



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

RAPPORT ANNUEL SUR L'EXERCICE 2024



SOMMAIRE

ACTEURS DE LA SPPICAV	3
LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024.....	5
DÉMARCHE ISR - INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE	7
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ	8
ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS.....	9
ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS	25
RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ARRETÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	28
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024	48
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....	52
COMPTES ANNUELS N-1	71
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS N-1.....	75
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	90
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	93
PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	94
PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS A SOUMETTRE AU VOTE DES ACTIONNAIRES	95
ANNEXE.....	98

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).

ACTEURS DE LA SPPICAV

SOCIÉTÉ DE GESTION

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.

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)** prend l'initiative de la commercialisation de la Société et peut 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

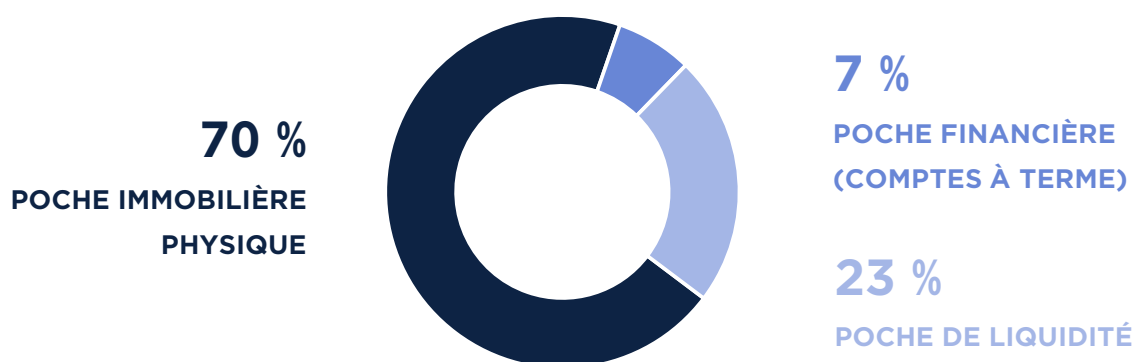
Les experts externes en évaluation sont :

- ▶ **Catella Valuation Advisors**, société par actions simplifiée au capital de 41 270 euros, ayant son siège social à Paris (75116) - 184 rue de la Pompe, 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 2024



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	-1,30%	-1,22%	-3,80%	-6,22%	-6,22%	-21,50%	-25,69%	-21,74%

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 2024 s'élevaient à 44,68€ par action (soit 121,32€ depuis la création de la SPPICAV).

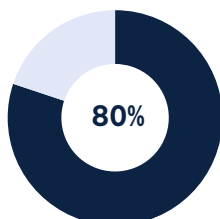
LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER PHYSIQUE

IMMEUBLES

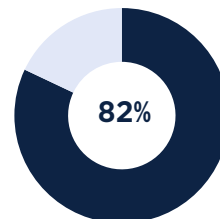


12 ACTIFS
IMMOBILIERS

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

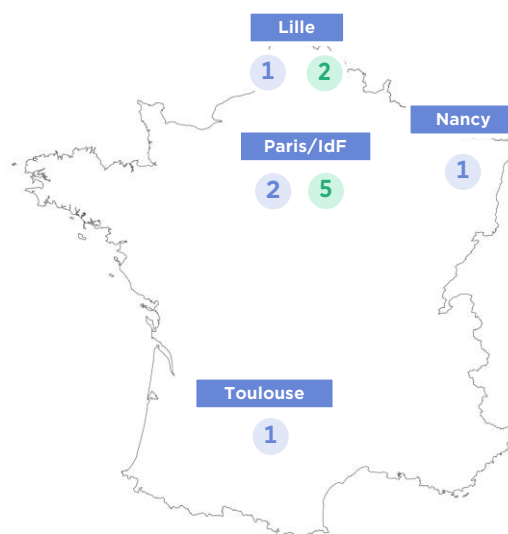
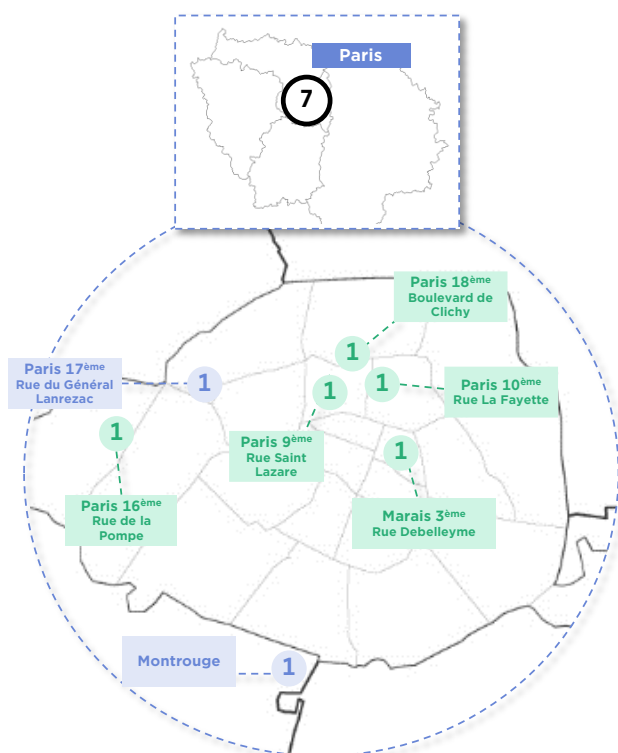


TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



PARIS / ILE-DE-FRANCE : 52 %

RÉGIONS : 48 %



BUREAUX



69%

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

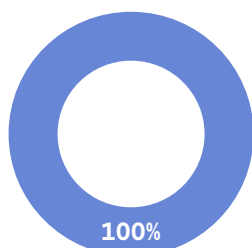
COMMERCES



31%

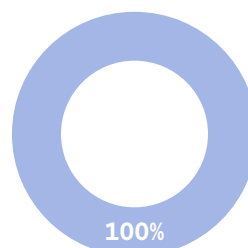
Des commerces en pieds d'immeuble au cœur de centres villes, des enseignes de qualité

POCHE FINANCIÈRE - 7%



Comptes à terme

POCHE DE LIQUIDITÉ - 23%



Liquidités

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).

La poche financière de la Société fait également l'objet d'une analyse ESG lorsqu'elle est investie dans des sous-jacents immobiliers. Les titres des foncières cotées dans lesquelles la Société pourrait investir seraient analysés au travers d'une grille établie par la Société de Gestion sur la base des critères définis dans la politique ESG de la Société. Ils seraient évalués à l'acquisition puis annuellement.

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.

Le rapport de performance 2024 sera publié sur le site internet de la société de gestion d'ici la fin du premier semestre 2025.

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

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 2024 :

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.

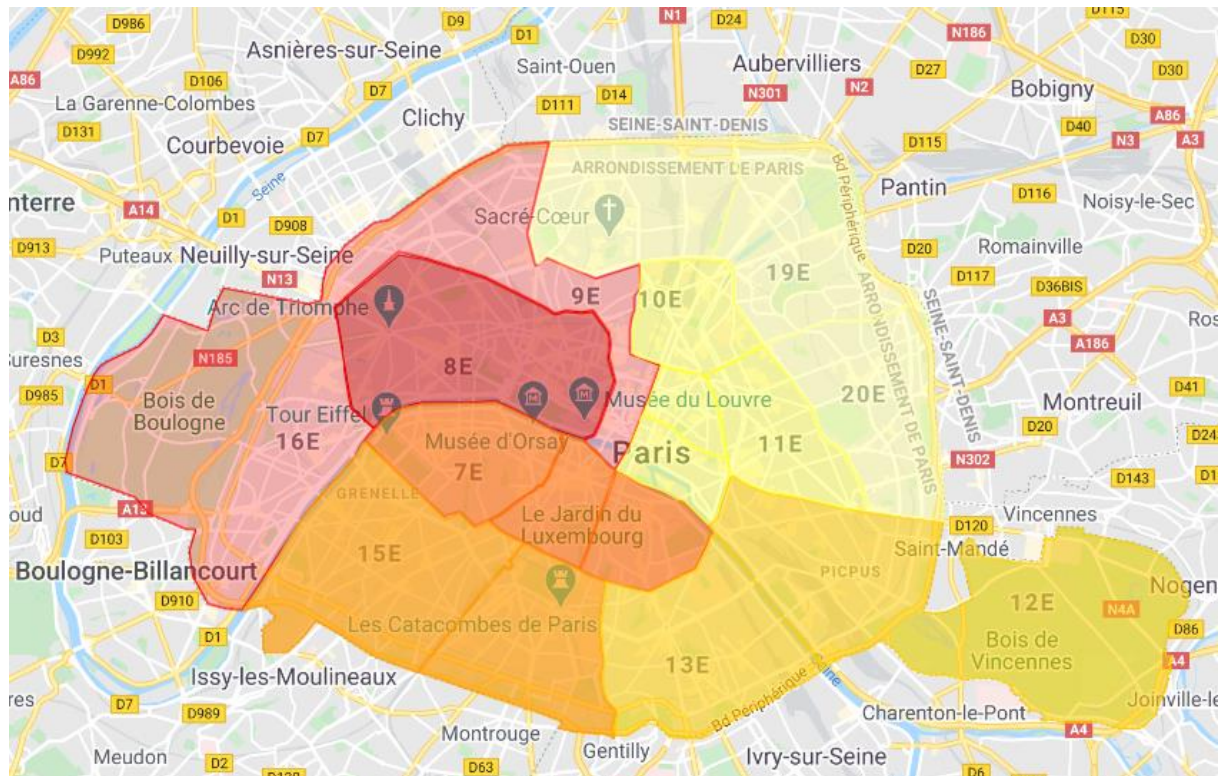
CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES PRÉCÉDENTS ET QUI SE SONT POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 :

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

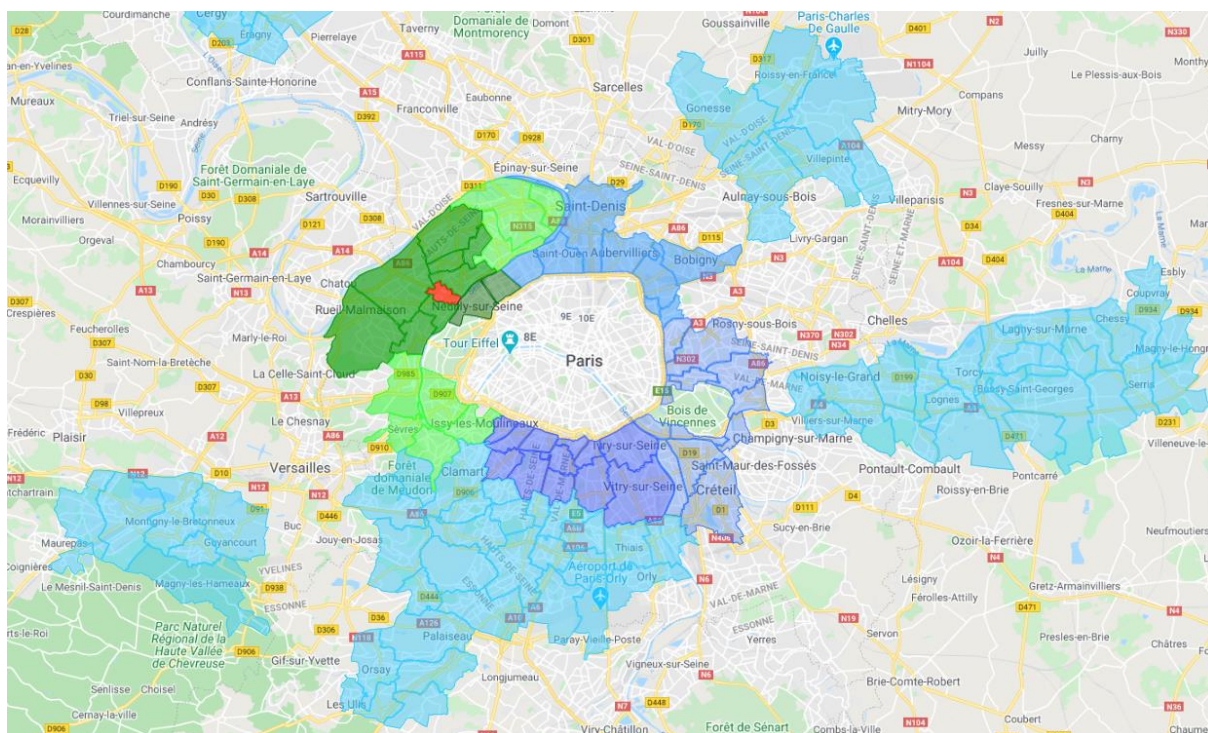


Paris 3^{ème} / 4^{ème} / 10^{ème} / 11^{ème}



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)



Neuilly / Levallois

Neuilly-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, Chantelou-en-Brie, Chessy, Collégien, Conches-sur-Gondoires, Coupvray, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lognes, Magny-le-Hongre, Montevrain, 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>

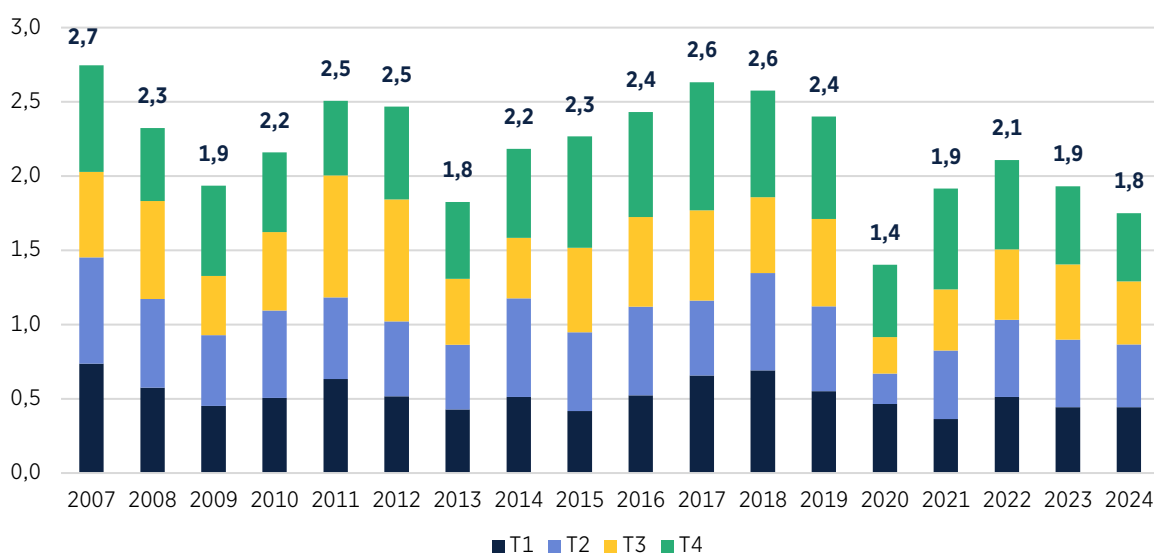
BUREAUX

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

Avec 459 700m² de bureaux commercialisés au cours du dernier trimestre 2024, le marché francilien a enregistré une demande placée¹ annuelle de 1 750 400m², soit un recul de 11% par rapport aux performances de 2023 et de 21% par rapport à la moyenne des dix dernières années.

En 2024, plusieurs éléments ont freiné l'activité, notamment les tensions géopolitiques persistantes, une croissance économique faible, une instabilité politique marquée et les préparatifs des Jeux Olympiques de Paris. La chute du gouvernement Barnier à la fin de l'année a accentué l'incertitude, renforçant l'attentisme des utilisateurs et intensifiant les renégociations. En conséquence, le marché n'a pas profité de l'élan habituel de fin d'année. Malgré tout, il a su faire preuve d'une certaine résilience.

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



Source : ImmoStat/CBRE

L'année 2024 a été marquée par une baisse significative de la demande placée dans le Paris QCA, atteignant son niveau le plus bas de la décennie après 2020 (-21% par rapport à 2023 et -18% par rapport à la moyenne décennale). Ce recul s'explique par le ralentissement des projets des entreprises du coworking, du conseil et du luxe - acteurs clés du marché -, le manque d'offres de grands plateaux adaptés aux besoins des entreprises et la hausse des loyers, qui a freiné les transactions.

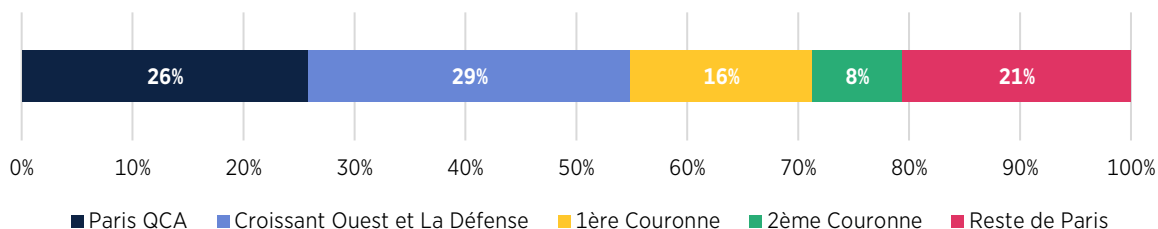
En revanche, le reste de Paris a profité d'un report de la demande, encouragé par des valeurs locatives plus attractives. La Défense a surperformé avec plus de 211 000m² placés en 2024, soit une augmentation de 60% en volume et 13% en nombre de transactions par rapport à 2023. La Première Couronne affiche également une dynamique positive (+8% en volume, +2% en nombre), portée par le marché Nord, qui enregistre la plus forte progression de l'année (+83% en volume), suivi du marché Est (+14% en volume, +17% en nombre).

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)

À l'inverse, le marché Sud affiche une contre-performance, avec un volume de commercialisation divisé par deux et une baisse de 5% en nombre de transactions. L'ensemble des marchés du Croissant Ouest et de la Deuxième Couronne enregistrent un repli, particulièrement en volume placé.

DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE



Sources : ImmoStat/CBRE

En 2024, 49 transactions de plus de 5 000m² ont été finalisées, totalisant un peu plus de 546 000m² placés. Paris concentre 45% de ces grandes signatures, soit une progression notable par rapport aux 35% de 2023.

En revanche, la Première Couronne et le Croissant Ouest perdent du terrain, représentant respectivement 18% des transactions, contre 21% et 28% l'année précédente.

La Défense se distingue en captant 16% des grands mouvements, un niveau presque équivalent à ses concurrents périphériques, malgré une superficie plus réduite. Ce chiffre représente une nette progression par rapport aux 9% de 2023, soit une hausse de 700 points de base.

Enfin, la Deuxième Couronne affiche un net repli, avec une seule grande transaction enregistrée, représentant 2% des volumes contre 7% en 2023.

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

Ville	2024	2023	Ecart
Lyon	249 000m ²	248 000m ²	+0,4%
Lille	152 000m ²	195 000m ²	-22,1%
Aix/Marseille	132 000m ²	131 000m ²	+0,8%
Nantes	84 000m ²	115 000m ²	-27,0%
Toulouse	128 000m ²	149 000m ²	-14,1%
Bordeaux	118 000m ²	171 000m ²	-31,0%
Montpellier	115 000m ²	100 000m ²	+15,0%

Source : BNP Paribas Real Estate

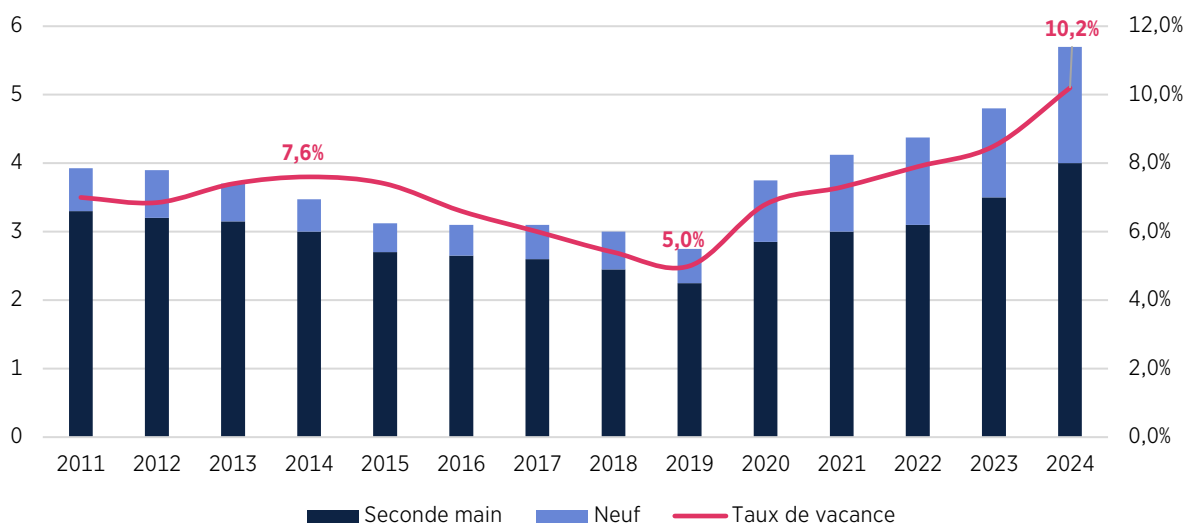
ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE ET DE LA VACANCE LOCATIVE

L'offre immédiate en Île-de-France poursuit sa hausse pour atteindre 5,6 millions de m² au quatrième trimestre 2024, soit une augmentation de +8% par rapport à 2023 et +19% sur un an. Le taux de vacance moyen en Île-de-France dépasse désormais les 9%. La progression du volume de bureaux vacants dans le Croissant Ouest et la Première Couronne se poursuit, alimentée par des libérations et de nouvelles livraisons.

À Paris, la hausse du stock vacant est particulièrement prononcée, avec une progression de 46% sur un an, et de 61% dans Paris Centre Ouest, en raison de l'augmentation des livraisons. Ces immeubles restructurés renforcent le marché intra-muros en surfaces de qualité, qui faisaient défaut depuis plusieurs années.

L'offre future en zone centrale s'élève à 1,9 million de m², dont 1,2 million de m² disponibles en 2025, marquant un recul par rapport aux années précédentes. Cette évolution traduit les incertitudes des propriétaires concernant la nature des projets et les délais de mise en service des immeubles libérés. Au total, l'offre future probable atteint 2,1 millions de m², avec une augmentation marquée des projets de restructuration à arbitrer.

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



Source : BNP Paribas Real Estate/CBRE

Avec le ralentissement des transactions, l'offre disponible à un an atteint 7 millions de m² en 2024, enregistrant une hausse de 8% sur un an.

L'offre de seconde main continue de croître et représente désormais 67% de l'offre à un an (+2% par rapport à 2023), tandis que l'offre neuve recule légèrement, enregistrant une baisse de 2%.

Cette évolution pourrait se prolonger, la diminution des mises en chantier risque de réduire l'offre de bureaux neufs dans les années à venir.

Le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France s'établit à 10,2% en 2024, avec des écarts significatifs selon les secteurs : Paris maintient un taux bas à 5,9%, tandis que la Première Couronne atteint 17,8% et la Défense 15,1%.

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES

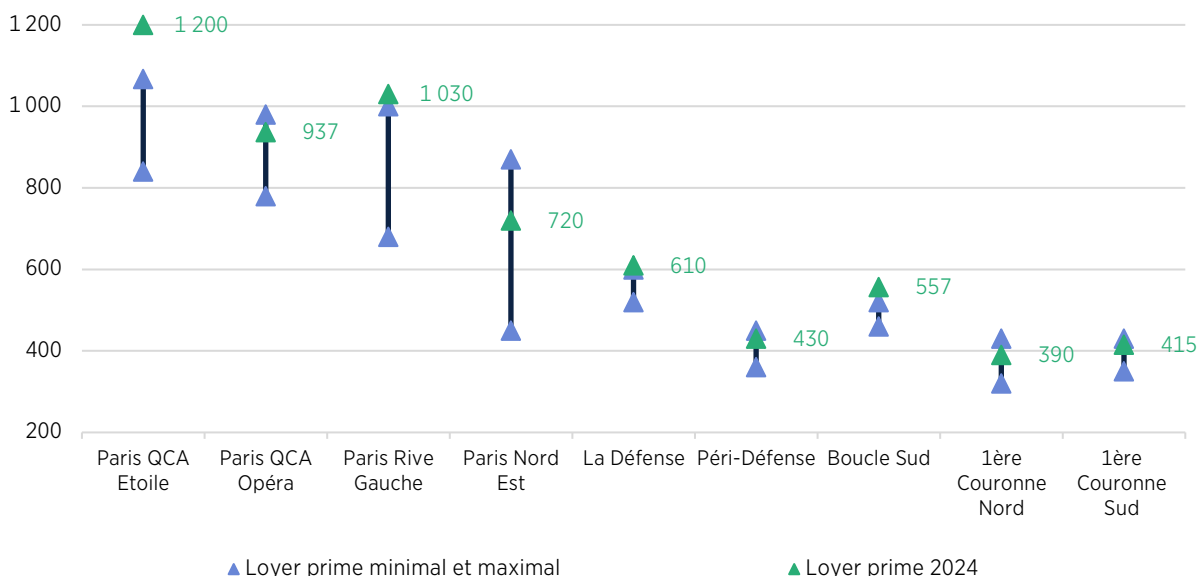
En 2024, les valeurs locatives à Paris poursuivent leur envolée, aussi bien pour les bureaux neufs que pour la seconde main. Les immeubles de standing, restructurés ou rénovés, affichent des loyers compris entre 1 000 et 1 200€/m²/an.

Dans le reste de l'Île-de-France, les tendances sont plus nuancées. À La Défense, la forte commercialisation des immeubles rénovés a entraîné une hausse de 12% du loyer moyen de seconde main sur un an. Cependant, les mesures d'accompagnement dépassent 40% pour les surfaces de plus de 1 000m² réduisant le loyer économique réel. Le loyer moyen de première main diminue de 9% sur un an, impacté par le faible volume de transactions et leur localisation. Le loyer prime² moyen atteint 615€/m²/an, bien qu'un fort écart subsiste, avec un groupe de valeurs autour de 520-530€/m²/an et une référence dépassant 650€/m²/an.

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.

Dans le Croissant Ouest, les loyers neufs et seconde main³ enregistrent une légère hausse, notamment sur les marchés de Neuilly-Levallois et de la Boucle Sud, tandis que la Péri-Défense et la Boucle Nord sont en repli. En Première Couronne, la tendance est légèrement baissière, principalement en raison du marché Sud, alors que les secteurs Est et Nord sont orientés à la hausse. En Deuxième Couronne, les valeurs locatives stagnent, avec peu de variations d'un marché à l'autre.

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 représentent en moyenne 22% du loyer facial. À Paris, elles sont inférieures à 20%, tandis qu'elles dépassent 40% à La Défense et Péri-Défense.

Dans les principaux marchés régionaux, les loyers primes sont globalement stables par rapport à 2023, sauf à Lyon et Bordeaux, où une légère hausse a été observée.

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

Ville	4 ^{ème} trimestre 2024	4 ^{ème} trimestre 2023
Lyon	370€	340€
Lille	280€	280€
Aix/Marseille	320€	320€
Toulouse	230€	240€
Nantes	239€	224€
Bordeaux	270€	230€

Source : BNP Paribas Real Estate

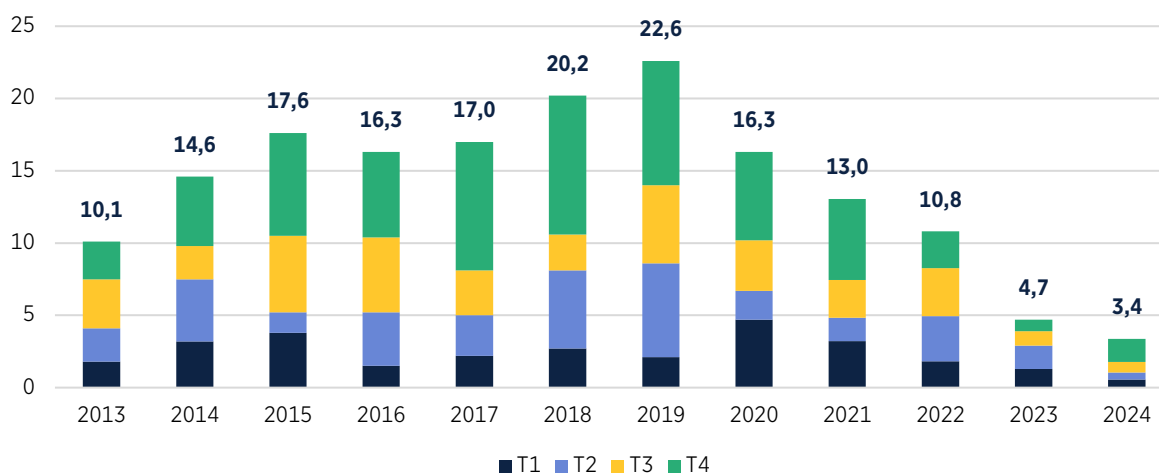
³ La notion de loyer de seconde main est utilisée pour un bien qui a déjà été occupé par d'autres utilisateurs ou pour un bien neuf qui n'a jamais été occupé au cours des cinq dernières années.
Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En Île-de-France, les montants investis en bureaux ont reculé en 2024, avec 3,4 milliards d'euros investi, soit une baisse de 29% sur un an.

A titre de comparaison, la moyenne des 5 dernières années était de 13 milliards d'euros par an. L'année 2024 a été marquée par deux rythmes : un premier semestre au ralenti avec 1 milliard d'euros investis et un second semestre en reprise, atteignant 2,4 milliards d'euros.

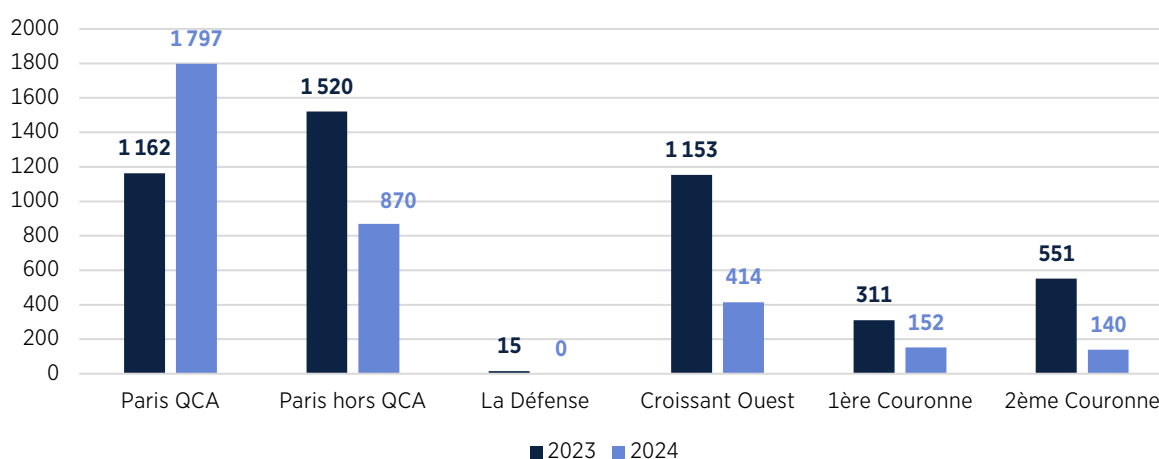
VOLUMES INVESTIS EN ÎLE-DE-FRANCE PAR TRIMESTRE (EN MILLIARDS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate / Colliers

Depuis le début de l'année, 116 transactions ont été recensées, bien en deçà de la moyenne de 227 transactions habituellement enregistrées sur cette période. Parmi elles, 9 transactions dépassant les 100 millions d'euros ont été conclues, dont 6 situées dans Paris QCA. Paris concentre ainsi plus de trois quarts des montants engagés. Hors Paris, seules trois opérations majeures ont été enregistrées : l'acquisition de l'opération IN SITU à Issy-les-Moulineaux par Corum Eurion, LIBERTÉ 1 à Charenton-le-Pont par Hines et le 127 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-Sur-Seine par BauMont. Comme l'an dernier, aucun investisseur ne s'est positionné sur La Défense.

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

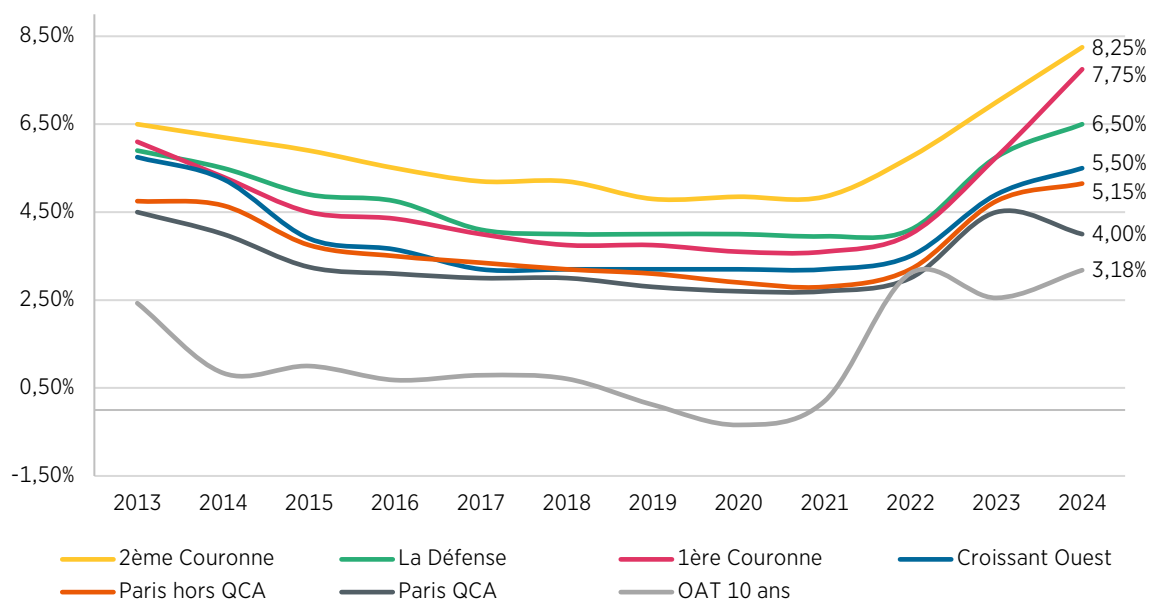


Source : BNP Paribas Real Estate

Après deux années de forte décompression, les taux de rendement prime⁴ des bureaux se sont stabilisés à 4,00% dans Paris QCA, avec quelques transactions de petite taille se signant même en dessous de cette barre symbolique en fin d'année.

Si la hausse des taux a pris fin dans les quartiers tertiaires centraux, elle se poursuit dans les zones périphériques, dépassant les 8% en Deuxième Couronne francilienne.

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



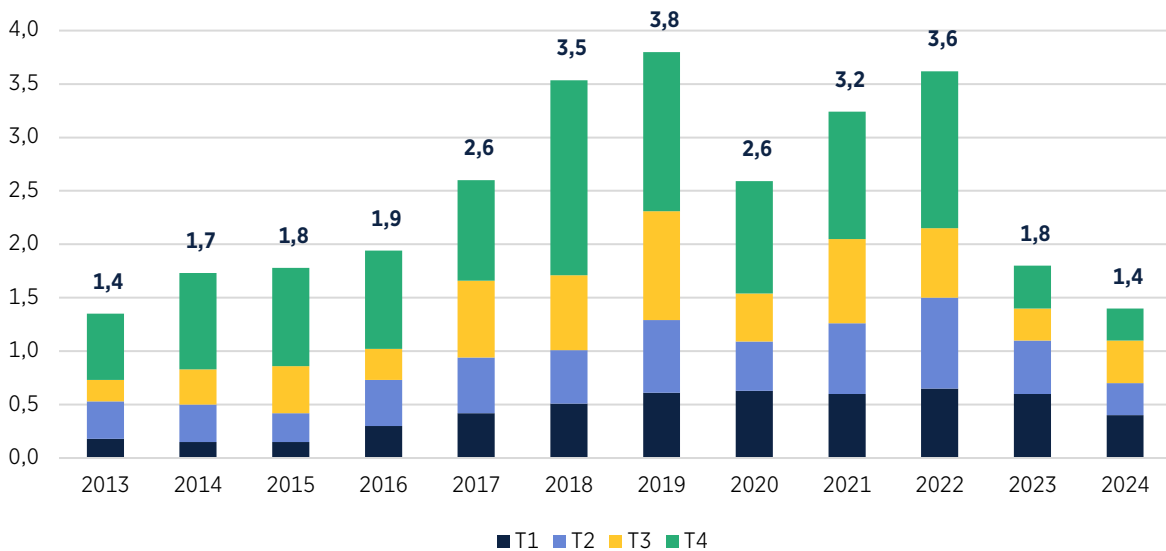
Source : BNP Paribas Real Estate / Colliers

Les marchés régionaux subissent une deuxième année consécutive de repli, impactés par la contraction du marché de l'investissement. En fin d'année 2024, le volume investi s'établit à 1,4 milliard d'euros, marquant une baisse de 61% par rapport à 2022.

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)

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

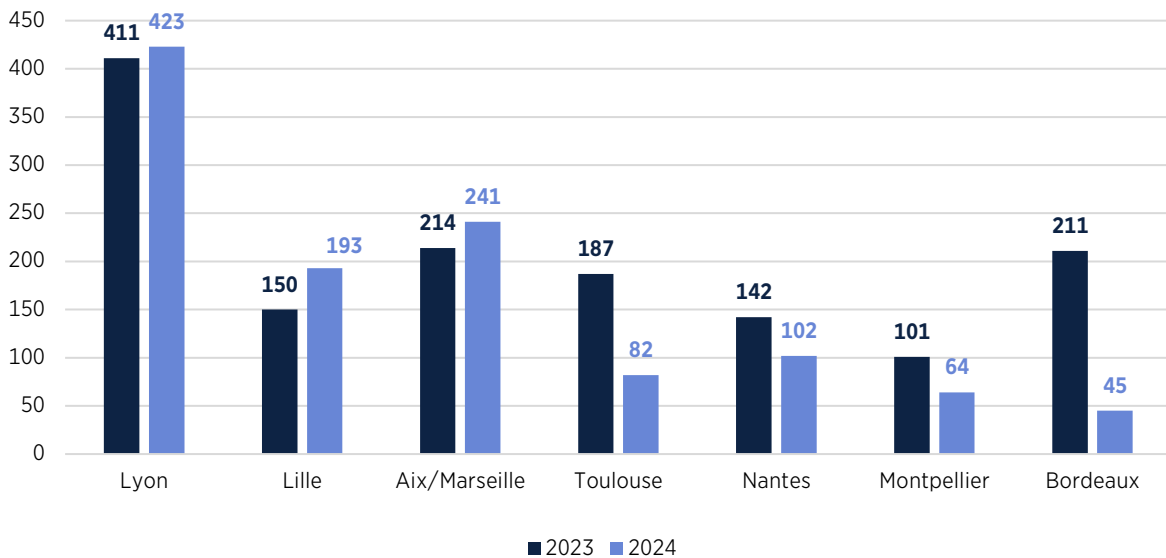


Source : BNP Paribas Real Estate

L'année 2023 a marqué une première diminution des volumes investis dans les principaux marchés régionaux, une tendance qui s'est poursuivie en 2024. Les investissements ont considérablement diminué à Bordeaux (-79% par rapport à 2023), Toulouse (-56%) et Montpellier (-36%).

À Lyon, après une chute spectaculaire en 2023, les investissements ont légèrement rebondi, enregistrant une hausse de 3%.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

Les taux de rendement prime poursuivent leur décompression dans trois des six principaux marchés régionaux. Cependant, dans certains secteurs, la tendance semble s'inverser, avec notamment Toulouse, Nantes et Bordeaux où les taux réamorcent leur diminution.

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

Ville	4 ^{ème} trimestre 2024	4 ^{ème} trimestre 2023
Lyon	5,65%	5,50%
Lille	5,80%	5,60%
Aix/Marseille	5,90%	5,80%
Toulouse	6,00%	6,10%
Nantes	6,15%	6,30%
Bordeaux	5,80%	6,00%

Source : BNP Paribas Real Estate

PERSPECTIVES 2025

En 2025, le marché locatif sera marqué par des dynamiques contrastées. D'un côté, un contexte économique peu favorable et un ralentissement conjoncturel, qui s'est intensifié depuis l'été 2024, limiteront la reprise de la demande placée, estimée à environ 1,7 million de m² en Île-de-France, soit une baisse de 3% par rapport à 2024. De l'autre, certaines évolutions spécifiques au marché locatif créeront des opportunités pour les acteurs capables de les saisir.

L'année 2025 devrait marquer un pic de disponibilités en Île-de-France, avec une légère atténuation de la segmentation du marché et une augmentation des surfaces disponibles à Paris intra-muros. Toutefois, les entreprises continueront d'exiger des critères élevés en termes de qualité, de fonctionnalité et de centralité, sans compromis sur les coûts. En conséquence, la hausse des loyers dans les Quartiers Centraux des Affaires devrait ralentir, en raison des niveaux déjà atteints et des contraintes budgétaires croissantes des entreprises.

Dans ce contexte, les bureaux situés dans le sud de Paris et à Neuilly-Levallois devraient rester attractifs pour les entreprises recherchant un bon compromis entre accessibilité et optimisation des coûts.

Concernant les investissements, 2025 pourrait voir une reprise des volumes, ou au moins un maintien des niveaux de 2024. Toutefois, l'évolution du marché dépendra largement du contexte macroéconomique et politique. La stabilité des indicateurs financiers français devrait soutenir les valorisations, bien que la compression des taux soit attendue de manière plus progressive.

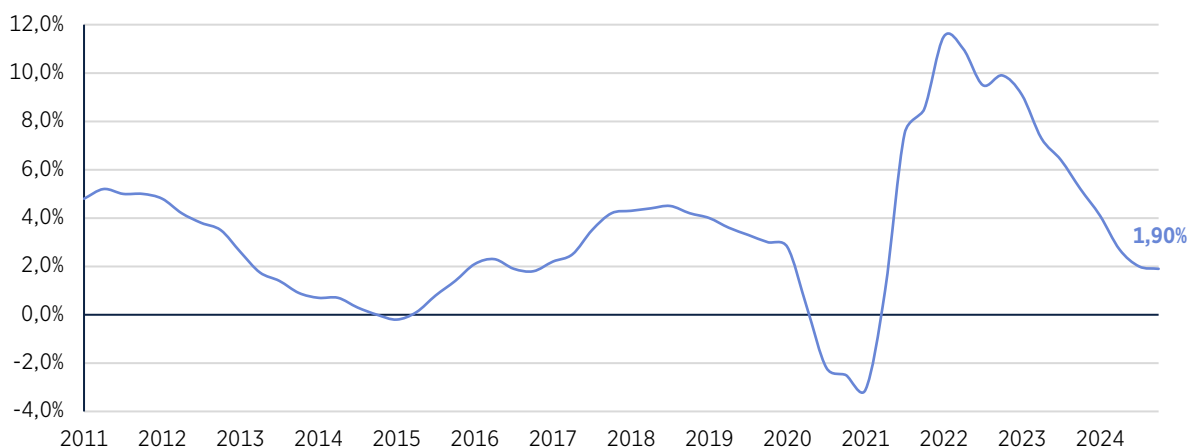
Sources : ImmoStat / France Figures Bureaux Ile-de-France T4 2024, CBRE / Bilan 2024 et perspectives 2025, Knight Frank / At a glance 2024 T4, Les bureaux en Ile-de-France, BNP Paribas Real Estate / Le marché des bureaux en IdF, 2024 T4 (Format Slides) / Le Marché de l'investissement en région, Bilan 2024, BNP Paribas Real Estate (Format Slides) / Marché locatif bureaux en Ile de France- T4 2024, JLL / Marketbeat Bureaux Ile de France Bilan 2024 - C&W

COMMERCES

CONSOMMATION ET CHIFFRE D'AFFAIRES

Le marché des commerces en 2024 montre des signes d'amélioration, soutenu par une reprise du pouvoir d'achat des ménages et un recul de l'inflation. Cette dynamique se traduit par une progression de 1,90% du chiffre d'affaires du commerce de détail au troisième trimestre 2024. Malgré une embellie, la consommation des ménages reste prudente, limitant la reprise.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL EN FRANCE (TAUX DE CROISSANCE EN VALEUR AU TROISIEME TRIMESTRE 2024, GLISSEMENT ANNUEL)



Source : BNP Paribas Real Estate ; Fevad (Fédération du e-commerce et de la vente à distance)

Côté e-commerce, la croissance se maintient à un rythme plus modéré mais régulier. Elle est désormais portée par une augmentation des transactions pour la première fois depuis deux ans, et non plus uniquement par la hausse des prix. La Fevad rapporte une progression de 12,5% par rapport à la même période en 2023. Cette dynamique est notamment stimulée par les achats de services, en forte hausse sous l'impulsion des Jeux Olympiques. Le marché du e-commerce poursuit ainsi sa structuration, confirmant son rôle incontournable dans le commerce de détail.

ÉVOLUTION DU PARC

Sur l'année 2024, la création de centres commerciaux⁵ et de retail parks⁶ continue de reculer, confirmant la tendance baissière amorcée en 2023. Tous types de commerces confondus, moins de 200 000m² ont été inaugurés durant l'année, tandis que les ouvertures de centres commerciaux restent quasi inexistantes. Cependant, 74 zones commerciales ont bénéficié du soutien de l'appel à projet « Entrées de ville » dans le cadre de leur requalification urbaine et commerciale.

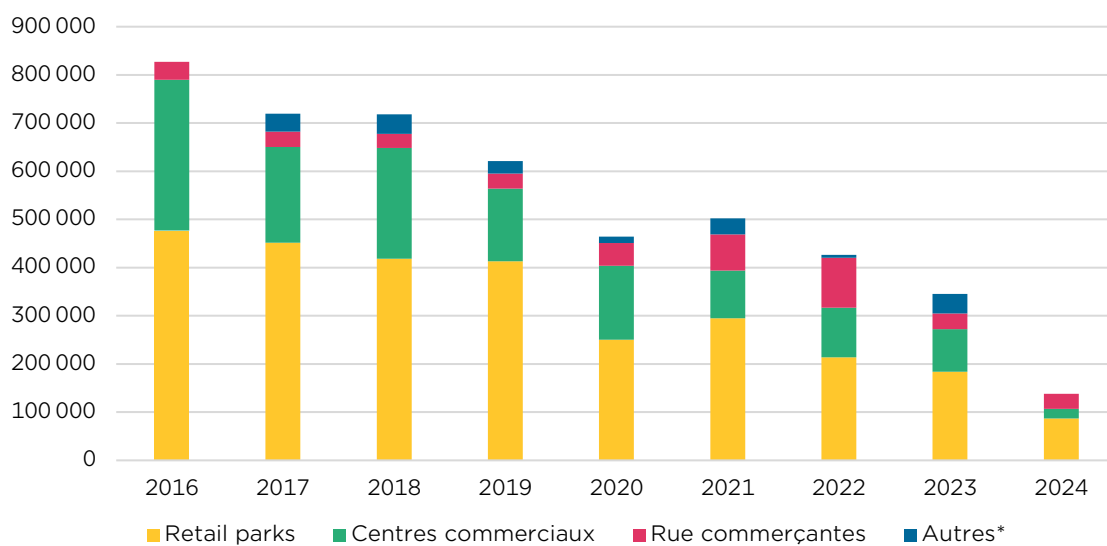
Après avoir atteint un niveau historiquement bas depuis l'émergence de ce format, les créations et inaugurations de retail parks poursuivent également leur déclin en 2024, confirmant la transformation du paysage commercial.

⁵ Un centre commercial est un ensemble commercial généralement couvert et sur plusieurs étages d'au moins 20 unités locatives sur une surface minimale de 5 000m². L'ensemble des points de vente sont développés, détenus et promus comme une seule et même entité.

⁶ 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)

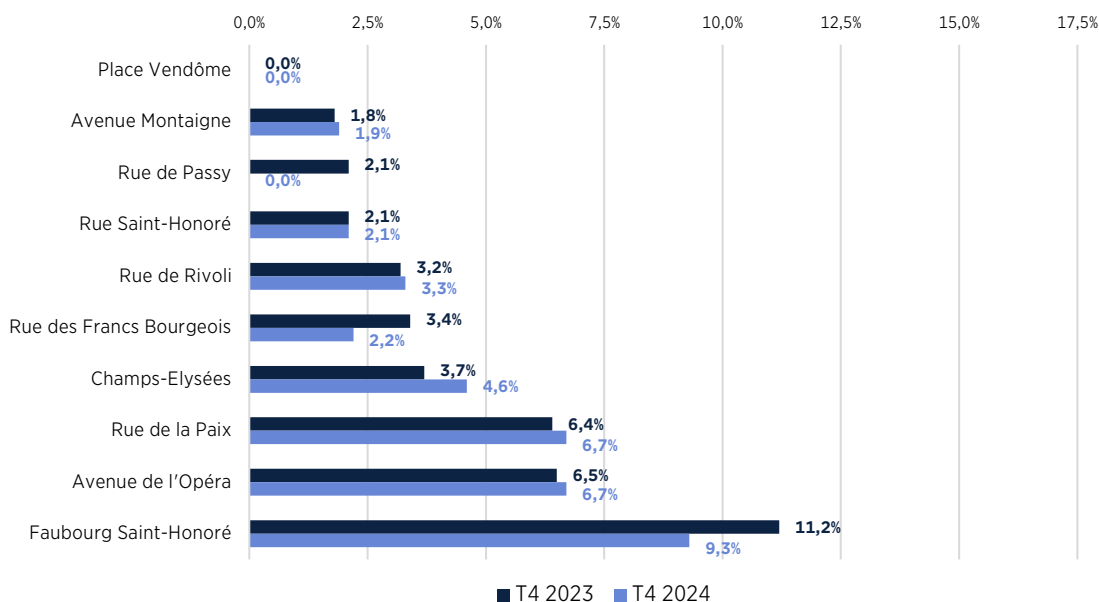


Source : Knight Frank

VACANCE LOCATIVE

La vacance locative poursuit sa baisse en 2024, confirmant une dynamique positive sur le marché. Les principales artères commerciales, telles que les Champs-Élysées, la rue de Rivoli et la rue Saint-Honoré affichent des taux de vacance relativement stables, soutenus par l'activité générée durant l'année des Jeux Olympiques. En revanche, le Faubourg Saint-Honoré continue d'afficher l'un des taux de vacance les plus élevés, avec 9,3% au quatrième trimestre 2024, soit une légère amélioration par rapport au 11,2% enregistré au quatrième trimestre 2023. De même, des axes comme l'avenue de l'Opéra et la rue de la Paix maintiennent des niveaux de vacances élevés, illustrant une situation contrastée.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE A PARIS AU QUATRIEME TRIMESTRE 2023 ET 2024



Source : Knight Frank

À l'issue des Jeux Olympiques 2024 et après une hausse significative des arrivées hôtelières, les secteurs du luxe, du sport et de la beauté ont privilégié les meilleurs emplacements et les principaux axes du marché parisien. Cette dynamique a accentué la pénurie d'offres qualitatives en centre-ville.

En région, la vacance commerciale reste principalement liée au départ d'enseignes indépendantes ou intermédiaires. Ces libérations d'espaces ont néanmoins permis à plusieurs marques étrangères de s'implanter sur des emplacements stratégiques. Toutefois, les artères secondaires continuent de rencontrer des difficultés à attirer de nouveau locataire.

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES

Les valeurs locatives restent soutenues en 2024, notamment dans les quartiers prime parisiens, où les ajustements demeurent limités malgré la conjoncture économique. Les adresses emblématiques conservent leur attractivité, tandis que d'autres secteurs affichent une certaine résilience. Les Jeux Olympiques 2024 ont également contribué à dynamiser le marché, renforçant l'implantation et la consolidation des enseignes en pied d'immeuble.

Loyers prime Zone A €/m ²	4 ^{ème} trimestre 2024
Avenue des Champs Elysées	13 000 - 16 000€
Avenue Montaigne	12 000 - 14 000€
Rue Saint-Honoré	11 500 - 13 500€
Faubourg Saint-Honoré	10 000 - 12 000€
Marais	4 500 - 5 500€
Boulevard Haussmann	4 000 - 5 000€
Sèvres / Saint-Germain	2 500 - 3 500€
Madeleine / Capucines	2 500 - 3 500€
Rue de Rivoli	2 500 - 3 500€
Rue de Rennes	2 000 - 3 000€
Rue de Passy	2 000 - 3 000€

Source : Knight Frank

En 2024, la fréquentation des centres commerciaux a progressé de 1,3% par rapport à l'année précédente, confirmant une dynamique positive malgré un marché encore en transition. Si la consommation des ménages montre des signes d'amélioration, le panier moyen reste en léger repli. Cette évolution souligne un comportement d'achat plus mesuré, où l'augmentation des visites en magasin ne se traduit pas nécessairement par une hausse équivalente des dépenses.

En 2024, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a continué de progresser, enregistrant une augmentation modérée après les fortes pressions inflationnistes des années précédentes. Avec l'extinction progressive des mesures de protection telles que le « Bouclier Loyer », les loyers commerciaux suivent à nouveau l'évolution de l'indice. Ce dernier a diminué à +3,0% au troisième trimestre et devrait poursuivre sa baisse dans les trimestres à venir.

Parallèlement, la désinflation observée en 2024 allège progressivement la pression sur les charges locatives, après une inflation moyenne de plus de 4,9% en 2023. L'indice des prix à la consommation (IPC) a enregistré une croissance moyenne de +2,2% sur l'année, avec un quatrième trimestre bien en deçà de l'objectif, à seulement +1,2%.

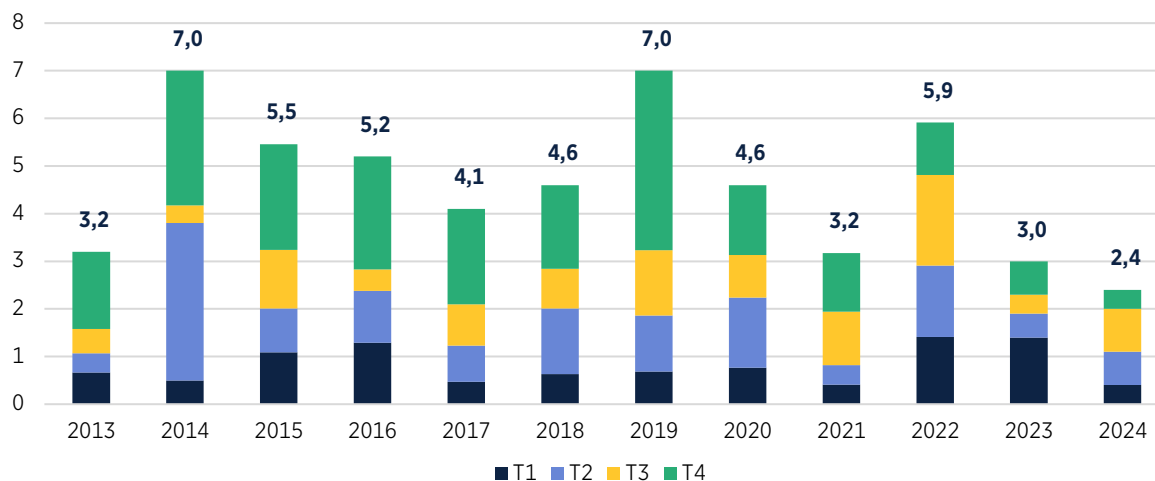
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Après un début d'année marqué par une certaine prudence, l'investissement dans le secteur commercial montre des signes de reprise, atteignant 2,4 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année. Cela signifie toutefois une baisse de 47% par rapport à la moyenne des dix dernières années.

Au quatrième trimestre, 400 millions d'euros ont été investis, soit une diminution de 59% par rapport au quatrième trimestre 2023. Ce montant n'inclut cependant pas l'acquisition par Batipart de 4 retail parks auprès de Frey pour 113 millions d'euros.

De plus, certaines transactions réalisées par les grandes marques de luxe, telles que Chanel, Hermès ou Armani, ne sont pas prises en compte dans ces volumes, et représentent 800 millions d'euros de ventes à utilisateur. Ces opérations témoignent de l'attractivité continue des emplacements prime, malgré un marché encore en phase d'ajustement.

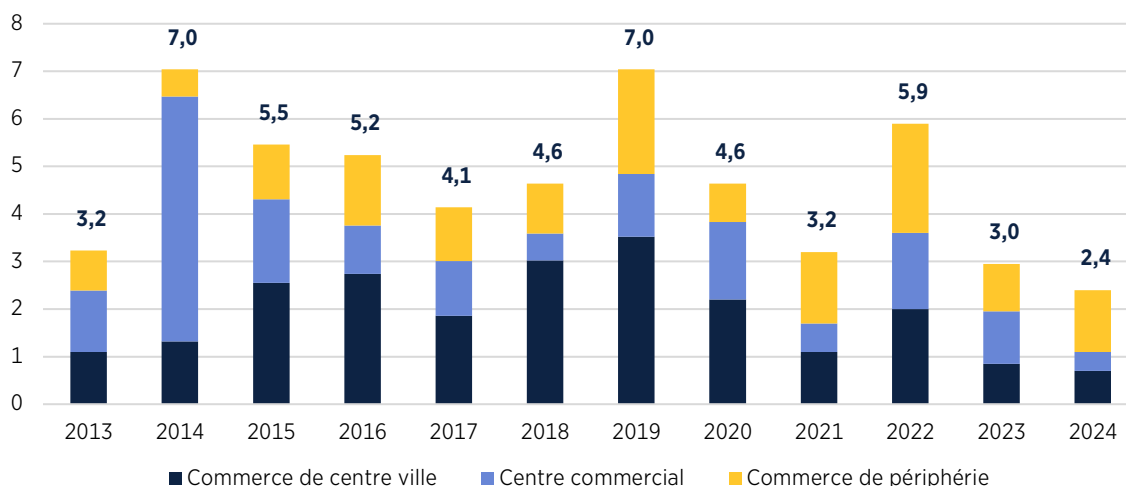
VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TRIMESTRE EN FRANCE (EN MILLIARDS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

En 2024, le marché de l'investissement en commerce continue de se contracter, atteignant 2,4 milliards d'euros, ce qui représente une baisse marquée par rapport aux années précédentes. Après un recul déjà observé en 2023, cette tendance se confirme, avec une diminution significative des volumes. Les commerces de centre-ville et les centres commerciaux connaissent un ralentissement marqué, tandis que les commerces de périphérie conservent une stabilité relative. Ce repli s'inscrit dans un contexte de prudence des investisseurs, bien que certains segments montrent des signes discrets de reprise.

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

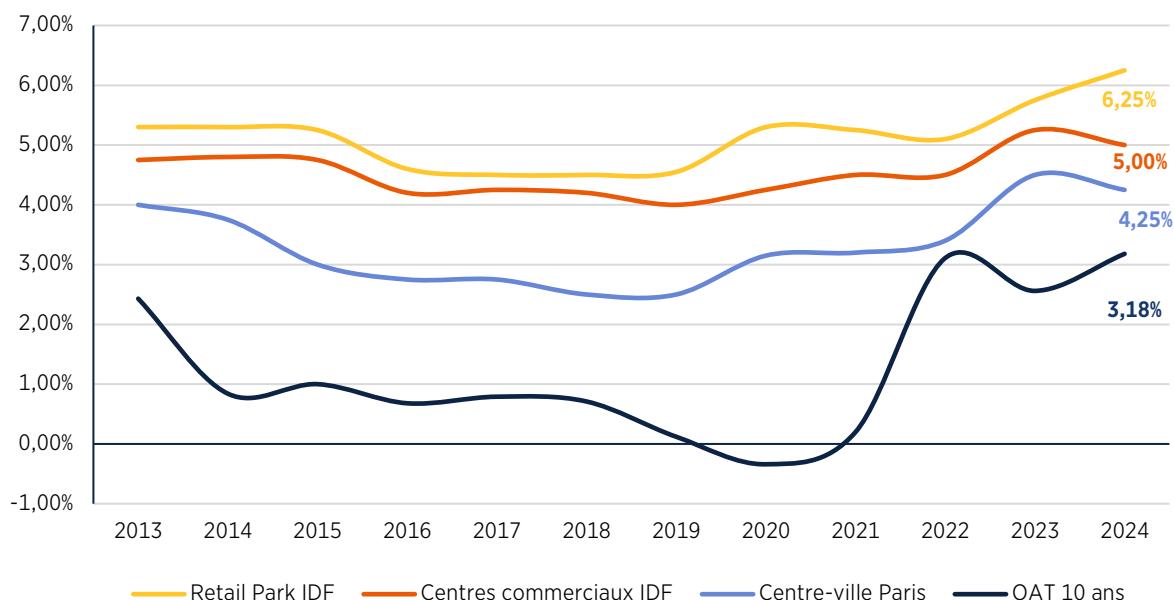


Source : BNP Paribas Real Estate

La hausse des taux et l'incertitude économique ont continué de peser sur le marché de l'investissement en 2024, limitant les transactions de taille intermédiaire. Toutefois, le segment de l'ultra-luxe maintient son attractivité, comme en témoignent les acquisitions réalisées par des acteurs majeurs tels que Chanel, Hermès et Armani.

La remontée des taux primes s'est poursuivie, en lien avec l'évolution des taux obligataires. Fin 2024, l'OAT 10 ans s'établit à 3,18%, impactant la prime de risque des actifs immobiliers et entraînant une hausse des taux de rendement. À Paris, le taux prime des pieds d'immeuble atteint 4,25%, tandis que les centres commerciaux en Île-de-France se stabilisent à 5,00% et les retail parks progressent à 6,25%. Cette évolution reflète l'adaptation progressive du marché aux nouvelles conditions financières.

ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR TYPOLOGIE



Source : BNP Paribas Real Estate

PERSPECTIVES 2025

L'année 2025 devrait marquer une stabilisation du marché locatif, soutenue par une réduction du taux de vacance sur les artères prime. La demande se concentre sur les meilleurs emplacements, où les enseignes en place solidifient leur position, limitant ainsi les opportunités de rotation. La rareté de l'offre demeure un enjeu majeur, avec des disponibilités qui restent principalement liées à des fermetures ou liquidations de certains groupes, sans toutefois engendrer de réels mouvements significatifs.

Cela pourrait entraîner une polarisation accrue du marché. Si les artères prime bénéficient d'une forte attractivité, alimentant une légère progression des valeurs locatives sur certains tronçons, les artères secondaires continuent de faire face à une vacance persistante. Faute de locomotives capables de dynamiser leur flux de visiteurs, ces zones pourraient voir leurs valeurs locatives se stabiliser à la baisse. Parallèlement, le retour des cessions de droit au bail, déjà amorcé, devrait se confirmer sur les emplacements les plus convoités.

Le marché immobilier commercial évolue dans un contexte plus favorable, porté par une légère hausse du pouvoir d'achat des ménages. Avec une inflation attendue à 1,1% en 2025, la consommation pourrait enregistrer une reprise modérée, renforçant la confiance des enseignes dans leur développement.

Toutefois, la situation reste contrastée selon les formats commerciaux. Les pieds d'immeuble et les retail parks continuent d'attirer les enseignes et les consommateurs, tandis que les centres commerciaux, en particulier les plus anciens ou ceux n'ayant pas bénéficié de rénovations récentes, restent sous pression avec une vacance qui pourrait s'orienter à la hausse. Cette évolution souligne la nécessité d'adapter les espaces commerciaux aux nouvelles attentes des consommateurs et des enseignes pour maintenir leur attractivité.

Sources : At a glance T4 2024, Le marché du commerce en France, BNP Paribas Real Estate / Figures Commerce France, CBRE T4 2024 / Market Outlook 2025, CBRE / Les marchés immobiliers français, Bilan 2024 & Perspectives 2025, Knight Frank

ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS

ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS EN 2024

L'année 2024 a été marquée par une résistance des économies occidentales face à un contexte international toujours incertain. Les marchés ont poursuivi leur rebond, portés par la fin progressive du resserrement monétaire des grandes banques centrales et par l'engouement autour de l'intelligence artificielle.

Les États-Unis se sont distingués avec une croissance révisée à la hausse à 2,7%, tandis que la zone euro n'a connu qu'une progression modeste de 0,8% selon le Fonds Monétaire International (FMI). L'inflation s'est stabilisée, permettant à la Banque Centrale Européenne (BCE) de procéder à une première baisse de ses taux directeurs en juin 2024, alors que la Réserve fédérale des États-Unis (Fed) a préféré maintenir les siens en raison d'une inflation toujours élevée à 3,3% aux États-Unis.

L'année 2024 s'est distinguée par une résilience globale des marchés financiers, où rares ont été les actifs affichant des performances négatives. Le S&P 500 (indice boursier basé sur 500 grandes sociétés cotées sur les bourses aux États-Unis) a connu une année remarquable, battant plus de 59 records de valorisation et enregistrant une performance annuelle de 27%. La contribution majeure des « Sept Magnifiques », à savoir Alphabet, Amazon, Meta, Apple, Microsoft, Tesla et Nvidia, représentant 31% de l'indice, a été considérable avec une performance cumulée de 40%.

L'or a également connu une forte hausse de 27%, soutenue par une demande accrue des BRICS (groupe de cinq grandes économies émergentes : Brésil, Russie, Inde, Chine et Afrique du Sud) cherchant à diversifier leurs réserves de devises. Cette dynamique a été alimentée par les 146 baisses de taux cumulées effectuées par les banques centrales à travers le monde, représentant le troisième plus important mouvement de l'histoire.

Sur le plan politique, l'élection de Donald Trump et ses promesses de politiques économiques ultra-libérales ont ravivé les espoirs des investisseurs, entraînant une hausse notable des actions américaines. Elon Musk a également joué un rôle important en encourageant les secteurs technologiques de l'innovation.

L'économie mondiale a fait preuve de résilience, avec une inflation en décélération, bien qu'elle demeure au-dessus des objectifs à long terme des banques centrales. Les États-Unis ont affiché une performance économique robuste par rapport à l'Europe, où les incertitudes politiques ont pesé sur les marchés.

Malgré les défis rencontrés, les marchés ont fait preuve de résilience. En France, bien que la dissolution de l'Assemblée nationale ait créé de l'instabilité, cette situation a pesé modérément sur la performance du CAC 40 (principal indice boursier de la Bourse de Paris composé de 40 valeurs françaises représentant l'ensemble des secteurs d'activité, sélectionnées parmi les 100 plus fortes capitalisations), en recul de 2,1%.

L'Allemagne a connu une chute de sa coalition gouvernementale et une récession industrielle. De son côté, le Royaume-Uni a connu un changement politique majeur avec le retour des Travailleurs au pouvoir après 14 ans de gouvernance conservatrice, accompagné d'une hausse des impôts. En dépit d'une performance inférieure comparée aux États-Unis, avec des hausses modestes de 7% pour l'Eurostoxx 600 (indice boursier composé de 600 grandes entreprises issues de 23 pays européens) et de 6% pour le Swiss Market Index (indice boursier de référence de la Suisse composé des 20 plus grandes entreprises cotées sur la Bourse suisse), les marchés ont continué à progresser. En Asie, le Japon a enregistré une progression notable de 15% pour le Nikkei (indice boursier de référence du marché japonais composé des 225 plus grandes entreprises cotées à la Bourse de Tokyo).

Le marché obligataire a également connu une année mouvementée. Alors que les taux souverains européens ont évolué sous la pression des politiques monétaires, les obligations à haut rendement ont bénéficié d'un regain d'intérêt des investisseurs. Les spreads de crédit se sont resserrés, signalant une confiance accrue malgré des risques macroéconomiques persistants.

Le secteur immobilier a souffert de la hausse des taux d'intérêt, entraînant une baisse des transactions et une pression sur les valorisations, notamment dans le segment commercial. Toutefois, certaines grandes métropoles ont vu une stabilisation des prix du logement en raison d'une demande structurelle forte.

Par ailleurs, les matières premières ont connu des fluctuations importantes. Si l'or a atteint des niveaux records, le pétrole a affiché une volatilité importante en raison des tensions géopolitiques au Moyen-Orient et des incertitudes sur la demande mondiale. Les pays producteurs de l'Organisation des Pays Exportateurs de Pétrole (OPEP) ont ajusté leurs niveaux de production afin de maintenir un équilibre fragile sur le marché.

Le conflit en Ukraine, qui perdure depuis 2022, a continué d'avoir des répercussions importantes sur l'économie et les marchés financiers en 2024. Elle a maintenu une pression significative sur l'approvisionnement énergétique en Europe et sur la stabilité macroéconomique mondiale. L'Union européenne, tout en diversifiant ses sources d'énergie, reste confrontée aux conséquences de son embargo sur le pétrole et le gaz russes. Cette transition énergétique s'est traduite par une volatilité accrue des prix de l'énergie et par un renforcement des investissements dans les infrastructures alternatives, notamment dans le gaz naturel liquéfié (GNL) et les énergies renouvelables. Sur les marchés financiers, l'incertitude liée à la guerre en Ukraine a entraîné une augmentation de la volatilité sur certaines matières premières, notamment les céréales et les métaux industriels, l'Ukraine et la Russie étant des acteurs clés dans ces secteurs. La poursuite des sanctions économiques contre la Russie a également contraint plusieurs multinationales européennes à revoir leurs stratégies d'implantation et à absorber des pertes financières importantes. En outre, les risques de cyberattaques en provenance de la Russie ont continué d'inquiéter les institutions financières et les grandes entreprises, renforçant ainsi la nécessité d'un investissement accru dans la cybersécurité. Le conflit a également pesé sur la confiance des investisseurs en Europe, certains fonds ayant réduit leur exposition aux actifs européens en raison des incertitudes géopolitiques. L'évolution des devises a également été un facteur clé de 2024. Le dollar américain est resté fort face à l'euro et au yen, en raison des politiques monétaires divergentes et d'une confiance accrue dans l'économie américaine. En revanche, les monnaies des marchés émergents ont connu des pressions baissières en raison de la sortie de capitaux vers les actifs jugés plus sûrs.

Les marchés émergents ont affiché des performances contrastées. Tandis que l'Inde a continué son expansion économique avec une progression boursière impressionnante, la Chine a souffert de la faiblesse du secteur immobilier et du ralentissement de sa croissance industrielle. L'Amérique latine a également connu une volatilité accrue, en grande partie due aux incertitudes politiques dans plusieurs pays clés.

Le secteur technologique a dominé les performances boursières, grâce à l'essor continu de l'intelligence artificielle et de l'informatique quantique (domaine de l'informatique qui exploite les principes de la mécanique quantique pour résoudre des problèmes complexes bien au-delà des capacités des ordinateurs classiques). Les entreprises spécialisées dans le *cloud computing*, les semi-conducteurs et les solutions énergétiques durables ont connu une progression fulgurante, renforçant la domination des États-Unis dans ce domaine.

Enfin, le marché des cryptomonnaies a connu un regain d'intérêt, avec le bitcoin atteignant de nouveaux sommets historiques avec une hausse remarquable de 120%. Les investisseurs institutionnels ont renforcé leur présence sur ce marché, apportant une certaine crédibilité et réduisant la volatilité habituellement associée aux actifs numériques.

PERSPECTIVES 2025

L'année 2025 est attendue comme une période de croissance mondiale résiliente avec des anticipations de stabilité politique, de retour des consommateurs et des mesures favorisant la croissance et l'innovation. Les prévisions de croissance indiquent 2,1% pour les États-Unis, 4,7% pour la Chine et seulement 0,6% pour la zone euro. Cependant, il existe un risque que les États-Unis exportent leur inflation vers l'Europe, ce qui pourrait peser sur la consommation des ménages européens et le secteur immobilier.

La thématique de la sécurité continuera de se renforcer, avec une montée du protectionnisme et des tensions géopolitiques accrues. Les taux de la Réserve fédérale des États-Unis (Fed) devraient s'établir à 4% d'ici la fin de 2025, tandis que la Banque Centrale Européenne (BCE) maintient ses taux à 1,8%. Ces politiques monétaires pourraient continuer à influencer les flux de capitaux et la confiance des investisseurs.

Les entreprises technologiques continueront à jouer un rôle central, soutenues par l'essor de l'intelligence artificielle et l'innovation dans le secteur des semi-conducteurs. En revanche, la Chine pourrait rencontrer des difficultés économiques dues à un ralentissement structurel.

Le marché obligataire restera sous surveillance, avec des investisseurs attentifs aux signaux des banques centrales et aux risques liés à la dette souveraine. La volatilité pourrait être un facteur clé, influencée par les politiques budgétaires et monétaires.

Dans le secteur immobilier, une stabilisation progressive est attendue, bien que les conditions financières restrictives pourraient encore peser sur les investissements et le marché du crédit. La transition énergétique et les nouvelles réglementations pourraient aussi redessiner les dynamiques de ce marché.

Les marchés émergents devraient connaître une année de croissance contrastée, certains pays profitant de l'amélioration des flux de capitaux tandis que d'autres resteront sous la menace d'une instabilité politique et économique accrue. L'Inde, notamment, devrait voir son marché financier continuer sa progression, porté par une industrialisation croissante et des réformes économiques soutenues.

En somme, 2025 devrait s'annoncer comme une année de stabilisation, avec des opportunités de croissance, mais aussi des risques liés aux incertitudes économiques et géopolitiques persistantes. Les investisseurs devraient naviguer dans un environnement complexe, marqué par des tensions commerciales, des ajustements de politique monétaire et des innovations sectorielles majeures. La prudence et l'adaptabilité devraient être des éléments clés pour assurer une gestion efficace des risques et des opportunités sur les marchés financiers.

Sources : BCE, OCDE, AMF, AFT, Edmond de Rothschild, Les Echos, Caisse des Dépôts, Banque de France

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

OBJECTIF DE GESTION DU FONDS

La Société a pour objectif général de proposer aux souscripteurs un investissement d'une durée 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 et dans le respect des exigences du Label français ISR (« Investissement Socialement Responsable »). 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.

La poche immobilière tend à une composition à 100% des actifs bénéficiant d'une approche ISR et une démarche ISR est menée sur la poche financière. Ces approches sont respectivement de type « Best-in-progress » et « Best-in-class ».

L'intégralité des actifs de la poche immobilière bénéficie d'une approche ISR et une démarche ISR sera menée sur la poche financière. Ces approches seront respectivement de type « Best-in-progress » et « Best-in-class ».

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 IMMOBILIERE

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.

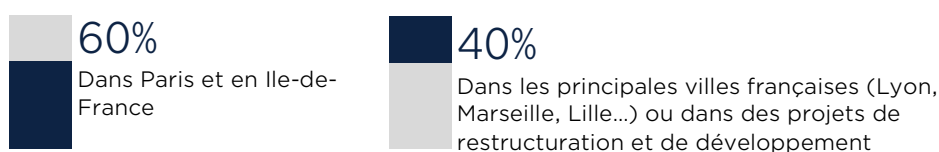
Lors des programmes de travaux et/ou rénovations des immeubles :

- ▶ 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 FINANCIERE 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 FINANCIERE

TITRES DE SOCIÉTÉS FONCIERES 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 POCHE 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 IMMOBILIERE

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.

SYSTEMES 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 2024 a été le huitième exercice social de la Société.

La Société détient directement au 31 décembre 2024 :

- ▶ 99,99% 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 0,01% des parts) de la SCI Premium Equity.

Le Conseil d'Administration a autorisé plusieurs cessions d'immeubles au cours de l'exercice :

- ▶ Le 11 janvier 2024 pour l'immeuble sis Rue du Poitou et Rue Vieille du Temple à PARIS (75003) ;
- ▶ Le 3 avril 2024 pour l'immeuble sis rue Collanges à LEVALLOIS-PERRET (92300) ;
- ▶ Le 24 avril 2024 pour les immeubles sis à LYON, VERSAILLES ET PARIS (75001) ;
- ▶ Le 7 novembre 2024 pour l'immeuble sis boulevard de Clichy à PARIS (75018).

En date du 22 novembre 2023, le Conseil d'Administration de la Société avait autorisé la suspension totale et temporaire des demandes de souscription et de rachat des titres de la Société à compter du 24 novembre 2023. 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 2024 et a été approuvée par le Conseil d'Administration trimestriellement en date du 7 février 2024, 24 avril 2024, 3 juillet 2024 et 2 octobre 2024.

En date du 6 mai 2024, l'assemblée générale a procédé à la modification du prospectus afin d'y inclure les préconisations de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux experts immobiliers.

Elle a également modifié les statuts de la Société afin de permettre la distribution d'acomptes sur dividendes sur décision du Président et d'intégrer la possibilité de signer électroniquement les décisions prises par l'assemblée générale et le Conseil d'Administration ainsi que l'enregistrement des procès-verbaux dans un registre dématérialisé.

ÉLÉMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Le premier semestre a été marqué par l'arbitrage de deux biens immobiliers du portefeuille :

- ▶ un actif immobilier situé au 39 rue des Jeuneurs à Paris (75002).
- ▶ un actif immobilier situé au 120 rue Vieille du Temple / 9-11 rue de Poitou à Paris (75003)

Ce semestre a également été marqué par une première baisse des taux d'intérêts directeurs de la Banque Centrale Européenne le 12 juin 2024 (de 0,25%, passant ainsi de 4,00% à 3,75%). Cette décision met fin à un cycle de relèvement des taux sans précédent lancé en juillet 2022. Si un cycle de baisse des taux se confirme dans les prochains mois, il devrait favoriser la liquidité des acteurs et les transactions sur le marché.

Le second semestre a été marqué par l'arbitrage de quatre biens immobiliers du portefeuille :

- ▶ trois actifs immobiliers (Versailles, Paris Louvre, Lyon Gerland) à HTIVB Foncière, co-investisseur de la SCI Premium Funding (« SCI »). Cette opération a été réalisée via (i) une opération d'annulation/rachat des titres détenus par le co-investisseur dans la SCI (12,5% du capital de la SCI), (ii) le remboursement des avances en compte courant consenties par le co-investisseur dans la SCI et (iii) le versement d'une soulte en numéraire permettant le remboursement des prêts bancaires liés aux acquisitions des actifs.
- ▶ un actif immobilier situé au 1 bis rue Collange à Levallois-Perret (92300).

Ce semestre a également été marqué par trois baisses des taux d'intérêts directeurs de la Banque Centrale Européenne en réponse à l'inflation au sein de la zone euro :

- ▶ 18 septembre 2024 : Les taux ont été réduits de 0,25% passant ainsi de 3,75% à 3,50%
- ▶ 23 octobre 2024 : Les taux ont été réduits de 0,25% passant ainsi de 3,50% à 3,25%
- ▶ 18 décembre 2024 : Les taux ont été réduits de 0,25% passant ainsi de 3,25% à 3,00%

Au 31 décembre 2024, le patrimoine du Fonds est composé à 70% d'actifs immobiliers physiques et 30% de liquidités placées.

La valeur liquidative s'établit à 661,33€ par action au 31 décembre 2024 (contre 752,83€ par action au 31 décembre 2023).

Cette variation s'explique essentiellement par deux éléments :

- ▶ la distribution de dividendes réalisée au cours de l'exercice.
- ▶ par la baisse de la valeur des immeubles retenue par les experts immobiliers dans un environnement toujours incertain du fait d'un manque de transaction et de liquidité sur le marché actuel.

Lors de la dernière campagne d'expertise de l'année, nous avons observé sur la moitié des biens immobiliers en portefeuille des signes de stabilisation des valeurs ou un léger rebond.

Historiques des distributions de dividendes

Dividende par action	Le 30/04/2020	7,57€ (soit 0,72% de rendement*)	121,32€ 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*)	

* 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 2025.

PATRIMOINE POCHE IMMOBILIERE

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales	% de détention (en consolidé) au 31/12/2024	% de détention (en consolidé) au 31/12/2023
SCI Premium Funding	100%	87,49%
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 2024, la Société détient indirectement douze biens immobiliers situés en France et principalement en Région Parisienne.

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
4bis-6 et 8, boulevard de Clichy - Paris (18 ^{ème})	26/03/2019	Commerces	891 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 69% en bureaux et 31% en commerces.

La répartition géographique en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 52% à Paris/Ile-de-France et 48% en régions.

Le taux d'occupation physique⁷ s'élève à 80% et le taux d'occupation financier⁸ à 82%.

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		
Catella Valuation Advisors	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).

⁷ 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).

⁸ 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).

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 2023, 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.

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 73,26% au 31 décembre 2024.

Ratio immobilier	31/12/2024
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	103 630 000€
Total actif par transparence	141 454 679,03€
RATIO IMMOBILIER	73,26%

ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

CESSIONS

Le 27 février 2024, l'acte authentique de cession d'un immeuble sis 39 rue des Jeuneurs à PARIS (75002) a été signé.

Le 31 mai 2024, l'acte authentique de cession d'un immeuble sis 9-11 rue de Poitou - 120 rue Vieille du Temple à PARIS (75003) a été signé.

Le 2 juillet 2024, l'acte authentique de cession des actifs situés 20-22 avenue de Saint Cloud / 16-24 avenue de l'Europe / 1,3 et 5 rue Georges Clémenceau à VERSAILLES (78000), 44 rue du Louvre à PARIS (75001) et 81 rue de Gerland à LYON (69007) a été signé.

Le 29 août 2024, l'acte authentique de cession d'un immeuble sis 1 bis rue de Collanges à LEVALLOIS-PERRET (92300) a été signé.

Le 19 décembre 2024, la promesse de vente de l'immeuble sis 4bis-8 boulevard de Clichy à PARIS (75018) a été signée.

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

1. LA SCI PREMIUM FUNDING

L'année 2024 a été marquée par la vente de cinq biens immobiliers, 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 2024 a été marquée par la vente d'un bien immobilier ainsi que la réception d'un congé. Un mandat a été mis en place pour commercialiser les surfaces vacantes.

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

PATRIMOINE POCHES FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

POCHE FINANCIÈRE

La poche financière est composée de dépôts à terme.

Au 31 décembre 2024, cette poche représentait 7% de la valeur globale de l'actif brut.

POCHE DE LIQUIDITÉ

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

Au 31 décembre 2024, cette poche représentait 23% de la valeur globale de l'actif brut.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Les informations communiquées depuis la clôture sont arrêtées au 28 février 2025.

ÉLÉMENTS LIÉS A LA VIE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Par décision en date du 8 janvier 2025, le Conseil d'Administration 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.

ÉLÉMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Au 28 février 2025, le Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium est composé à 70% d'actifs immobiliers physiques et 30% de liquidités placées.

La valeur liquidative s'établit donc à 666,53€ par action contre 661,33€ au 31 décembre 2024, soit une performance de +0,79% depuis le début de l'année.

La valeur liquidative s'établit donc à 666,53€ par action (contre 665,12€ au 31 janvier 2025). La variation de cette dernière s'explique essentiellement par les revenus générés par les biens immobiliers et la rémunération des liquidités placées.

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

1. LA SCI PREMIUM FUNDING

Néant.

2. LA SCI PREMIUM EQUITY

Néant.

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ POUR 2024 AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

INCERTITUDES ECONOMIQUES AUXQUELLES EST CONFRONTE LE FIA

Face à l'incertitude des tensions géopolitiques actuelles, il est difficile d'avoir une visibilité sur l'impact à moyen et long terme. Néanmoins, l'impact sur les activités de la Société et ses résultats en 2024 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Dans le contexte macroéconomique actuel, les estimations prévoient une baisse des taux d'intérêt de référence dans les mois à venir, la valeur des actifs pourrait donc être positivement influencée par cette baisse.

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 2024 ont atteint 0,00 euros.

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

La collecte nette (hors commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV) du Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium s'établit donc à 0,00 euros.

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 2024.

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

DETTE BANCAIRE

Un prêt bancaire a été souscrit le 27 juillet 2020 par la SCI Premium Funding, filiale de la Société, auprès de l'établissement de crédit LCL.

Le prêt bancaire a été consenti pour une durée de sept ans et est remboursable au terme de cette échéance finale (le 30 juin 2027).

Au 31 décembre 2024, le prêt bancaire a été tiré pour un montant de 45 477 388,20 euros, étant précisé que des remboursements pour un montant total de 28 922 611,80 euros sont intervenus dans le courant de l'année 2024.

Le prêt bancaire a été comptabilisé dans les comptes de la Société à hauteur du montant tiré.

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	21 627 388,20€	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 2024, le Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium consent à la SCI Premium Funding quatre prêts intragroupe et neuf avances en compte courant rémunérées au taux fiscalement déductible, étant précisé que deux prêts intragroupes et deux avances en compte courant ont été remboursés au cours de l'exercice 2024.

Ci-après les encours, intérêts courus inclus, des prêts intragroupe et avances en compte courant:

Emprunteur	Nature	Encours au 31/12/2024 (intérêts courus inclus)
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	1 001 622,93€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 096 417,67€
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	813 818,63€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 694 332,82€
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	34 934,73€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 359 777,19€
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	1 957 101,31€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	9 791 907,53€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 671 620,50€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	5 618 269,97€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	9 103 291,76€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 071 643,66€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	4 382 328,83€
	TOTAL	47 597 067,53€

Le Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium a consenti à la SCI Premium Equity trois avances en compte courant rémunérées au taux fiscalement déductible.

Emprunteur	Nature	Encours au 31/12/2024 (intérêts courus inclus)
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	3 222 974,33€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	1 587 672,08€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	2 815 471,83€
	TOTAL	7 626 118,24€

RATIOS D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DU FONDS

Au 31 décembre 2024, le ratio d'endettement réglementaire de la Société ressort à 43,88%. 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	31/12/2024
Dette externe	45 476 605,02€
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	103 630 000€
RATIO D'ENDETTEMENT RÉGLEMENTAIRE	43,88%

Au 31 décembre 2024, l'effet de levier AIFM (méthode de l'engagement) ressort à 101,03%. 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)	31/12/2024
Somme des expositions AIFM	93 047 423,05€
Actif net du Fonds	92 096 015,19€
EFFET DE LEVIER AIFM	101,03%

Au 31 décembre 2024, l'effet de levier AIFM (méthode brute) ressort à 100,84%. 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)	31/12/2024
Somme des expositions brutes AIFM	92 868 046,79€
Actif net du Fonds	92 096 015,19€
EFFET DE LEVIER AIFM	100,84%

Au 31 décembre 2024, le ratio de liquidité ressort à 22,74%. Le prospectus de la Société requiert un ratio de liquidité de 5,00% minimum.

Ratio de liquidité	31/12/2024
Valeur de la poche de liquidité	21 051 749,75€
Total actif du Fonds	92 571 719,12€
RATIO DE LIQUIDITÉ	22,74%

CHANGEMENT DU NIVEAU MAXIMAL DE LEVIER AUQUEL LA SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE PEUT RECOURIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE, 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.

Elle est calculée sur une fréquence bimensuelle. Elle est établie le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois, par la Société de Gestion.

Elle est publiée dans les 7 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 661,33 euros au 31 décembre 2024.

NOUVELLE DISPOSITION PRISE POUR GÉRER LA LIQUIDITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Dans l'intérêt des associés et afin d'assurer un traitement équitable de ces derniers, le rachat des actions peut désormais être plafonné, à titre provisoire, par la Société de Gestion, lorsque le total mensuel des demandes de rachat nettes des souscriptions correspond à plus de 2% de l'actif net de la SPPICAV sur la base de la dernière valeur liquidative calculée.

CONTRAT D'ASSURANCE DES EXPERTS EN ÉVALUATION

CATELLA VALUATION ADVISORS

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

La société CATELLA VALUATION ADVISORS 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 1 000 000,00 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 08 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 2024 à l'ensemble de son personnel (soit un effectif moyen durant l'exercice 2024 de 32 salariés et un effectif au 31 décembre 2024 de 35 salariés) s'élève à 3 239 171,28 euros brut total.

Ce montant est ventilé de la façon suivante :

- ▶ Le montant des rémunérations fixes s'élève à 2 345 450,55 euros brut (hors primes d'ancienneté, indemnité stage, IJSS, divers ...) ;
- ▶ Le montant des rémunérations variables s'élève à 469 600,00 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 REGLES 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.

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 dotée d'un Conseil d'administration 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 2024

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	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)	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)	55 223 185,77
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	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	27 927 984,94
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
AUTRES ACTIFS	179 376,26
Créances locataires	-
Autres créances	-
Dépôts à vue	179 376,26
TOTAL DE L'ACTIF	92 571 719,12

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES (= ACTIF NET)	92 096 015,19
Capital	87 426 420,62
Report des plus-values nettes (1)	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-
Résultat de l'exercice (1)	5 293 890,37
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-624 295,80
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE 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	475 703,93
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	475 703,93
TOTAL DU PASSIF	92 571 719,12

(1) Y compris comptes de régularisation.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 EN EUROS

	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 465 301,40
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 729 186,01
TOTAL I	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
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	6 194 325,11
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	552 473,71
Autres produits financiers	105 243,23
TOTAL III	657 716,94
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-
TOTAL IV	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	657 716,94
AUTRES PRODUITS (V)	-
FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT EXTERNES (VI)	1 556 622,32
AUTRES CHARGES (VII)	1 529,36
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	5 293 890,37
Régularisations sur résultat net (VIII)	-
RESULTAT NET APRES REGULARISATIONS (A +/- VIII)	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	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
TOTAL X	-
RESULTAT DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES (B = IX - X)	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-
PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES APRES REGULARISATIONS (B +/- XI)	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	5 293 890,37

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS GENERALES

CARACTERISTIQUES ET ACTIVITE 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.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Actif Net	92 096 015,19	104 839 178,88	146 273 316,87	174 585 848,98	167 452 443,22
Nombre de parts	139 258,4878	139 258,4878	156 892,9221	179 770,5115	173 878,1790
Valeur liquidative	661,33	752,83	932,31	971,15	963,04
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	38,01*	42,43	32,64	21,51	12,67
Capitalisation unitaire					

(*) 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.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux 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.

CHANGEMENT DE RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- ▶ Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
 - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- ▶ Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- ▶ Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- ▶ Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- ▶ Annexe complétée et restructurée

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

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'arrêt 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 OPCVI, 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'évènements 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

DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2024
CAPITAL (I)	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	5 293 890,37
Sur le résultat net	5 293 890,37
Sur les plus et moins-values réalisées	-
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)	4 669 594,57
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I + II)	92 096 015,19

EVOLUTION 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 2024.

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

		31/12/2024
ACTIF NET EN DEBUT D'EXERCICE	+	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	+/-	-11 815 678,66
Différence d'estimation exercice N :	- 47 739 773,41	
Différence d'estimation exercice N-1 :	- 35 924 094,75	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-
Différence d'estimation exercice N :	0	
Différence d'estimation exercice N-1 :	0	
Distribution de l'exercice précédent	-	5 597 079,60
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	5 293 890,37
Résultat net avant comptes de régularisations		5 293 890,37
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations		-
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	624 295,80
sur résultat net		624 295,80
sur cessions d'actifs		-
Autres éléments		-
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	=	92 096 015,19

INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS

EXPOSITIONS IMMOBILIERES

IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Non concerné.

CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Non concerné.

PARTS ET ACTIONS DES SOCIETES, VISEES 2°) ET 3°) DU I DE L'ARTICLE L.214-36 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)	21 056 850,81	-	-	-11 815 678,66	9 241 172,15	-
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)	-	-	-	-	-	-
TOTAL	21 056 850,81			-11 815 678,66	9 241 172,15	
TOTAL FRAIS EXCLUS					9 241 172,15	

Secteur d'activité	31/12/2024
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2^{ème} alinéa)	
Bureaux, dont	6 349 237,26
Paris	1 917 255,63
Ile de France	593 903,37
Province	3 838 078,25
Etranger	-
Commerces, dont	2 891 934,89
Paris	2 307 840,73
Ile de France	-
Province	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	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
SCI PREMIUM FUNDING	-	6 618 126	-	- 6 618 126	-	-
SCI PREMIUM FUNDING	-	130 000	-	- 130 000	-	-
SCI PREMIUM EQUITY	19/07/2025	1 500 000	-	-	-	1 500 000
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	2 009 300	-	-	-	2 009 300
SCI PREMIUM FUNDING	25/09/2028	780 000	-	-	-	780 000
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	3 540 813	-	-	-	3 540 813
SCI PREMIUM FUNDING	27/03/2029	33 483	-	-	-	33 483
SCI PREMIUM EQUITY	10/05/2025	3 045 000	-	-	-	3 045 000
SCI PREMIUM FUNDING	-	95 800	-	- 95 800	-	-
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	3 220 160	-	-	-	3 220 160
SCI PREMIUM EQUITY	-	1 855 000	-	- 1 855 000	-	-
SCI PREMIUM FUNDING	07/02/2030	1 875 773	-	-	-	1 875 773
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	4 200 219	-	-	-	4 200 219
SCI PREMIUM EQUITY	24/01/2025	2 660 000	-	-	-	2 660 000
SCI PREMIUM FUNDING	16/03/2030	960 000	-	-	-	960 000
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	9 385 000	-	-	-	9 385 000

SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	2 560 600	-	-	-	2 560 600
SCI PREMIUM FUNDING	-	6 568 800	-	- 6 568 800	-	-
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	5 384 800	-	-	-	5 384 800
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	8 725 000	-	-	-	8 725 000
SCI PREMIUM FUNDING	31/12/2025	2 944 000	-	-	-	2 944 000
TOTAL		68 091 874		- 15 267 726	-	52 824 148

RESULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Non concerné.

EXPOSITION LIEE 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	27 927 984,94	-
Dépôts	27 927 984,94	-
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

DECOMPOSITION DES CREANCES

Non concerné.

DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Non concerné.

DETAIL DES EMPRUNTS

Non concerné.

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURETE RESIDUELLE

Non concerné.

DECOMPOSITION DES DETTES D'EXPLOITATION

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

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

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

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

Charges immobilières	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	31/12/2024
Intérêts des avances en comptes courant	3 729 186,01
Autres produits	-
Autres revenus immobiliers	-
TOTAL	3 729 186,01

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	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 OPERATIONS FINANCIERES

Revenus financiers	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	657 716,94
Autres produits financiers	-
SOUS-TOTAL PRODUITS SUR OPERATIONS FINANCIERES	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 FINANCIERES	-
TOTAL REVENUS FINANCIERS NETS	657 716,94

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

Autres charges	31/12/2024
Frais bancaire	1 529,36
Pénalités et amendes fiscales	-
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	-
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	-
TOTAL	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	31/12/2024
Frais de gestion	643 888,62
Frais de fonctionnement externes	857 536,06
Frais d'audit, d'études	-
Impôts et taxes	-
Autres charges	55 197,64
Commissions de surperformance	-
TOTAL	1 556 622,32

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent 1,58% de l'actif net moyen sur une base annualisée.

b) Les frais de gestion variables

Non concerné.

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

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 RESULTAT

	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	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	4 669 594,57
Affectation des sommes distribuables*	
Distribution	-
Report à nouveau du résultat net	-
Capitalisation	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTEES AU TITRE DU RESULTAT NET	-
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	-
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	-
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	-
Capitalisation	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTEES AU TITRE DES PLUS ET MOINS-VALUES REALISEES NETTES	-

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

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE

INVENTAIRE DETAILLE DES ACTIFS A CARACTERE 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	712 871,68	- 3 193 731,18
SCI PREMIUM FUNDING	Immeubles bâtis	Bureaux et Commerces situés en France	04/12/2017	53 074 342,70	8 528 300,47	- 44 546 042,23
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	1 001 622,93	EUR	1,09%
SCI PREMIUM FUNDING	2 009 300,00	CC PREMIUM FUNDING	2 096 417,67	EUR	2,28%
SCI PREMIUM FUNDING	780 000,00	PRET INTRA PREM FUND	813 818,63	EUR	0,88%
SCI PREMIUM FUNDING	3 540 813,00	CC PREMIUM FUNDING	3 694 332,82	EUR	4,01%
SCI PREMIUM FUNDING	33 483,00	PRET INTRA PREM FUND	34 934,73	EUR	0,04%

SCI PREMIUM EQUITY	3 045 000,00	CC PREMIUM EQUITY	3 222 974,33	EUR	3,50%
SCI PREMIUM FUNDING	3 220 160,00	CC PREMIUM FUNDING	3 359 777,19	EUR	3,65%
SCI PREMIUM FUNDING	1 875 773,00	PRET INTRA PREM FUND	1 957 101,31	EUR	2,13%
SCI PREMIUM EQUITY	1 500 000,00	CC PREMIUM EQUITY	1 587 672,08	EUR	1,72%
SCI PREMIUM EQUITY	2 660 000,00	CC PREMIUM EQUITY	2 815 471,83	EUR	3,06%
SCI PREMIUM FUNDING	9 385 000,00	CC PREMIUM FUNDING	9 791 907,53	EUR	10,63%
SCI PREMIUM FUNDING	2 560 600,00	CC PREMIUM FUNDING	2 671 620,50	EUR	2,90%
SCI PREMIUM FUNDING	5 384 800,00	CC PREMIUM FUNDING	5 618 269,97	EUR	6,10%
SCI PREMIUM FUNDING	8 725 000,00	CC PREMIUM FUNDING	9 103 291,76	EUR	9,88%
SCI PREMIUM FUNDING	2 944 000,00	CC PREMIUM FUNDING	3 071 643,66	EUR	3,34%
SCI PREMIUM FUNDING	4 200 219,00	CC PREMIUM FUNDING	4 382 328,83	EUR	4,76%

INVENTAIRE DETAILLE DES DEPOTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
D0107833	13 000 000,00	CAT C EPARGNE 6M	13 109 698,63	EUR	14,23%
D0100599	7 000 000,00	CAT LCL 24M	7 055 611,45	EUR	7,66%
D0100844	7 745 000,00	CAT LCL RESSOURCES+	7 762 674,86	EUR	8,43%

COMPTES ANNUELS N-1

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier	92 901 041,03	117 577 553,55
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)	21 056 850,81	48 971 944,98
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)	71 844 190,22	68 605 608,57
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	10 823 496,68	18 605 033,91
Dépôts	10 823 496,68	18 605 033,91
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		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Opérations de change à terme de devises	-	-
Créances locataires	-	-
Autres créances	2 436 439,53	600 849,62
Dépôts à vue	4 408 065,35	11 743 680,18
TOTAL DE L'ACTIF	110 569 042,59	148 527 117,26

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (= actif net)	104 839 178,88	146 273 316,87
Capital	99 242 099,28	141 080 497,69
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	63 746,89	
Résultat de l'exercice (1)	5 845 480,61	5 192 819,18
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-312 147,90	
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	5 729 863,71	2 253 800,39
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	5 729 863,71	2 253 800,39
TOTAL DU PASSIF	110 569 042,59	148 527 117,26

(1) Y compris comptes de régularisation.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 022 951,03	6 667 823,72
Autres produits sur actifs à caractère immobilier (*)	3 752 316,33	1 525 731,43
Total I	7 775 267,36	8 193 555,15
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	-	-
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	7 775 267,36	8 193 555,15
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	632 900,56	158 763,44
Autres produits financiers	91 570,36	35 330,56
Total III	724 470,92	194 094,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		7 858,48
Total IV	-	7 858,48
Résultat sur opérations financières (III - IV)	724 470,92	186 235,52
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	2 364 192,50	2 804 615,72
Autres charges (VII)	2 155,80	1 210,50
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	6 133 389,98	5 573 964,45

Produits sur cessions d'actifs		
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 VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	-	-
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	-	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	6 133 389,98	5 573 964,45
Comptes de Régularisation (X)	-287 909,37	-381 145,27
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	5 845 480,61	5 192 819,18

(*) En cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courants.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS N-1

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

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 inclus.

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

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'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Rapport annuel de synthèse des Experts externes en évaluation

Annuellement, les experts externes en évaluation élaborent sous leur responsabilité conjointe un document détaillant, d'une part, la méthodologie employée et la valeur retenue par l'évaluateur établissant la valeur des actifs (évaluateur A) et, d'autre part, la procédure et les contrôles effectués par l'évaluateur procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).

i) 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 OPCVI, 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.

c) 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.

d) 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 DE L'ACTIF NET

		31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	+	146 273 316,87	174 585 848,98
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	10 063 679,73	7 220 390,99
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	24 402 578,13	28 640 814,04
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		-252,79
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-27 915 094,17	8 069 749,03
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>- 35 924 094,75</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<i>- 8 009 000,58</i>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-	175 327,94
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>0</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<i>0</i>	
Distribution de l'exercice précédent (1)	-	5 001 387,50	3 732 993,79
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	6 133 389,98	5 573 964,45
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
<i>sur résultat net (1)</i>	-	312 147,90	
<i>sur cessions d'actifs (1)</i>	-		
Autres éléments (2)	+/-	-	-16 978 409,48
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	=	104 839 178,88	146 273 316,87

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds.

(2) Capitalisation des moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier, sur dépôts et instruments financiers non immobiliers.

COMPLÉMENTS D'INFORMATION

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Non concerné.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Non concerné.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais d'acquisition
§ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)	48 971 944,98			-27 915 094,17	21 056 850,81	
§ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)						
TOTAL	48 971 944,98			-27 915 094,17	21 056 850,81	
TOTAL FRAIS INCLUS						

VENTILATION DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI Premium Equity	Tous biens immobiliers	En France
SCI Premium Funding	Tous biens immobiliers	En France

CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Non concerné.

AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Nature des autres actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts et cautionnement versés		
Avances en compte courant	71 844 190,22	68 605 608,57
TOTAL	71 844 190,22	68 605 608,57

INVENTAIRE DETAILLE DES AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER, DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS DIRECTS ET PARTS OU ACTIONS IMMOBILIERES NON ADMIS SUR UN MARCHE REGLEMENTES)

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Évaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
A0000891	6 618 126,00	CC PREMIUM FUNDING	6 982 828,86	EUR	6,66%
A0000897	130 000,00	PRET INTRA PREM FUND	137 163,87	EUR	0,13%
A0000941	1 500 000,00	CC PREMIUM EQUITY	1 582 660,00	EUR	1,51%
A0000958	2 009 300,00	CC PREMIUM FUNDING	2 120 025,83	EUR	2,02%
A0000959	780 000,00	PRET INTRA PREM FUND	822 983,20	EUR	0,78%
A0001007	3 540 813,00	CC PREMIUM FUNDING	3 735 935,40	EUR	3,56%
A0001008	33 483,00	PRET INTRA PREM FUND	35 328,14	EUR	0,03%
A0001029	3 045 000,00	CC PREMIUM EQUITY	3 212 799,80	EUR	3,06%
A0001036	95 800,00	PRET INTRA PREM FUND	101 079,22	EUR	0,10%
A0001037	3 220 160,00	CC PREMIUM FUNDING	3 397 612,28	EUR	3,24%
A0001084	1 855 000,00	CC PREMIUM EQUITY	1 957 222,87	EUR	1,87%
A0001115	1 875 773,00	PRET INTRA PREM FUND	1 979 140,60	EUR	1,89%
A0001116	4 200 219,00	CC PREMIUM FUNDING	4 431 679,07	EUR	4,23%
A0001117	2 660 000,00	CC PREMIUM EQUITY	2 806 583,73	EUR	2,68%
A0001141	960 000,00	PRET INTRA PREM FUND	1 012 902,40	EUR	0,97%
A0001142	9 385 000,00	CC PREMIUM FUNDING	9 902 176,07	EUR	9,45%
A0001146	2 560 600,00	CC PREMIUM FUNDING	2 701 706,13	EUR	2,58%
A0001177	6 568 800,00	CC PREMIUM FUNDING	6 930 784,67	EUR	6,61%
A0001222	5 384 800,00	CC PREMIUM FUNDING	5 681 538,38	EUR	5,42%
A0001224	8 725 000,00	CC PREMIUM FUNDING	9 205 805,67	EUR	8,78%
A0001229	2 944 000,00	CC PREMIUM FUNDING	3 106 234,03	EUR	2,96%
D0100599	7 000 000,00	CAT LCL 24M	7 052 164,38	EUR	6,73%
D0100844	3 760 000,00	CAT LCL RESSOURCES+	3 771 332,30	EUR	3,60%

DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
TOTAL	-	-

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciations des créances locataires	-			-

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des ventes à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 436 439,53	600 849,62
État et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
TOTAL	2 436 439,53	600 849,62

CAPITAUX PROPRES

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	10 574,7883	9 723 368,93	340 310,80
Rachats réalisés	28 209,2226	24 402 578,13	
MONTANTS NETS	-17 634,4343	-14 679 209,20	340 310,80
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	99 242 099,28	141 080 497,69
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	71 819,18	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-8 072,29	
Résultat de l'exercice	6 133 389,98	5 573 964,45
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-287 909,37	-381 145,27
Acomptes versés au cours de l'exercice	-312 147,90	
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	104 839 178,88	146 273 316,87

TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif Net	104 839 178,88	146 273 316,87	174 585 848,98	167 452 443,22	146 623 687,23
Nombre de parts	139 258,4878	156 892,9221	179 770,5115	173 878,1790	139 218,7588
Valeur liquidative	752,83	932,31	971,15	963,04	1 053,18
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	42,43*	32,64	21,51	12,67	7,57
Capitalisation unitaire					

(*) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale. A noter que ce montant est calculé sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 Décembre 2023.

DETTES

a) Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts		
Concours bancaires courants		
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
TOTAL DES AUTRES EMPRUNTS		
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
TOTAL OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVICES		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
État et autres collectivités		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	4 903 052,61	1 903 689,20
Frais de gestion et de fonctionnement à payer	826 811,10	350 111,19
Commission de souscription acquise à la SPPICAV		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	5 729 863,71	2 253 800,39

b) Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Non concerné.

c) Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Non concerné.

d) Emprunts à taux fixe

Non concerné.

DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUE

Non concerné.

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Loyers		
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	-	-

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dividendes SAS / SCI	4 022 951,03	5 206 276,42
Dividendes Actions		1 461 547,30
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
TOTAL	4 022 951,03	6 667 823,72

Charges immobilières	31/12/2023	31/12/2022
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	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts des avances en comptes courant	3 752 316,33	1 525 731,43
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL	3 752 316,33	1 525 731,43

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts immobiliers		
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
TOTAL	-	-

PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur dépôts	632 900,56	15 384,44
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		143 379,00
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers	91 570,36	35 330,56
TOTAL	724 470,92	194 094,00

Charges sur opérations financières	31/12/2023	31/12/2022
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Autres charges financières		7 858,48
TOTAL	-	7 858,48

Autres produits	31/12/2023	31/12/2022
Arrondi de TVA		
Produits des activités annexes		
Autres produits		
TOTAL	-	-

Autres charges	31/12/2023	31/12/2022
Frais bancaire	2 155,80	1 210,50
Pénalités et amendes fiscales		
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		
TOTAL	2 155,80	1 210,50

FRAIS DE GESTION

c) 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	31/12/2023	31/12/2022
Commission société de gestion	1 079 284,87	1 339 491,23
Commission de commercialisation	1 062 026,95	1 313 939,67
Commission administrative	11 142,62	10 777,27
Commission dépositaire	40 206,44	47 460,35
Honoraires commissaire aux comptes	20 272,06	20 088,08
Frais publicité et annonce	4 371,12	5 699,84
Autres frais	143 883,64	64 154,48
Frais de tenue des assemblées	3 004,80	3 004,8
TOTAL	2 364 192,50	2 804 615,72

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent 1,78% de l'actif net moyen sur une base annualisée.

d) Les frais de gestion variables

Non concerné.

RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2023	Résultat de cession 31/12/2022
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)				
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	-	-	-	-
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

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'AFFECTION DU RESULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	6 133 389,98	5 573 964,45
Régularisation du résultat net	-287 909,37	-381 145,27
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-312 147,90	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	5 533 332,71	5 192 819,18
Report des résultats nets	71 819,18	
Report des plus-values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports	- 8 072,29	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	63 746,89	-
Total des sommes à affecter (I + II) *	5 597 079,60	5 192 819,18
Distribution	5 597 079,60*	5 121 000,00
Report des résultats nets antérieurs		71 819,18
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	5 597 079,60*	5 192 819,18

(1) Au sens de l'article L.214-69 du Code monétaire et financier.

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

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Libellés	Valeur actuelle des titres 31/12/2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Premium Equity	1 246 743,28	391 550,00	-1 980 345,36	1 246 742,77	100%
SCI Premium Funding	19 810 107,53	6 063 790,00	-27 725 147,82	21 377 718,58	87,49%
TOTAL	21 056 850,81	6 455 340,00	-29 705 493,18	22 624 461,35	

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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 votre 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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthodes comptables exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 le conseil d'administration.

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 SPICAV.

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 le conseil d'administration 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 SPICAV 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 16 avril 2025

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 16 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 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 Conseil d'administration et du rapport général du Commissaire aux comptes sur l'activité de la Société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approbation des comptes annuels et quitus au Président et aux administrateurs ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Questions diverses ;
- ▶ Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

DATE ET LIEU DE LA RÉUNION

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Mixte le :

VENDREDI 9 MAI 2024 À 10 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 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024, APPROBATION DES COMPTES ANNUELS ET QUITUS AU PRÉSIDENT ET AUX ADMINISTRATEURS

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 2024, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle constate que le Président et le Commissaire aux comptes n'ont porté à sa connaissance aucune modification aux méthodes d'évaluation et à la présentation des comptes.

L'Assemblée Générale donne, au Président et aux administrateurs, quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

L'Assemblée Générale constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- ▶ Le montant du bénéfice de l'exercice s'élève à 5 293 890,37 euros ;
- ▶ Le montant de l'acompte sur dividendes déjà versé s'élève à 624 295,80 euros.

Qu'en conséquence, le montant du bénéfice distribuable s'élève à 4 669 594,57 euros.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice de la façon suivante:

- ▶ 4 669 594,57 euros à la distribution aux actionnaires (soit 33,53 euros par action sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2024)

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 2021 : 3 867 214,12 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2022 : 5 121 000,00 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2023 : 5 597 079,60 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 2024 entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce et approuve les termes dudit rapport.

QUATRIÈME 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

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

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.

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**



● 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 ») a défini un plan d'action dans le cadre de son second cycle de labellisation ISR et a initié le déploiement de celui-ci afin d'améliorer la performance de ses actifs sur les caractéristiques ESG. Le Fonds est engagé dans une démarche d'investissement socialement responsable et 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 2024 :

Indicateurs de durabilité	Performance 2024 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)	106 kWhEF/m ² su.an	95%	<p>Pour calculer la moyenne de consommations en EF des bâtiments du fonds, les données ont été collectées sur la plateforme Deepki. Une consolidation des données a été conduite par un energy manager d'un bureau d'études techniques afin de prendre en compte l'occupation du bâtiment et la complétude des données.</p> <p>Les données de consommations énergétiques en EF du fonds présentées sont constituées de 73% de consommations réelles et de 27% de données estimées. La collecte des données de consommations manquantes est en cours.</p>
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m ² su.an)	244 kWhEP/m ² su.an	95%	<p>Pour calculer la moyenne de consommations en EP des bâtiments du fonds, les données ont été collectées sur la plateforme Deepki. Une consolidation des données a été conduite par un energy manager d'un bureau d'études techniques afin de prendre en compte l'occupation du bâtiment et la complétude des données.</p> <p>Les données de consommations énergétiques en EP du fonds présentées sont constituées de 73% de consommations réelles et de 27% de données estimées. La collecte des données de consommations manquantes est en cours.</p>
Emission de GES (kgCO ₂ éq/m ² su.an)	7 kgCO ₂ éq/m ² su.an	95%	<p>Pour calculer la moyenne d'émissions de GES des bâtiments du fonds, les données ont été collectées sur la plateforme Deepki. Une consolidation des données a été conduite par un energy manager d'un bureau d'études techniques afin de prendre en compte l'occupation du bâtiment et la complétude des données.</p> <p>Les données d'émissions de GES du fonds présentées sont constituées de 73% de consommations réelles et de 27% de données estimées. La collecte des données de consommations manquantes est en cours.</p>

¹ Le taux de couverture est exprimé en nombre d'actifs excepté pour les critères énergie et carbone pour lesquels le taux de couverture est exprimé en part de la surface totale couverte par des données de consommation énergétique.

Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté	98,51%	100%	11 actifs sur 12 sont dotés d'un compteur d'eau connecté.
Enjeux sociaux			
Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à moins de 400m	96,91%	100%	L'ensemble des actifs bureaux bénéficient d'au moins 3 lignes de transports. 6 actifs commerces sur 7 bénéficient d'au moins 3 lignes de transports
Part des actifs ayant au moins 3 services à moins de 400m	100%	100%	L'ensemble des actifs bénéficient d'au moins 3 services à moins de 400 mètres
Enjeux de qualité de la gouvernance			
Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur	100%	100%	L'ensemble des baux présentent 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.

● ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs de durabilité	Performance 2021 du fonds	Performance 2022 du fonds	Performance 2023 du fonds	Performance 2024 du fonds
Enjeux environnementaux				
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEP/m ² su.an) des actifs bureaux	Pas de données de consommations collectées <i>Taux de couverture : 0%</i>	135 <i>Taux de couverture : 72%</i>	131 <i>Taux de couverture : 83%</i>	106 <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	Pas de données de consommations collectées <i>Taux de couverture : 0%</i>	303 <i>Taux de couverture : 72%</i>	306 <i>Taux de couverture : 83%</i>	244 <i>Taux de couverture : 95%</i>
Emission de GES (kgCO ₂ éq/m ² su.an) des actifs commerces	Pas de données de consommations collectées <i>Taux de couverture : 0%</i>	9,35 <i>Taux de couverture : 72%</i>	8,62 <i>Taux de couverture : 83%</i>	7 <i>Taux de couverture : 95%</i>
Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté	L'indicateur n'était pas suivi en 2021	L'indicateur n'était pas suivi en 2022	L'indicateur n'était pas suivi en 2023	98,51%
Enjeux sociaux				
Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à moins de 400m	89,47	88,89%	88,89%	96,91%
Part des actifs ayant au moins 3 services à moins de 400m	100%	100%	100%	100%
Enjeux de qualité de la gouvernance				
Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur	0%	100%	100%	100%
Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	84,21	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.

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

Non applicable.

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.

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 ?**

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

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 2024 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
123, rue de la Pompe - Paris (16 ^{ème})	Commerces	1,5%
56, avenue Maurice Bourges-Maunoury - Toulouse	Bureaux	7,6%
4bis-6 et 8, boulevard de Clichy - Paris (18 ^{ème})	Commerces	6,8%
29, rue Esquermoise - Lille	Commerces	3,1%
52, rue Pierre Mauroy - Lille	Commerces	3,2%
16 rue Debelleyme - Paris (3 ^{ème})	Commerces	8,6%
4 rue du Général Lanrezac - Paris (17 ^{ème})	Bureaux	20,7%
76-78 rue Saint Lazare - Paris (9 ^{ème})	Commerces	4,3%
118 rue La Fayette - Paris (10 ^{ème})	Commerces	3,8%
46-48 rue des Canoniers - Lille	Bureaux	14,5%
2 place de la République - Nancy	Bureaux	19,4%
2 boulevard du Général de Gaulle - Montrouge	Bureaux	6,4%



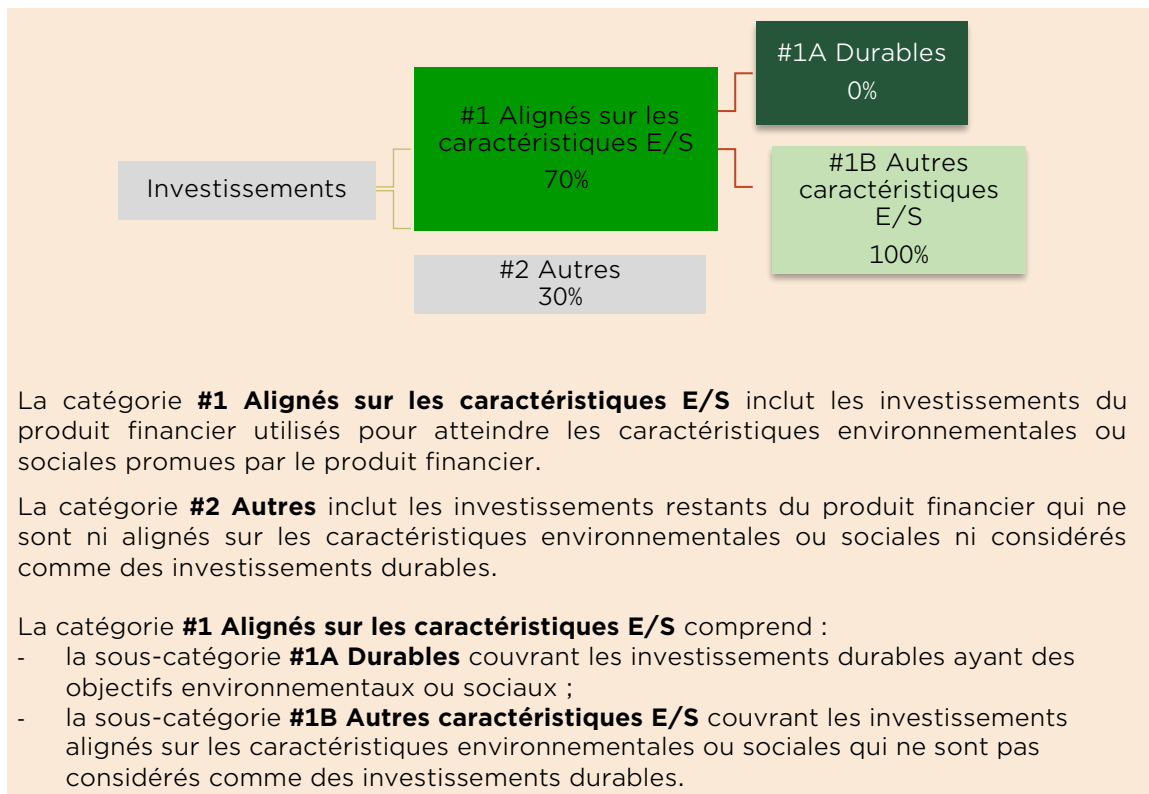


- **Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité**
- **Quelle était l'allocation des actifs ?**

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

Le Fonds prévoit la détention d'un portefeuille d'actifs immobiliers et financiers. La démarche extra-financière vise à couvrir 100% des poche 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.



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

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.

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

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 ?

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.

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

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

Le Fonds ne vise pas l'investissement durable au plan environnemental.

Les actifs en portefeuille ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

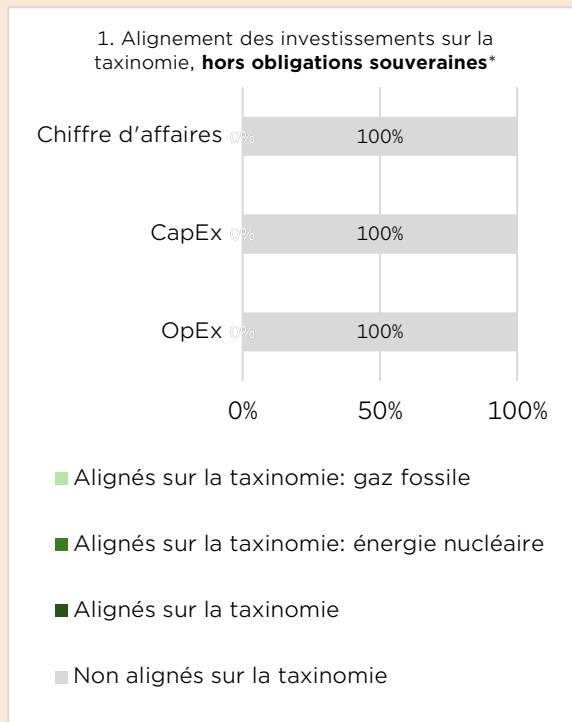
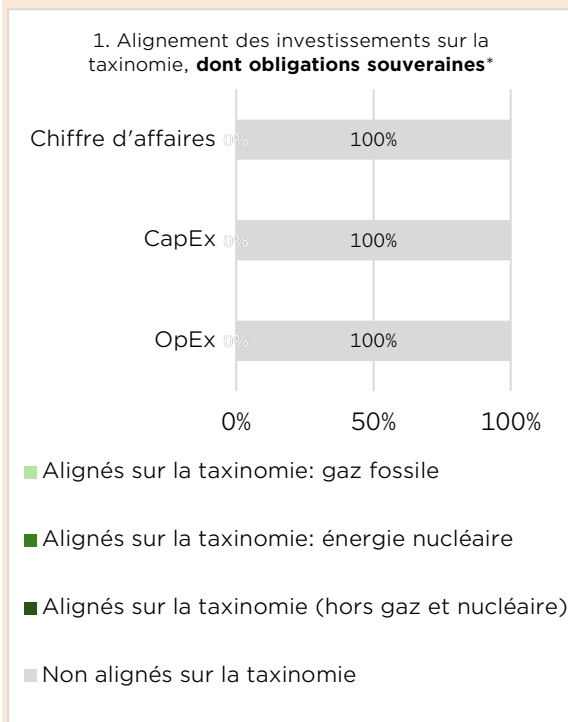
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

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.

² 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.

- **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 2024, Edmond de Rothschild REIM (France) a continué la mission d'energy management sur l'ensemble de son parc immobilier permettant la consolidation de ses données de consommations énergétiques et leur réduction. Edmond de Rothschild REIM (France) a par ailleurs développé une nouvelle méthodologie d'évaluation de ses commerces afin de mieux l'adapter aux enjeux de cette typologie. Dans ce cadre, les équipes ont lancé une campagne de collecte de données afin de compléter sa connaissance de ses actifs de commerce en pied d'immeuble.

La Société de Gestion a également diffusé une sensibilisation sur l'éclairage raisonné à destination des occupants de ses commerces de pieds d'immeuble, ainsi qu'un annuaire Entreprise Sociale et Solidaire (ESS) et un cahier des charges preneurs travaux ESG à destination de l'ensemble de ses locataires en vue de les sensibiliser à la démarche ESG. Une enquête de satisfaction, des comités verts ainsi qu'un webinaire ESG sont prévus à destination des occupants afin de leur présenter les différents enjeux associés aux démarches réalisées et recueillir leurs retours.

Les équipes de gestion ont également déterminé des axes d'amélioration dans les plans d'actions de chaque actif en portefeuille afin d'améliorer leur performance, notamment à travers la mise en place de détecteurs de présence, la mise en place d'un affichage clair des consignes de tri, l'installation de rampes d'accès, l'installation de ferme-porte, d'un sous-compteur d'eau connecté ou le remplacement des équipements sanitaires par des équipements hydro-économiques.



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

- **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.

