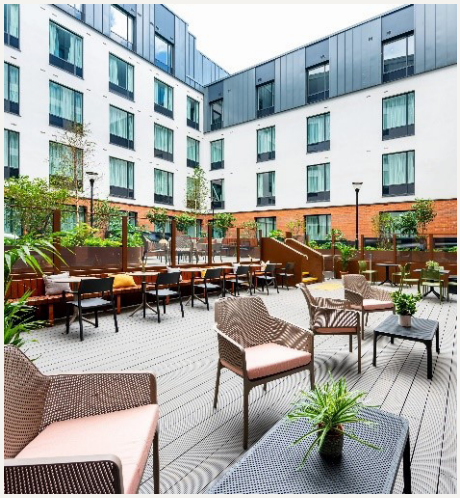
Bulletin Trimestriel d'Information

SCPI Praemia Hotels Europe

la SCPI dédiée à l'hôtellerie en Europe



1er trimestre 2026

Période analysée :
du 1er janvier au 31 mars 2026

Période de validité :
2ème trimestre 2026

Crédits Photos :

Club Med Gregolimano - Grèce
Staycity Dublin - Irlande
MMV - La Plagne
B&B Sant Cugat Barcelone - Espagne

praemia REIM FRANCE

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Le début de la guerre entre les Etats-Unis et l'Iran fin février a été l'événement géopolitique majeur de ce premier trimestre, avec un impact macro-économique encore difficile à évaluer. Cela contribue à nourrir l'attentisme des investisseurs sur les marchés immobiliers dont la réaction à ces événements est plus lente que celle des marchés boursiers. La hausse des prix de l'énergie est néanmoins déjà manifeste, avec pour conséquence directe un regain d'inflation et potentiellement une réévaluation des taux directeurs par les Banques centrales pour y répondre. La durée totale du conflit constitue le facteur déterminant de l'ampleur de ses impacts. Plus le conflit sera court, plus les impacts seront limités. Nous suivons de près ces informations, étant donné la sensibilité des prix de l'immobilier à l'évolution des taux mais également l'impact potentiel sur les flux touristiques.

S'agissant de Praemia Hotels Europe plus spécifiquement, vous constaterez que ce bulletin d'information trimestriel officialise le changement de nom de votre SCPI, anciennement dénommée Primofamily. L'Autorité des Marchés Financiers a délivré ce 10 février 2026 le nouveau visa actant les résolutions adoptées à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 septembre 2025. Outre le changement de nom, c'est aussi le changement de stratégie d'investissement que ce nouveau visa vient entériner. Votre SCPI va pouvoir se tourner résolument vers les actifs hôteliers pour en faire la quasi-intégralité de son patrimoine à moyen terme.

Afin de répondre au besoin de liquidité des associés, le fonds de remboursement dont la création a été approuvée à l'Assemblée générale de juin 2025 vient d'être doté à hauteur de 1,5 million d'euros. Les associés éligibles à ce fonds de remboursement sont ceux qui ont des parts en attente depuis plus de 12 mois. La Société de gestion a envoyé une première vague de courriers aux associés ayant le plus d'ancienneté dans le registre des retraits pour proposer d'y recourir. Selon les modalités convenues à l'Assemblée générale de juin 2025, les associés éligibles peuvent retirer un maximum de 200 parts par an, sous réserve d'une dotation suffisante. Le prix de retrait via le fonds de remboursement est décoté, correspondant à au moins 90% de la dernière valeur de réalisation connue. Dans le cas présent, le prix de retrait est fixé à 154€, la valeur de réalisation au 31 décembre 2025 étant de 170,19€.

L'acompte sur dividende versé pour le premier trimestre est de 1,40€ par part. Cet acompte ne reflète pas nécessairement la distribution totale au titre de l'exercice 2026, l'acompte pouvant varier d'un trimestre à l'autre. Les prévisions établies en début d'année par la Société de gestion sont inchangées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les analyses présentées reposent sur des projections et des anticipations de marchés établies à une date donnée. Elles ne constituent en aucun cas une garantie de performances futures.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2021-2025)[1]	TRI 10 ans (2016-2025)[1]
+2,42 %	NA

Taux de distribution 2025[2]

3,90 %

dont part de revenus non récurrents[3]	dont part de fiscalité étrangère[4]
0,28 %	3,38 %

Performance globale annuelle 2025[5]

+3,90 %

1. Taux de rentabilité interne (TRI) : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

2. Taux de distribution : Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier N.

3. Revenus non récurrents : Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset* fiscal.

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

DÉTAIL DE LA DISTRIBUTION DU 1ER TRIMESTRE 2026

1,40€[2] brut par part

0,95 €	Revenus locatifs
0,45 €	Revenus financiers
0,00 €	Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé[3]

(2) Dont 0,35% de revenus non récurrents et 0,00% de fiscalité étrangère.

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

	Distribution brute par part 2026	Date de versement envisagée
1er trimestre 2026	1,40€	30/04/2026

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 6 du document.
Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 31/03/2026.

MARCHÉ DES PARTS

	2e trimestre 2025	3e trimestre 2025	4e trimestre 2025	1er trimestre 2026
Nombre de parts en début de trimestre	1 237 661	1 237 661	1 237 661	1 237 661
Parts souscrites sur le trimestre	28	163	16	16
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	28	163	16	16
Nombre de parts en fin de trimestre	1 237 661	1 237 661	1 237 661	1 237 661
Nombre de parts en attente de retrait (confirmées et non confirmées*)	113 369	115 049	118 566	120 187

Capital Social : Le capital social est inchangé au 31 mars 2026 par rapport au 31 décembre 2025 soit 1 237 661 euros.

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

ASSOCIÉS

2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
2 142	2 161	2 164	2 179

CAPITALISATION

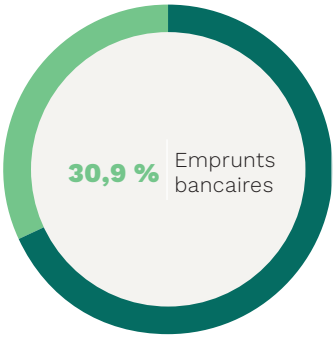
2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
252,5 M€	252,5 M€	252,5 M€	252,5 M€

SITUATION D'ENDETTEMENT AU 31/12/2025

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

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :
30,9 %

Effet de levier*
1,5



VALEURS EN VIGUEUR AU 31/03/2026

Valeur de réalisation*
au 31/12/2025
170,19 €

Valeur de reconstitution*
au 31/12/2025
201,43 €

Valeur IFI[1] indicative 2025

Résidents
173,72 €

Non-résidents
136,84 €

(1) La valeur IFI 2025 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

Prix de souscription
204,00 €

Valeur de retrait*
185,64 €

PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/03/2026

Nombre d'actifs
117
immeubles

Surface gérée en m²
90 499 m²

Trésorerie directe
3 717 056 €

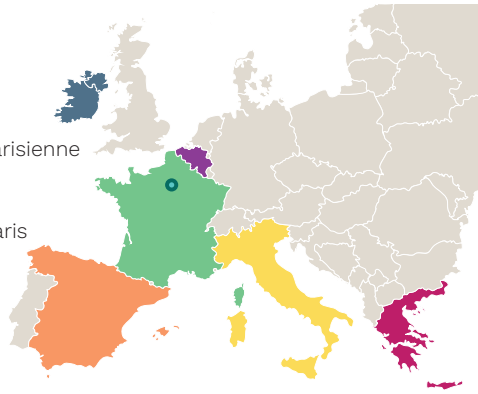
Patrimoine immobilier[1]

67,3% Hôtel
15,1% Résidentiel
10,0% Commerce
7,6% Mixte Résidentiel / Commerce

(1) En % de la valeur vénale.

Répartition géographique[1]

37,8% France hors région parisienne
15,9% Grèce
15,5% Irlande
12,9% Île-de-France hors Paris
7,9% Paris
5,5% Belgique
4,2% Espagne
0,3% Italie



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Montant des loyers quittancés sur le trimestre
1,93 M€

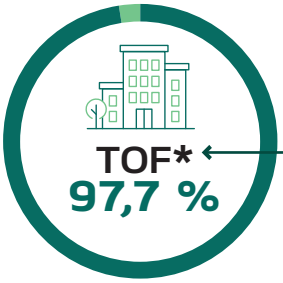
12 **Nouveaux baux** — **Surface** **696 m²** — **Montant total** des loyers **104,86 k€**

9 **Libérations** — **Surface** **511 m²** — **Montant total** des loyers **93,93 k€**

Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE

Nombre de baux
304



97,7% **Locaux occupés**
0,0% **Locaux occupés sous franchise** ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0% **Locaux vacants** sous promesse de vente
2,3% **Locaux vacants** en recherche de locataires

Durée moyenne ferme des baux (WALB)*
7,18 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*
8,40 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSIONS DU TRIMESTRE

3 place du Maréchal de Lattre de Tassigny - Levallois-Perret (92)
Vendu le 12/01/2026

Prix de vente (en quote-part)
8 400 000 €

Surface (en quote-part)
1 397 m²

Quote-part de détention
100 %

3 rue Berryer - Paris (75)
Vendu le 15/01/2026

Prix de vente (en quote-part)
8 600 000 €

Surface (en quote-part)
959 m²

Quote-part de détention
100 %

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 DES LOCATAIRES EN % DES LOYERS

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	B&B HOTELS	22,4%
2	CLUB MED	16,6%
3	STAYCITY	13,8%
4	MMV	11,4%
5	ARASS HOTEL	4,9%
6	GRAND FRAIS	2,5%
7	SEZANE	2,1%
8	DECATHLON	2,1%
9	BRICOMARCHE	1,5%
10	FITNESS PARK	1,4%

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

GLOSSAIRE

Capitalisation : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Effet de levier : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

Parts en attente de cession non confirmées : Parts ayant pris rang dans le registre, mais ne pouvant participer à la compensation en raison d'une incomplétude du dossier client.

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

Prix AEM : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

Ratio des Dettes et autres engagements : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à termes.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Taux de distribution : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier N.

Taux d'occupation financier (TOF) : Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Valeur de retrait : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

WALB (Weighted Average Lease Break) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

WALT (Weighted Average Lease Term) : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

SCPI : Immobilier hôtelier

Capital : variable

Date de création : 26 juin 2017

N° Visa AMF : 17-24

Date de délivrance : 27 juin 2017

Dernier N° Visa AMF : 26-04

Date de délivrance : 10 février 2026

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 300 000 000 €

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier : CBRE VALUATION FRANCE

Frais de souscription : 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse.

Frais de gestion annuels : 10 % HT maximum du montant des produits locatifs encaissés par la société et 5 % HT max (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets.

Frais de cession de part :

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.
- Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

Frais d'acquisition d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

Frais de cession d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux : 3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 € à 300 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 300 000 000 €.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription est de 204 €, dont 203 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA en application de l'article 261 C, 1°, e. du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des impôts).

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Praemia Hotels Europe au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

Principe et modalités du retrait. Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.

Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par écrit. Il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription. Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale ordinaire des associés du 23 juin 2025 a décidé la création et fixé les conditions de la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Blocage des retraits. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

Marché secondaire. La SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Praemia Hotels Europe.

Ce document peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Clients au 01 89 20 07 95.

FISCALITÉ

Dispositif fiscal spécifique. La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes :

Régime micro-foncier. Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 37,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 18,6 %.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est de 31,4 % pour les personnes morales non résidentes.

Déclaration des revenus et IFI. Praemia REIM France vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. La SCPI Praemia Hotels Europe peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Praemia Hotels Europe est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité. Au 31/03/2026, 120 187 parts (confirmées et non confirmées) sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Praemia Hotels Europe est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

L'INFO DE LA SCPI
PRAEMIA HOTELS EUROPE

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France, son actualité et ses solutions d'investissement sur **www.praemiareim.fr**

Plus d'information sur votre SCPI dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :

DIRECTION DE LA RELATION CLIENTS
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia
REIM FRANCE

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 100 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 14 juillet 2028, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.

Réf. : BTI Praemia Hotels Europe 1T2026 / **DC03316 – 042026** – Photos : Fotolia, P. Matsas.