice 2025, il n'a pas été relevé de changement de méthode sur le calcul de la valeur des biens immobiliers.

Vous trouverez ci-dessous les définitions des méthodes utilisées :

1. Méthode par le rendement

La méthode par le rendement, également appelée méthode par capitalisation, consiste à capitaliser un revenu net annuel ou une valeur locative par un taux de rendement de marché et à prendre en compte les écarts entre revenus effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés.

⁶ Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine « par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus » (Source : ASPIM).

⁷ Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine « par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée » (Source : ASPIM).

2. Méthode par le discounted cash flow («DCF»)

La méthode par discounted cash flow consiste à évaluer un bien immobilier par actualisation des flux de trésorerie qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné, ces flux comprenant les revenus (loyers), les charges et les travaux prévisionnels, ainsi que la valeur estimée du bien à l'issue de l'horizon d'analyse (valeur résiduelle)

3. Méthode par comparaison

La méthode par comparaison, dite aussi par le marché, consiste à évaluer un bien ou un droit immobilier directement à partir des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

RATIO IMMOBILIER

Le ratio immobilier ressort à 70,77% au 31 décembre 2025.

Ratio immobilier	31/12/2025
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	91 580 000,00€
Total actif par transparence	129 409 596,33€
RATIO IMMOBILIER	70,77%

ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

CESSIONS

Le 28 mars 2025, l'acte authentique de cession d'un immeuble sis 4bis-6 boulevard de Clichy à PARIS (75018) a été signé.

Le 22 décembre 2025, une promesse de vente de l'immeuble sis 16, rue Debelleyme à PARIS (75003) a été signée.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS RELATIFS AUX IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SCI PREMIUM FUNDING

L'année 2025 a été marquée par la vente d'un bien immobilier, la signature d'une promesse de vente, la signature de nouveaux baux et la réception de quelques congés. Des mandats ont été mis en place pour commercialiser les surfaces vacantes.

2. LA SCI PREMIUM EQUITY

L'année 2025 a été marqué par la signature d'un nouveau bail.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il n'y a pas d'installation classée pour la protection de l'environnement.

PATRIMOINE POCHÉ FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

POCHE FINANCIÈRE

Néant.

POCHE DE LIQUIDITÉ

La poche de liquidité est composée de dépôts à terme et de dépôts à vue.

Au 31 décembre 2025, cette poche représentait 32% de la valeur globale de l'actif brut.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

ÉLÉMENTS LIÉS A LA VIE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Par décision en date du 5 février 2026, le Conseil d'Administration a émis un avis favorable à la poursuite de la suspension des demandes de souscription et de rachat des titres de la Société ainsi qu'à la dissolution amiable anticipée de cette dernière.

Par décision en date du 5 mars 2026, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de dissoudre la Société de manière anticipée en vue de sa liquidation sous condition suspensive d'obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers. L'Assemblée Générale a désigné la société Edmond de Rothschild REIM (France) en qualité de liquidateur.

L'Autorité des marchés Financiers a agréé la dissolution anticipée de la Société par courrier en date du 21 avril 2026 avec une date d'effet au 24 avril 2026.

Le 24 avril 2026, la Société de Gestion a constaté la mise en liquidation anticipée effective de la Société, conformément aux pouvoirs qui lui ont été octroyés par l'assemblée générale extraordinaire du 5 mars 2026.

ÉLÉMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Au 31 mars 2026, le fonds Edmond de Rothschild Immo Premium est composé à 68% d'actifs immobiliers physiques et 32% de liquidités placées.

La valeur liquidative s'établit donc à 608,72€ par action (contre 608,69€ au 31 décembre 2025).

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS RELATIFS AUX IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SCI PREMIUM FUNDING

Le début d'année 2026 a été marquée la signature de nouveaux baux et la réception de quelques congés. Des mandats ont été mis en place pour commercialiser les surfaces vacantes.

2. LA SCI PREMIUM EQUITY

Le début d'année 2026 a été marqué par la signature d'un nouveau bail.

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ POUR 2026 AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

INCERTITUDES ÉCONOMIQUES AUXQUELLES EST CONFRONTÉ LE FIA

Depuis le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Les souscriptions (hors commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV) du Fonds au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont atteint 0,00 euro.

Les rachats du Fonds sur ce même exercice ont atteint 0,00 euro.

La collecte nette (hors commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV) du Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium est nulle.

La période de suspension totale et temporaire des demandes de souscription et de rachat des titres de la Société s'est poursuivie tout au long de l'exercice 2025.

La décision de l'Assemblée Générale du 5 mars 2026 a procédé à la suspension définitive des demandes de souscription et des demandes de rachat.

DISSOLUTION ANTICIPÉE DE LA SOCIÉTÉ

DÉTAIL DE L'INVENTAIRE - ACTIF - PASSIF

Actif au 31/12/2025		Passif au 31/12/2025	
ACTIFS IMMOBILIERS	91 640 580 €	CAPITAUX PROPRES	84 765 899 €
Valeur d'expertise hors droits des biens immobiliers	91 580 000 €	Capital	82 109 399 €
Autres immobilisations	60 580 €	Résultat de l'exercice en cours	2 656 500 €
ACTIFS FINANCIERS & TRÉSORERIE	37 739 445 €	DETTES FINANCIÈRES	42 151 855 €
Trésorerie & équivalents (comptes courants, liquidités placées)	34 964 358 €	Emprunts bancaires	40 728 496 €
Créances (dividendes à recevoir, clients, TVA récupérable, ...)	2 436 942 €	Dettes financières diverses (dépôts de garantie)	1 423 358 €
Instruments financiers (couverture de taux)	338 144 €		
AUTRES ACTIFS	29 570 €	AUTRES DETTES	2 491 840 €
Charges constatées d'avance	29 570 €	Dettes d'exploitation	2 484 150 €
		Produits constatés d'avance	7 690 €
TOTAL ACTIF	129 409 596 €	TOTAL PASSIF	129 409 596 €

DÉROULÉ DES OPÉRATIONS DE LIQUIDATION ET DÉLAI NÉCESSAIRE POUR TERMINER LES OPÉRATIONS DE LIQUIDATION

Le liquidateur procédera progressivement à la cession des actifs du portefeuille dans les conditions qu'il jugera les plus favorables pour l'ensemble des associés. À ce titre, il percevra les mêmes rémunérations que celles précédemment versées à la société de gestion.

Le produit net de la liquidation sera distribué aux associés en une ou plusieurs fois sous forme d'acomptes sur liquidation, après désintéressement des créanciers prioritaires et sous réserve de la situation financière et de la trésorerie du fonds. Chaque associé recevra une quote-part de ces acomptes proportionnelle à la valeur liquidative de ses parts rapportée à la valeur liquidative totale du fonds. La durée de la liquidation dépendra notamment des conditions de marché et de l'appréciation par la société de gestion de l'intérêt, pour les associés, des offres reçues.

À la date du présent rapport, le fonds détient, à travers ses deux filiales, onze actifs en portefeuille.

Compte tenu des conditions actuelles du marché immobilier et des anticipations d'évolution à court terme, la société de gestion estime que la clôture de la liquidation pourrait intervenir à l'horizon 2028, sans que cette estimation ne constitue un engagement.

ANALYSE DE LA SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DU FONDS

DETTE BANCAIRE

Un prêt bancaire a été souscrit le 27 juillet 2020 auprès de l'établissement de crédit LCL par la SCI Premium Funding, filiale de la Société, pour une durée de sept ans et est remboursable au terme de cette échéance finale (le 30 juin 2027).

Au 31 décembre 2025, le prêt bancaire présente un nominal de 40 728 496,83 euros, étant précisé qu'un remboursement pour un montant total de 4 748 891,37 euros est intervenu en 2025.

Ci-après les principales caractéristiques du contrat de prêt :

Tranche	Objectif	Montant de la Tranche	Taux d'intérêt
A	Refinancer les prêts Intragroupe consentis par la Société	16 878 496,83€	Taux fixe de 1,487%
B	Financer l'acquisition de biens immobiliers	4 250 000€	Taux fixe de 1,487%
C	Financer l'acquisition de biens immobiliers	19 600 000€	1,50% + EURIBOR 3 Mois

PRETS INTRAGROUPE ET AVANCES EN COMPTE COURANT

Au 31 décembre 2025, le Fonds consent : (i) à la SCI Premium Funding trois prêts intragroupe et huit avances en compte courant et (ii) à la SCI Premium Equity trois avances en compte courant rémunérées au taux fiscalement déductible.

Emprunteur	Nature	Encours* au 31/12/2025
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	1 045 839,47€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 188 963,79€
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	849 744,57€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 857 418,73€
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	2 043 497,33€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	10 224 170,20€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 789 558,89€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	5 866 287,88€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	9 505 155,57€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 207 241,03€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	4 575 786,25€
TOTAL		46 153 663,71€

Emprunteur	Nature	Encours* au 31/12/2025
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	3 363 223,65€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	1 656 760,42€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	2 937 988,47€
TOTAL		7 957 972,54€

* intérêts courus inclus.

RATIOS D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DU FONDS

Dans le contexte de liquidation, les ratios réglementaires usuels (immobilier, diversification, liquidité, endettement) ne sont plus applicables.

Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement réglementaire de la Société ressort à 44,47%. Le prospectus de la Société limite le ratio d'endettement immobilier à 40,00%.

Le ratio d'endettement immobilier a été dépassé. Ce dépassement est la conséquence de la baisse de la valeur d'expertise de l'actif immobilier, dans un contexte de marché stressé. Ce dépassement a fait l'objet d'une information auprès du dépositaire, de l'AMF et des porteurs.

Ratio d'endettement réglementaire	31/12/2025
Dettes externes	40 727 955,20€
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	91 580 000,00€
RATIO D'ENDETTEMENT RÉGLEMENTAIRE	44,47%

Au 31 décembre 2025, l'effet de levier AIFM (méthode de l'engagement) ressort à 100,50%. Il demeure inférieur à celui indiqué dans le prospectus de la Société qui limite l'effet de levier AIFM à 167%.

Effet de levier AIFM (méthode de l'engagement)	31/12/2025
Somme des expositions AIFM	85 185 692,84€
Actif net du Fonds	84 765 899,78€
EFFET DE LEVIER AIFM	100,50%

Au 31 décembre 2025, l'effet de levier AIFM (méthode brute) ressort à 100,42%. Conformément à la réglementation, la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de l'OPCI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des dérivés conclus par l'OPCI.

Effet de levier AIFM (méthode brute)	31/12/2025
Somme des expositions brutes AIFM	85 121 620,92€
Actif net du Fonds	84 765 899,78€
EFFET DE LEVIER AIFM	100,42%

Au 31 décembre 2025, le ratio de liquidité ressort à 31,70%. Le prospectus de la Société requiert un ratio de liquidité de 5,00% minimum.

Ratio de liquidité	31/12/2025
Valeur de la poche de liquidité	26 940 109,02€
Total actif du Fonds	84 975 796,31€
RATIO DE LIQUIDITÉ	31,70%

CHANGEMENT DU NIVEAU MAXIMAL DE LEVIER AUQUEL LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE PEUT RECOURIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ, AINSI QUE TOUT DROIT DE RÉEMPLOI DES ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ DONNES EN GARANTIE ET TOUTE GARANTIE PRÉVUS PAR LES AMÉNAGEMENTS RELATIFS À L'EFFET DE LEVIER

Il n'y a pas eu de changement du niveau maximal de levier.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisé par le nombre d'actions en circulation.

La valeur liquidative, actuellement établie sur une base bimensuelle (le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois), sera à compter du 30 avril 2026 établie sur une base mensuelle par la Société de Gestion / Liquidateur.

Elle sera à compter du 30 avril 2026 publiée dans les 15 jours ouvrés suivants la date d'établissement de la Valeur Liquidative et transmise à l'AMF le jour même de son calcul.

La valeur liquidative du Fonds s'établit à 608,69 euros au 31 décembre 2025.

L'échéance des bulletins d'informations sera corrélativement modifiée pour être effectuée trimestriellement.

NOUVELLE DISPOSITION PRISE POUR GÉRER LA LIQUIDITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice 2025, les demandes de souscription et de rachats des actions ont été suspendues à titre provisoire dans l'intérêt des associés afin d'assurer l'équité entre ces derniers.

A compter de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mars 2026, les demandes de souscription et de rachats des actions sont suspendues définitivement.

CONTRAT D'ASSURANCE DES EXPERTS EN ÉVALUATION

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

La société NEWMARK VALUATION & ADVISORY bénéficie d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La société NEWMARK VALUATION & ADVISORY est assurée par la société SERENIS ASSURANCES SA pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 15 000 000,00 d'euros par année d'assurance.

CBRE VALUATION

La société CBRE VALUATION bénéficie d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La société CBRE VALUATION est assurée par la société AON pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 5 000 000,00 d'euros par année d'assurance.

CHANGEMENT DE MÉTHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Néant.

MONTANT TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE) A SON PERSONNEL

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs (y inclus ceux dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque) de la Société de Gestion.

La présente politique a pour objectif de mettre en place un dispositif de rémunération qui soit en lien avec la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et qui permette un alignement entre l'intérêt de l'entreprise et celui du client.

La politique de rémunération est déterminée par les Dirigeants de Edmond de Rothschild REIM (France) et le groupe auquel Edmond de Rothschild REIM (France) appartient.

Les critères qualitatifs utilisés pour évaluer les performances individuelles pour déterminer les politiques et pratiques de rémunération sont les suivants :

- ▶ État d'esprit global du salarié : comportement, esprit d'équipe, niveau d'implication, intégrité... ;
- ▶ Intégration dans l'équipe et dans la société et interaction avec les divers services ;
- ▶ Qualité du service aux clients ;
- ▶ Atteinte par le salarié des objectifs déterminés en fin d'année précédente avec le responsable hiérarchique lors de l'entretien individuel ;
- ▶ Évaluation des compétences techniques à mettre en œuvre par le salarié dans le cadre de sa mission ;
- ▶ Capacité d'analyse et de résolution des problèmes ;
- ▶ Souci d'amélioration des procédures internes.

Aucun critère quantitatif (financier) n'est pris en considération pour fixer la politique de rémunération des salariés.

Le montant total des rémunérations versé par la Société de Gestion sur l'exercice 2025 à l'ensemble de son personnel (soit un effectif moyen durant l'exercice 2025 de 31 salariés et un effectif au 31 décembre 2025 de 32 salariés) s'élève à 3 033 724.91 euros brut total.

Ce montant est ventilé de la façon suivante :

- ▶ Le montant des rémunérations fixes s'élève à 2 382 545.06 euros brut (hors primes d'ancienneté, indemnité stage, IJSS, divers ...) ;
- ▶ Le montant des rémunérations variables s'élève à 392 000 euros brut ;
- ▶ Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) des fonds gérés par EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE).

Ces rémunérations concernent l'ensemble de la Société de Gestion et ne peuvent être affectées par fonds.

POLITIQUE DE MEILLEURE EXÉCUTION ET MEILLEURE SÉLECTION

La politique de meilleure exécution / meilleure sélection figure sur le site internet de la Société de Gestion que les porteurs peuvent consulter.

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE L'OPCI

La Société de Gestion a instauré des règles de bonne conduite et de déontologie qui s'imposent à tous ses salariés consistant notamment à :

- ▶ Se comporter avec loyauté et probité, agir avec équité et honnêteté, exercer leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent au mieux des intérêts de la Société et de ses clients,
- ▶ Communiquer, de manière appropriée les informations utiles à la compréhension des opérations, à l'analyse des performances obtenues et à l'évaluation des risques éventuels encourus,
- ▶ S'efforcer d'éviter les conflits d'intérêt au moyen des procédures mises en place, et lorsque ces derniers ne peuvent être évités, veiller à ce que les mesures nécessaires soient prises pour y mettre fin,
- ▶ Mettre les prestataires en concurrence afin que le choix soit fondé sur des critères objectifs, au mieux de l'intérêt des porteurs,
- ▶ Se conformer à toutes les réglementations et règles internes applicables à l'exercice de l'activité de Société de gestion de la Société, de manière à protéger au mieux les intérêts des porteurs de parts et permettre aux actionnaires d'exercer leurs droits en toute transparence,
- ▶ Interdire la prise d'intérêt, de quelque manière que ce soit, dans une transaction de nature immobilière en lien avec l'activité de la Société.

La Société de Gestion dispose d'une politique de meilleure sélection et meilleure exécution de l'intermédiaire sur l'exécution d'ordres, disponible sur le lien suivant : <https://www.reim-edr.com/fr>

INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE DU FONDS EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des Sociétés Anonymes (SA) ou des Sociétés par Actions Simplifiées (SAS). La SPPICAV Edmond de Rothschild Immo Premium est une Société par Actions Simplifiée.

Les Sociétés par Actions Simplifiées disposent d'une grande flexibilité d'organisation de leur gouvernance. En l'espèce, Edmond de Rothschild Immo Premium a prévu dans ses statuts un Conseil d'administration. Sa composition ainsi que son fonctionnement sont comparables à ceux d'une Société Anonyme. Depuis l'entrée en liquidation anticipée de la Société, le Conseil d'Administration de la Société a été dissous.

Les principales adaptations des règles auxquelles est soumise la SPPICAV par rapport aux dispositions du code de commerce tiennent au fait qu'en application de l'article L.214-63 du Code monétaire et financier, c'est la Société de Gestion de Portefeuille désignée dans les statuts de la SPPICAV qui exerce les fonctions de Président de la SPPICAV par l'intermédiaire de son représentant permanent.

Edmond de Rothschild Immo Premium est une SPPICAV sous forme de SAS dans laquelle Edmond de Rothschild REIM (France) exerce, en sa qualité de Société de gestion, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent qu'elle a désigné à cet effet. Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Madame Kristelle WAUTERS.

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) Professionnels, en contrepartie de l'exonération d'impôt dont ils bénéficient, sont soumis aux obligations de distribution minimales suivantes :

- ▶ 85% des revenus locatifs nets ;
- ▶ 50% des plus-values de cessions ;
- ▶ 100% des dividendes perçus des sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôts sur les activités immobilières.

Il est précisé que les intérêts perçus des comptes-courants viennent en déduction du résultat distribuable.

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	58 035 687,29	64 464 357,92
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrat de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 ^{ème} alinéa)	3 924 051,04	9 241 172,15
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 ^{ème} alinéa)	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 ^{ème} alinéa)	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 ^{ème} alinéa)	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	54 111 636,25	55 223 185,77
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	26 396 037,96	27 927 984,94
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	-	-
Dépôts	26 396 037,96	27 927 984,94
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Autres actifs	544 071,06	179 376,26
Créances locataires	-	-
Autres créances	479 999,14	-
Dépôts à vue	64 071,92	179 376,26
TOTAL DE L'ACTIF	84 975 796,31	92 571 719,12

(1) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (= actif net)	84 765 899,78	92 096 015,19
Capital	82 109 399,57	87 426 420,62
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-	-
Résultat de l'exercice (1)	2 656 500,21	5 293 890,37
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-624 295,80
Provisions pour risques et charges	-	-
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
Dettes sur rentes viagères	-	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	-	-
Provisions sur filiales et participations	-	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Dettes	209 896,53	475 703,93
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	209 896,53	475 703,93
TOTAL DU PASSIF	84 975 796,31	92 571 719,12

(1) Y compris comptes de régularisation.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 EN EUROS

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	479 999,14	2 465 301,40
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	2 328 073,56	3 729 186,01
Total I	2 808 072,70	6 194 487,41
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	162,30
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	-	162,30
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	2 808 072,70	6 194 325,11
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	671 129,40	552 473,71
Autres produits financiers	123 058,32	105 243,23
Total III	794 187,72	657 716,94
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
Total IV	-	-
Résultat sur opérations financières (III - IV)	794 187,72	657 716,94
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	943 220,65	1 556 622,32
Autres charges (VII)	2 456,10	1 529,36
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 656 583,67	5 293 890,37
Régularisations sur résultat net (VIII)	-	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	2 656 583,67	5 293 890,37

Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total IX	-	-
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	83,46	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total X	83,46	-
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	- 83,46	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	- 83,46	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	2 656 500,21	5 293 890,37

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

CARACTÉRISTIQUES ET ACTIVITÉ DE L'OPCI

La SPPICAV a pour stratégie d'investir l'intégralité de son actif dans des immeubles et des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier dont la situation est stabilisée (c'est-à-dire des biens immobiliers bien situés, loués à des locataires de premier rang via des baux fermes de longue durée et sans aucuns travaux significatifs à prévoir) ou pouvant présenter des opportunités de création de valeur, à l'exception d'une poche de liquidité détenue pour honorer les demandes de rachat qui représentera après trois ans au moins 5 % de l'actif de la SPPICAV.

EVENEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE

Le 5 mars 2026, les associés de l'OPCI, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, ont approuvé la dissolution-liquidation anticipée du fonds et ont désigné Edmond de Rothschild REIM (France) en qualité de liquidateur, sous réserve de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cette décision a été agréée par l'AMF le 21 avril 2026 avec une prise d'effet au 24 avril 2026.

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net	84 765 899,78	92 096 015,19	104 839 178,88	146 273 316,87	174 585 848,98
Nombre de parts	139 258,4878	139 258,4878	139 258,4878	156 892,9221	179 770,5115
Valeur liquidative	608,69	661,33	752,83	932,31	971,15
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00*	38,01	42,43	32,64	21,51
Capitalisation unitaire					

(*) La SPPICAV étant entrée en période de liquidation à date d'effet du 24 avril 2026, il n'est plus possible de distribuer de dividendes. Les sommes distribuables de l'exercice seront intégralement reportées à nouveau sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

Ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- ▶ image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- ▶ régularité, sincérité,
- ▶ prudence,
- ▶ permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

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

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée par deux experts externes en évaluation immobiliers et un expert interne en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

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

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, la Société de Gestion fixe à chaque Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

La Société de Gestion s'appuie sur les travaux réalisés par deux experts externes en évaluation (dénommés A et B) mandatés pour le compte de la SPPICAV pour une durée renouvelable de 4 années et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable.

La Valeur des actifs immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, l'un des experts établissant la valeur de l'actif (évaluateur A) et l'autre procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).

Dans le cadre de sa mission, l'expert A réalise pour chacun des actifs et selon une fréquence trimestrielle une expertise immobilière suivie de trois actualisations.

L'année suivante, les experts A et B inversent leur rôle et ainsi de suite jusqu'à la quatrième année incluse.

Il est précisé que la valorisation des parts et actions non négociées sur un marché réglementé détenues par la SPPICAV reposera essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés dans lesquelles la SPPICAV détient une participation non contrôlée

La Société de Gestion établit la valeur de la participation à chaque Valeur Liquidative. Les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue. L'examen critique par les experts externes en évaluation est établi au moins quatre fois par an, conformément à l'article 423-13 III du RGAMF.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs immobiliers retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPICAV s'appuiera sur les travaux des experts externes en évaluation et de l'expert interne en évaluation.

c) Immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle.

La valeur actuelle d'un immeuble en cours de construction correspond à sa valeur de marché en l'état au jour de l'évaluation.

La mise en valeur actuelle tient compte des éléments de prudence suivants :

- ▶ elle ne peut être faite que si elle peut être déterminée de façon fiable, sachant qu'en principe, cette valeur peut être considérée comme fiable à partir du moment où les experts peuvent procéder à une évaluation. Dans le cas contraire, l'actif immobilier devrait être maintenu à son coût sauf éléments probants. Ainsi, soit l'actif immobilier est maintenu à sa valeur d'expertise, soit il est évalué à la dernière valeur d'expertise en ajoutant les nouveaux coûts intervenus sur la période.
- ▶ elle doit tenir compte des incertitudes liées au fait que l'immeuble est en cours de construction et qu'il existe encore des risques et incertitudes jusqu'à la livraison de l'immeuble. Ces éléments seront en principe pris en compte dans l'approche de valorisation retenue par l'expert.

En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs réalisée par les experts et l'expert interne en évaluation selon les modalités précisées ci-dessus.

d) Avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

ACTIFS FINANCIERS

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

- ▶ Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour de l'Établissement de la Valeur Liquidative.
- ▶ Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :
 - TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euros (Euribor)
 - TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues
 - TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire
- ▶ Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
- ▶ Les parts ou actions d'OPCVM et d'OPCI sont évaluées sur la base de la dernière Valeur Liquidative connue au jour de l'évaluation.
- ▶ Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
- ▶ Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

ENDETTEMENT

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

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

MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à la SPPICAV et les commissions acquises à la SPPICAV.

a) Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV sera due à la Société de Gestion par les nouveaux souscripteurs qui ne seront pas clients d'un des Commercialisateurs.

Pour les nouveaux souscripteurs, clients des Commercialisateurs, aucune souscription non acquise à la SPPICAV ne sera prélevée.

b) Les commissions de souscription acquises à la SPPICAV

Une commission de souscription entièrement acquises à la SPPICAV est exigible lors de chaque souscription pour tenir compte des montants des droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV pour les opérations d'acquisition, de cession ou d'apports d'actifs immobiliers ou de parts ou actions de sociétés qu'elle réalise.

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Néant.

PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la Société qui résultent d'évènement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

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

ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAL (I)	82 109 399,57	87 426 420,62
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées		-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		-
Report des résultats nets antérieurs		-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		-
Résultat de l'exercice	2 656 500,21	5 293 890,37
Sur le résultat net	2 656 583,67	5 293 890,37
Sur les plus et moins-values réalisées	- 83,46	-
Acomptes versés au cours de l'exercice		-624 295,80
Sur le résultat net		-624 295,80
Sur les plus et moins-values réalisées		-
Compte de régularisation sur les acomptes versés		-
Sur le résultat net		-
Sur les plus et moins-values réalisées		-
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES (II)	2 656 500,21	4 669 594,57
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I + II)	84 765 899,78	92 096 015,19

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS OU ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE

La période de suspension totale et temporaire des demandes de souscription et de rachat des titres de la Société s'est poursuivie tout au long de l'exercice 2025.

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	-	-	-

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET (= CAPITAUX PROPRES)

		31/12/2025	31/12/2024
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice	+	92 096 015,19	104 839 178,88
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-	-
Frais d'acquisition de l'exercice		-	-
Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice		-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	- 5 317 021,06	-11 815 678,66
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		- 53 056 794,47	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		- 47 739 773,41	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-	-
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		0	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		0	
Distribution de l'exercice précédent	-	4 669 594,56	5 597 079,60
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	2 656 500,21	5 293 890,37
Résultat net avant comptes de régularisations		2 656 583,67	5 293 890,37
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		- 83,46	-
Acomptes versés au cours de l'exercice avant compte de régularisation		-	624 295,80
sur résultat net	-	-	624 295,80
sur cessions d'actifs	-	-	-
Autres éléments	+/-	-	-
ACTIF NET (= CAPITAUX PROPRES) EN FIN D'EXERCICE	=	84 765 899,78	92 096 015,19

INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS

EXPOSITIONS IMMOBILIÈRES

IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Non concerné.

CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Non concerné.

PARTS ET ACTIONS DES SOCIÉTÉS, VISÉES 2°) ET 3°) DU I DE L'ARTICLE L.214-36 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)	9 241 172,15	100,05	-	- 5 317 021,06	3 924 051,04	-
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9 241 172,15	100,05		- 5 317 021,06	3 924 051,04	
TOTAL FRAIS EXCLUS					3 924 051,04	

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2^{ème} alinéa)		
Bureaux, dont	2 936 825,27	6 349 237,26
Paris	938 378,66	1 917 255,63
Ile de France	277 657,25	593 903,37
Province	1 720 789,36	3 838 078,25
Etranger	-	-
Commerces, dont	987 225,77	2 891 934,89
Paris	697 142,50	2 307 840,73
Ile de France	-	-
Province	290 083,27	584 094,16
Etranger	-	-
Hotels, dont	-	-
Paris	-	-
Ile de France	-	-
Province	-	-

Etranger	-	-
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3^{ème} alinéa)		
Bureaux, dont	-	-
Paris	-	-
Ile de France	-	-
Province	-	-
Etranger	-	-
Commerces, dont	-	-
Paris	-	-
Ile de France	-	-
Province	-	-
Etranger	-	-
Hotels, dont	-	-
Paris	-	-
Ile de France	-	-
Province	-	-
Etranger	-	-

COMPTES COURANTS

Ventilation par société	Échéance	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
SCI PREMIUM EQUITY	19/07/2026	1 500 000,00	-	-	-	1 500 000,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	2 009 300,00	-	-	-	2 009 300,00
SCI PREMIUM FUNDING	25/09/2028	780 000,00	-	-	-	780 000,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	3 540 813,00	-	-	-	3 540 813,00
SCI PREMIUM FUNDING	27/03/2029	33 483,00	-	33 483,00	-	-
SCI PREMIUM EQUITY	10/05/2026	3 045 000,00	-	-	-	3 045 000,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	3 220 160,00	-	3 220 160,00	-	-
SCI PREMIUM FUNDING	07/02/2030	1 875 773,00	-	-	-	1 875 773,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	4 200 219,00	-	-	-	4 200 219,00
SCI PREMIUM EQUITY	24/01/2026	2 660 000,00	-	-	-	2 660 000,00
SCI PREMIUM FUNDING	16/03/2030	960 000,00	-	-	-	960 000,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	9 385 000,00	-	-	-	9 385 000,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	2 560 600,00	-	-	-	2 560 600,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	5 384 800,00	-	-	-	5 384 800,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	8 725 000,00	-	-	-	8 725 000,00
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2026	2 944 000,00	-	-	-	2 944 000,00
TOTAL		52 824 148,00		3 253 643,00	-	49 570 505,00

RÉSULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2025	Résultat de cession 31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total Immeubles en cours construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)	-	83,46	83,46	-
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 ^{ème} alinéa)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	-	83,46	83,46	-
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-	-

EXPOSITION LIÉE AUX ACTIFS FINANCIERS

Exposition des opérations faisant intervenir une contrepartie

Contreparties (montants exprimés en milliers)	Valeur actuelle constitutive d'une créance	Valeur actuelle constitutive d'une dette
OPERATIONS FIGURANT A L'ACTIF DU BILAN	26 396 037,96	-
Dépôts	26 396 037,96	-
Instruments financiers à terme non compensés	-	-
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension	-	-
Créances représentatives de titres donnés en garantie	-	-
Créances représentatives de titres financiers prêtés	-	-
Titres financiers empruntés	-	-
Titres reçus en garantie	-	-
Titres financiers donnés en pension	-	-
Créances	-	-
Collatéral espèces	-	-
Dépôt de garantie espèces versé	-	-
OPERATIONS FIGURANT AU PASSIF DU BILAN	-	-
Dettes représentatives des titres donnés en pension	-	-
Instruments financiers à terme non compensés	-	-
Dettes	-	-
Collatéral espèces	-	-

AUTRES INFORMATIONS

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	-	-
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
Autres créances	479 999,14	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	479 999,14	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	-	-
TOTAL DES CREANCES	479 999,14	-

DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Non concerné.

DÉTAIL DES EMPRUNTS

Non concerné.

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

Non concerné.

DÉCOMPOSITION DES DETTES D'EXPLOITATION

Décomposition du poste au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
État et autres collectivités	-	-
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	209 896,53	475 703,93
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	209 896,53	475 703,93

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Produits immobiliers	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	-	-

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes SCI	479 999,14	2 465 301,40
Dividendes Actions	-	-
Dividendes OPCI	-	-
TOTAL	479 999,14	2 465 301,40

Charges immobilières	31/12/2025	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien courant	-	-
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	-	-
Redevance de Crédit-bail	-	-
Autres charges	-	-
Dotations de provision immobilière	-	-
TOTAL	-	-

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts des avances en comptes courant	2 328 073,56	3 729 186,01
Autres produits	-	-
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	2 328 073,56	3 729 186,01

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur emprunts immobiliers	-	-
Charges sur emprunts immobiliers	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	162,30
TOTAL	-	162,30

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Revenus financiers	31/12/2025	31/12/2024
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions	-	-
Produits sur obligations	-	-
Produits sur titres de créances	-	-
Produits sur des parts d'OPC	-	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Produits sur opérations temporaires sur titres	-	-
Produits sur prêts et créances	-	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	794 187,72	657 716,94
Autres produits financiers	-	-
SOUS-TOTAL PRODUITS SUR OPERATIONS FINANCIÈRES	794 187,72	657 716,94
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Charges sur opérations financières	-	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-	-
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-	-
Charges sur emprunts	-	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-	-
Charges sur passifs de financement	-	-
Autres charges financières	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIÈRES	-	-
TOTAL REVENUS FINANCIERS NETS	794 187,72	657 716,94

Autres produits	31/12/2025	31/12/2024
Arrondi de TVA	-	-
Produits des activités annexes	-	-
Autres produits	-	-
TOTAL	-	-

Autres charges	31/12/2025	31/12/2024
Frais bancaire	2 456,10	1 529,36
Pénalités et amendes fiscales	-	-
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	-	-
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	-	-
TOTAL	2 456,10	1 529,36

FRAIS DE GESTION ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT EXTERNES

a) Les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de la SPPICAV.

Les frais de gestion et de fonctionnement récurrents supportés par la SPPICAV qui représentent au maximum 1,95% TTC de l'actif net couvrent notamment la rémunération de la Société de Gestion, les commissions de commercialisation, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur.

Frais de gestion et de fonctionnement	31/12/2025	31/12/2024
Frais de gestion	120 173,95	643 888,62
Frais de fonctionnement externes	774 102,89	857 536,06
Frais d'audit, d'études	-	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges	48 943,81	55 197,64
Commissions de surperformance	-	-
TOTAL	943 220,65	1 556 622,32

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent 1,06% de l'actif net moyen sur une base annualisée.

b) Les frais de gestion variables

Non concerné.

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	Néant
Engagements reçus	Néant
Engagements donnés	Néant

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Engagements sur les marchés réglementés	Néant
Engagements de gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 656 583,67	5 293 890,37
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-	-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	- 624 295,80
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DU RESULTAT NET	2 656 583,67	4 669 594,57
Affectation des sommes distribuables*		
Distribution	-	4 669 594,57
Report à nouveau du résultat net	2 656 583,67*	-
Capitalisation	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTEES AU TITRE DU RESULTAT NET	2 656 583,67*	4 669 594,57
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	- 83,46	-
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES	- 83,46	-
Affectation des sommes distribuables*		
Distribution	-	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	- 83,46*	-
Capitalisation	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTEES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES	- 83,46*	-

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES ACTIFS A CARACTÈRE IMMOBILIER

a) Parts et actions des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2°) et 3°) du I de l'article L.214-36 du code monétaire et financier

	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisés (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2^{ème} alinéa)						
SCI PREMIUM EQUITY	Immeubles bâtis	Commerces situés en France	04/12/2017	3 906 602,86	309 155,66	- 3 597 447,20
SCI PREMIUM FUNDING	Immeubles bâtis	Bureaux et Commerces situés en France	04/12/2017	53 074 242,65	3 614 895,38	- 49 459 347,27
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3^{ème} alinéa)						

b) Autres actifs à caractère immobilier

Ventilation par société	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
SCI PREMIUM FUNDING	960 000,00	PRET INTRA PREM FUND	1 045 839,47	EUR	1,23%
SCI PREMIUM FUNDING	2 009 300,00	CC PREMIUM FUNDING	2 188 963,79	EUR	2,58%
SCI PREMIUM FUNDING	780 000,00	PRET INTRA PREM FUND	849 744,57	EUR	1,00%
SCI PREMIUM FUNDING	3 540 813,00	CC PREMIUM FUNDING	3 857 418,73	EUR	4,55%

SCI PREMIUM EQUITY	33 483,00	CC PREMIUM EQUITY	3 363 223,65	EUR	3,97%
SCI PREMIUM FUNDING	3 045 000,00	PRET INTRA PREM FUND	2 043 497,33	EUR	2,41%
SCI PREMIUM EQUITY	3 220 160,00	CC PREMIUM EQUITY	1 656 760,42	EUR	1,95%
SCI PREMIUM EQUITY	1 875 773,00	CC PREMIUM EQUITY	2 937 988,47	EUR	3,47%
SCI PREMIUM FUNDING	1 500 000,00	CC PREMIUM FUNDING	10 224 170,20	EUR	12,06%
SCI PREMIUM FUNDING	2 660 000,00	CC PREMIUM FUNDING	2 789 558,89	EUR	3,29%
SCI PREMIUM FUNDING	9 385 000,00	CC PREMIUM FUNDING	5 866 287,88	EUR	6,92%
SCI PREMIUM FUNDING	2 560 600,00	CC PREMIUM FUNDING	9 505 155,57	EUR	11,21%
SCI PREMIUM FUNDING	5 384 800,00	CC PREMIUM FUNDING	3 207 241,03	EUR	3,78%
SCI PREMIUM FUNDING	8 725 000,00	CC PREMIUM FUNDING	4 575 786,25	EUR	5,40%

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES DÉPÔTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
D0107833	16 000 000,00	CAT C EPARGNE 6M	16 299 605,48	EUR	19,23%
D0100844	10 089 994,70	CAT LCL RESSOURCES+	10 096 432,48	EUR	11,91%

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Aux associés

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

24-26 rue de la Pépinière

75008 PARIS

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par délibération du conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans la note « Actifs immobiliers » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

24-26 rue de la Pépinière

75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 6 mai 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES

PROJET D'ORDRE DU JOUR

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle sur l'ordre du jour suivant :

- ▶ Présentation du rapport de gestion du Liquidateur et du rapport général du Commissaire aux comptes sur l'activité de la Société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approbation des comptes annuels et quitus à la société de gestion ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- ▶ Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation de ce rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- ▶ Correction d'erreur matérielle ;
- ▶ Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

DATE ET LIEU DE LA RÉUNION

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle le :

VENDREDI 22 MAI 2026 À 9 HEURES
DANS LES SALONS DU CLUB EDMOND DE ROTHSCHILD (FRANCE)
47, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ - 75008 PARIS

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS A SOUMETTRE AU VOTE DES ACTIONNAIRES

PREMIÈRE RÉSOLUTION

PRÉSENTATION DU RAPPORT DE GESTION DU LIQUIDATEUR ET DU RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025, APPROBATION DES COMPTES ANNUELS ET QUITUS A LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle constate qu'aucune modification aux méthodes d'évaluation et à la présentation des comptes n'a été portée à sa connaissance.

L'Assemblée Générale donne, à la Société de Gestion, quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

L'Assemblée Générale constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- ▶ Le montant total du résultat de l'exercice s'élève à 2 656 500,21 euros dont :
 - 2 656 883,67 euros au titre du résultat net,
 - - 83,46 euros au titre des plus et moins-values réalisées nettes.

Le montant des sommes distribuables s'élève à 2 656 500,21 euros, néanmoins l'Assemblée Générale prend acte que depuis la date d'effet de la liquidation anticipée de la Société, soit le 24 avril 2026, la Société n'a plus la possibilité de distribuer des dividendes.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, d'affecter le résultat de l'exercice au report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte des distributions de dividendes intervenues au titre des trois exercices précédents :

- Exercice clos le 31 décembre 2022 : 5 121 000,00 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2023 : 5 597 079,60 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2024 : 4 669 594,57 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

LECTURE DU RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE ET APPROBATION DE CE RAPPORT ET DES OPÉRATIONS QUI Y SONT MENTIONNÉES

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes, constate qu'aucune convention n'a été signée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce et approuve les termes dudit rapport.

QUATRIÈME RÉOLUTION

CORRECTION D'ERREUR MATÉRIELLE

L'Assemblée Générale constate qu'une erreur matérielle a été commise au sein de la deuxième résolution du procès-verbal des décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mars 2026 relatives aux missions liquidateur et à la précision de la rémunération de ce dernier, résolution rédigée actuellement comme suit :

« Deuxième résolution – Désignation d'Edmond de Rothschild REIM (France) en qualité de liquidateur

Conformément aux dispositions de l'article 28 des statuts de la Société, l'Assemblée Générale nomme en qualité de liquidateur de la Société, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la décision du Président constatant la mise en liquidation effective de la Société :

*La société de gestion EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France)
société par actions simplifiée au capital de 900 000 euros
24-26 rue de la Pépinière 75008 PARIS
RCS PARIS 481 118 123
représentée par Madame Kristelle Wauters (le « Liquidateur »)*

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat du Liquidateur pourra être renouvelé par l'Assemblée Générale au terme du mandat initial.

L'Assemblée Générale met fin aux fonctions du Président et des membres du Conseil d'Administration à compter de la date de la décision du Président constatant la dissolution et la mise en liquidation effective de la Société.

Conformément à l'article 424-23 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le mandat du Commissaire aux comptes est maintenu jusqu'à la remise du rapport sur les conditions de la liquidation.

Le Liquidateur ainsi nommé devra convoquer l'Assemblée Générale dans les six mois de la date de ce jour, à l'effet de lui faire un rapport sur la situation active et passive de la Société, sur la poursuite des opérations de liquidation et sur le délai nécessaire pour les terminer.

Le Liquidateur, qui représentera la Société pendant le cours de la liquidation, sera investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer les créanciers et répartir le solde disponible

Il sera expressément autorisé à continuer les affaires en cours et à en engager de nouvelles, pour les besoins de la liquidation exclusivement.

Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, le Liquidateur devra établir les comptes annuels au vu de l'inventaire qu'il aura dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et un rapport écrit rendant compte des opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Il sera tenu de convoquer l'Assemblée Générale au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, en vue de statuer sur les comptes annuels et de donner toutes autorisations éventuellement nécessaires. »

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, de corriger cette erreur matérielle et de modifier corrélativement la deuxième résolution du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mars 2026 comme suit, afin d'intégrer la possibilité pour le Liquidateur de distribuer des acomptes sur liquidation et y préciser la rémunération (pourcentage et assiette) de ce dernier :

« Deuxième résolution – Désignation d'Edmond de Rothschild REIM (France) en qualité de liquidateur

Conformément aux dispositions de l'article 28 des statuts de la Société, l'Assemblée Générale nomme en qualité de liquidateur de la Société, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la décision du Président constatant la mise en liquidation effective de la Société :

*La société de gestion EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France)
société par actions simplifiée au capital de 900 000 euros
24-26 rue de la Pépinière 75008 PARIS
RCS PARIS 481 118 123
représentée par Madame Kristelle Wauters (le « Liquidateur »)*

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat du Liquidateur pourra être renouvelé par l'Assemblée Générale au terme du mandat initial.

L'Assemblée Générale met fin aux fonctions du Président et des membres du Conseil d'Administration à compter de la date de la décision du Président constatant la dissolution et la mise en liquidation effective de la Société.

Conformément à l'article 424-23 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le mandat du Commissaire aux comptes est maintenu jusqu'à la remise du rapport sur les conditions de la liquidation.

Le Liquidateur ainsi nommé devra convoquer l'Assemblée Générale dans les six mois de la date de ce jour, à l'effet de lui faire un rapport sur la situation active et passive de la Société, sur la poursuite des opérations de liquidation et sur le délai nécessaire pour les terminer.

Le Liquidateur, qui représentera la Société pendant le cours de la liquidation, sera investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer les créanciers, distribuer des acomptes sur liquidation, répartir le solde disponible et prononcer la clôture des opérations de liquidation.

Il sera expressément autorisé à continuer les affaires en cours et à en engager de nouvelles, pour les besoins de la liquidation exclusivement.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide que le liquidateur percevra une rémunération fixée sur les mêmes bases (pourcentage, assiette) que celle qu'il percevait en qualité de président et société de gestion conformément au prospectus de la Société.

Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, le Liquidateur devra établir les comptes annuels au vu de l'inventaire qu'il aura dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et un rapport écrit rendant compte des opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Il sera tenu de convoquer l'Assemblée Générale au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, en vue de statuer sur les comptes annuels et de donner toutes autorisations éventuellement nécessaires. »

CINQUIÈME RÉOLUTION

POUVOIRS A CONFÉRER EN VUE DES FORMALITÉS

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes ainsi qu'à la société LEGALVISION PRO dont le siège social est situé à PARIS (75009) – 15 rue de Milan, à l'effet d'accomplir tous dépôts, formalités et publications légales.

ANNEXE IV

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

Dénomination du produit : EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

Identifiant d'entité juridique : 969500Y2B1OQUW7HI948

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une part minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie 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 comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



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

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM (le « Fonds ») promeut les caractéristiques suivantes :

- La réduction des consommations énergétiques de ses actifs
- La réduction des émissions de CO2
- La maîtrise des consommations d'eau de ses actifs
- La mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité sur tous les sites sur lesquels cela est possible
- La mise à disposition de ses occupants d'actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilité douce
- La collaboration active avec ses parties prenantes
- La maîtrise des risques liés au changement climatique

Pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales, les indicateurs de durabilités associés ont été calculés.

Les données fournies ont une fiabilité forte avec un taux de couverture supérieur ou égal à 95% pour chacun des indicateurs.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Les indicateurs de durabilité ont été calculés pour l'exercice de l'année 2025 :

Indicateurs de durabilité	Performance 2025 du fonds	Taux de couverture ¹	Explications
Enjeux environnementaux			
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m ² su.an)	121 kWhEF/m ² su.an	95% dont 77% de données réelles	Les données utilisées sont issues des relevés des plateformes Deepki. Elles ont ensuite été consolidées par un Energy Manager (selon méthodologie interne) afin de tenir compte de l'occupation du bâtiment et de la complétude des informations.
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m ² su.an)	279 kWhEP/m ² su.an	95% dont 77% de données réelles	
Emission de GES (kgCO ₂ éq/m ² su.an)	6,3 kgCO ₂ éq/m ² su.an	95% dont 77% de données réelles	
Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté	91%	100%	10 actifs sur 11 disposent d'un compteur d'eau
Part des actifs ayant mis en œuvre au moins 1 démarche en faveur de la Biodiversité	91%	100%	10 actifs sur 11 ont mis en place au moins 1 action en faveur de la biodiversité
Enjeux sociaux			
Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à proximité ²	91%	100%	10 actifs sur 11 bénéficient d'au moins 3 lignes de transports en commun à proximité
Part des actifs ayant au moins 3 services à proximité	100%	100%	L'ensemble des actifs bénéficie d'au moins 3 services à proximité
Enjeux de qualité de la gouvernance			
Part des contrats locataires incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur	100%	100%	L'ensemble des baux des locataires inclut une annexe environnementale
Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	100%	100%	100% des actifs ont fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques climatiques

¹ L'ensemble des indicateurs ont un taux de couverture de 100% et sont exprimés en nombre d'actifs à l'exception des indicateurs énergie et carbone exprimés en part de la surface totale couverte par des données de consommation énergétique / d'émissions de GES réelles ou estimées.

² La proximité est définie comme un rayon de 500 mètres autour des actifs de bureaux et de commerce de pied d'immeuble.

● ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs de durabilité	Performance 2022 du fonds	Performance 2023 du fonds	Performance 2024 du fonds	Performance 2025 du fonds
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m ² su.an) des actifs bureaux	135 <i>Taux de couverture : 72%</i>	131 <i>Taux de couverture : 83%</i>	106 <i>Taux de couverture : 95%</i>	121 <i>Taux de couverture : 95%</i>
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m ² su.an) des actifs commerces	303 <i>Taux de couverture : 72%</i>	306 <i>Taux de couverture : 83%</i>	244 <i>Taux de couverture : 95%</i>	279 <i>Taux de couverture : 95%</i>
Emission de GES (kgCO ₂ éq/m ² su.an) des actifs commerces	9,35 <i>Taux de couverture : 72%</i>	8,62 <i>Taux de couverture : 83%</i>	7 <i>Taux de couverture : 95%</i>	6,3 <i>Taux de couverture : 95%</i>
Part des actifs ayant mis en œuvre au moins 1 démarche en faveur de la Biodiversité	5,56%	94,44%	94,44%	91%
Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté	L'indicateur n'était pas suivi en 2022	L'indicateur n'était pas suivi en 2023	98,51%	91%
Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à moins de 400m	88,89%	88,89%	96,91%	91%
Part des actifs ayant au moins 3 services à moins de 400m	100%	100%	100%	100%
Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur	100%	100%	100%	100%
Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	100%	100%	100%	100%

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué**

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

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

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

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

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'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 ?

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences les plus significatives des décisions d'investissement sur les 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.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à 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. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



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

EdR REIM (France) fait le choix de prendre en compte 4 principales incidences négatives (« PAI »), dont 2 obligatoires, sur les 7 PAI. Edmond de Rothschild REIM considère que 3 PAI ne sont pas pertinents dans le cadre de son activité dans la mesure où pour ces PAI les standards de marché et indicateurs associés sont encore mal définis (Biodiversité), ou le potentiel d'action est très limité (gestion des déchets et consommation de ressources) compte tenu de la stratégie du fonds (absence de restructuration lourde).

Les PAI pris en compte sont les suivantes :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais de biens immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Exposition à des biens immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité de la consommation d'énergie
- Intensité de la production de GES

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Elément de mesure	Incidence 2025	Incidence 2024
Exposition de l'actif aux énergies fossiles	<i>Part des investissements dans les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles</i>	0% Taux de couverture : 100%	Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024.
Actif immobilier inefficace sur le plan énergétique	<i>Part des investissements dans les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de C pour les actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)</i>	100% Taux de couverture : 96,3%	Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024.
Intensité énergétique (kWhEP/m ²)	<i>Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré</i>	0,0001215 Taux de couverture : 95% dont 77% de données réelles	Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024.
Intensité de la production de gaz à effet de serre (kgCO ₂ eq/m ²)	<i>Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers (Scope 1, 2 et 3)</i>	100 264 Taux de couverture : 95% dont 77% de données réelles	Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Compte tenu du sous-jacent immobilier du Fonds, le terme « investissements » s'entend de l'ensemble des actifs composant le produit financier au 31 décembre 2025 et non seulement des acquisitions réalisées au cours de l'exercice. Les autres actifs financiers du fonds sont des liquidités.

Nom des actifs immobiliers	Typologie	Poids de la valeur vénale 31-12-2025	Pays
4 rue du Général Lanrezac – Paris (17ème)	Bureau	23,91%	France
2 place de la République – Nancy	Bureau	21,13%	France
46-48 rue des Canoniers - Lille	Bureau	15,08%	France
16 rue Debelleye – Paris (3ème)	Commerce	8,10%	France
56, avenue Maurice Bourges-Maunoury – Toulouse	Bureau	7,64%	France
2 boulevard du Général de Gaulle - Montrouge	Bureau	7,08%	France
76-78 rue Saint Lazare - Paris (9ème)	Commerce	4,75%	France
118 rue La Fayette - Paris (10ème)	Commerce	3,93%	France
52, rue Pierre Mauroy – Lille	Commerce	3,67%	France
29, rue Esquermoise – Lille	Commerce	3,72%	France
123, rue de la Pompe – Paris (16ème)	Commerce	0,98%	France

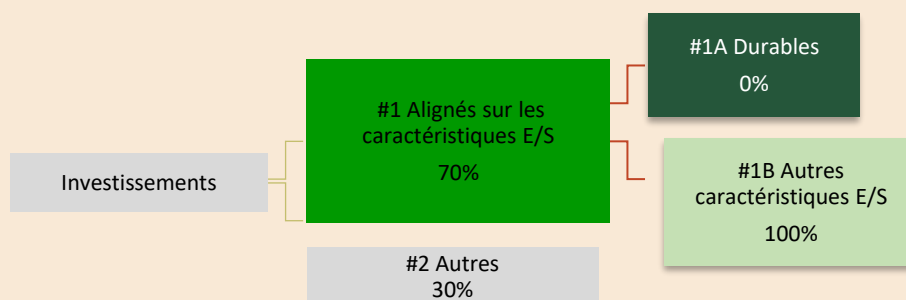
Quelle était l'allocation des actifs ?

Le Fonds prévoit la détention d'un portefeuille d'actifs immobiliers et financiers. La démarche extra-financière vise à couvrir 100% des poches immobilière et financière. En complément, une poche de liquidités permettant de placer les sommes en attente d'investissement et d'assurer plus généralement la liquidité nécessaire au fonctionnement courant du Fonds est prévue. Celle-ci n'intègre pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

Il convient de noter qu'au 31/12/2022, l'ensemble des titres de foncières cotées détenus par le biais de la poche financière a été cédé. Ainsi la démarche extra-financière couvre uniquement la poche immobilière, à savoir les actifs immobiliers en portefeuille.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

Le Fonds a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier, plus particulièrement dans des actifs à usage de bureaux et de commerce situés en France.

Aucun investissement du Fonds n'a été réalisé dans des secteurs ou sous-secteurs qui tirent leurs revenus de la prospection, de l'extraction, de la production, de la transformation, du stockage, du raffinage ou de la distribution, y compris le transport, le stockage et le commerce, de combustibles fossiles.



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

L'objectif du Fonds n'étant pas l'investissement durable, il n'est pas concerné par une proportion minimale d'investissement durable avec un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE³ ?

Oui

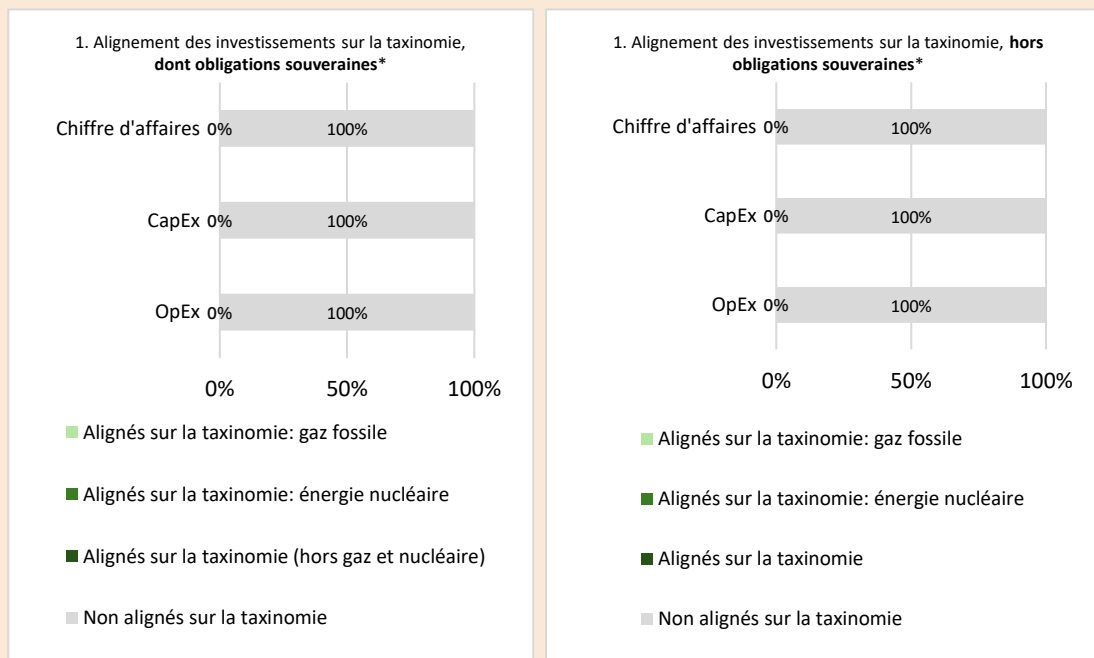
Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines », comprennent toutes les expositions souveraines.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

- les investissements dans des actifs immobiliers, représentant 70% des actifs détenus au 31/12/24 ; et
- les investissements dans instruments financiers (dépôts), représentant 30% des actifs détenus au 31/12/24.

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

³ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres ne carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non concerné.

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non concerné, le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non concerné.

Le symbole



représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Non concerné, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.



● **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » consistent en :

- Une poche de liquidités qui permet notamment de placer les sommes en attente d'investissement et assurer plus généralement la liquidité nécessaire au fonctionnement courant du Fonds ; et
- Des instruments de couverture utilisés par la Société de Gestion dans le cadre des financements en vue de couvrir le Fonds contre le risque de taux.

Les investissements inclus dans cette catégorie n'intègrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Actifs immobiliers	Immobilier (bureaux et commerces)	70%	France
Instruments financiers	-	30%	France

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

Au cours de l'année 2025, Edmond de Rothschild REIM (France) a poursuivi la mission d'Energy Management (pilotage et suivi des consommations énergétiques des actifs) sur l'ensemble des actifs bureaux du fonds (soumis au Décret Tertiaire). L'Energy Manager a également consolidé les données de consommations énergétiques et d'émissions de GES à l'échelle du portefeuille, permettant la production des indicateurs de suivi.

Une annexe environnementale est intégrée à l'ensemble des baux commerciaux des actifs du portefeuille. A ce titre, un comité vert a été organisé sur les actifs de plus de 1 000 m². Animés par le bureau d'études Sevaia, ces comités ont réuni le bailleur, le property manager et les locataires autour d'un échange sur les sujets ESG.

Enfin, la trajectoire CRREM du portefeuille a été mise à jour en intégrant les actions d'amélioration de la performance énergétique prévues dans les plans pluriannuels de travaux (PPAT), permettant de suivre l'alignement des actifs avec les objectifs de décarbonation du secteur.



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

Dans la mesure où aucun indice de référence n'a été désigné pour le Fonds, cette section n'est pas applicable.

- **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**

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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

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.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.