

2019

OPCI PREMIUM / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL  
REIM

# **OPCI PREMIUM**

*Rapport annuel 2019*

*Exercice clos le 31 décembre 2019*

## **Table des matières**

**I/ Organes de gestion et de contrôle**

**II/ Rapport de Gestion**

**III/ Les comptes au 31 décembre 2019**

**IV/ Annexe financière**

**V/ Projet des résolutions**

## I/ Organes de gestion et de contrôle

**PREIMIUM est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 26 décembre 2016. Son siège social est au 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 824 582 381.**

PREIMIUM est un Organisme de Placement Collectif Immobilier Grand Public. Il est géré par la Société de Gestion de Portefeuille **Primonial Real Estate Investment Management « PREIM »** agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011.

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 36 Rue de Naples, 75008 Paris.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

### **Président de la Société**

- PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

### **Commissaire aux Comptes titulaire**

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

### **Experts externes en évaluation**

- CBRE VALUATION
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

### **Dépositaire**

- BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

### **Déléataires de la gestion financière**

- GESTION 21
- LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER (LFDE)\*

### **Property Managers**

- TERRANAE
- OIKO Gestion\*

*\*sociétés liées au Groupe Primonial*

## II/ Rapport de Gestion

### II/1. INTRODUCTION

En 2019, l'OPCI PREIMIUM a collecté plus de 128 millions d'euros, dont 113 millions d'euros sur l'action de catégorie B, support de contrats d'assurance-vie. Ces capitaux ont permis à l'OPCI d'atteindre un actif net de 303,89 millions d'euros, pour un actif brut géré de 369,68 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le taux d'endettement immobilier du fonds est de 30,68%.

Après trois années d'existence le fonds respecte désormais son allocation cible avec 59,5% d'immobilier direct et indirect, 6,8% d'immobilier coté et le reste en actifs financiers pour 24,5% ainsi qu'en liquidité pour 9,2%.

Le fonds a également procédé à ses premières distributions au cours de l'été 2019 :

- 0,40 euros par action pour les actions de catégorie A et B
- 0,75 euros par action pour l'action de catégorie C

Les performances dividendes réinvestis s'établissent ainsi :

- 5,17% de performance en 2019 pour les actions de catégorie A et B
- 5,74% de performance en 2019 pour l'action de catégorie C

Au cours de l'année 2020, le fonds a continué de déployer son programme d'investissement :

- Le 25 avril 2019, PREIMIUM a ainsi pris une quote-part de détention de 15% dans un portefeuille de 58 hôtels situés en France. Ces hôtels sont opérés par B&B Hôtels via des baux de longue durée.
- Le 27 décembre, le fonds a procédé à l'acquisition de deux actifs résidentiels. Le premier est situé à Paris, rue Buzelin dans le 18<sup>e</sup> arrondissement. Le second, quant à lui à Puteaux, rue Lucien Voilin.

Plusieurs investissements sont prévus en 2020, qui correspondent à la stratégie d'investissement de l'OPCI PREIMIUM. L'un des objectifs principaux du fonds sera de poursuivre sa stratégie de diversification européenne.

### Environnement économique

**Alors que les tensions commerciales semblaient s'apaiser entre les Etats-Unis et la Chine, c'est un virus, le COVID-19, qui a déstabilisé l'ensemble de l'économie mondiale pour 2020.** Avec l'augmentation constante du nombre de personnes infectées et des mesures de quarantaine pour 3,9 milliards d'êtres humains, cela préfigure l'ampleur de la crise que de nombreux pays vont devoir traverser. Pour Thierry Breton, commissaire européen au Marché intérieur, « cette crise est un accélérateur des mutations du monde, de notre manière de vivre, de produire, à l'ère de la numérisation de la société ». Si cette crise ne préfigure pas la fin de la mondialisation selon le commissaire, elle obligera à repenser les chaînes de valeurs mondiales et la relocalisation de certaines industries critiques, notamment dans le domaine de la santé.

**La pandémie de coronavirus survient alors que des signes d'essoufflement de la croissance économique apparaissaient depuis fin 2019.** La crise sanitaire va donc infliger une profonde récession sur l'économie mondiale lors du premier semestre 2020. D'après l'institut de prévision Oxford Economics, cette situation devrait générer un rythme d'expansion de 0% pour l'ensemble de l'année au niveau mondial. Concernant la Zone euro, elle se dirige vers une forte récession faisant passer les

prévisions de croissance du PIB 2020 à -2,2% (contre +1,0% fin 2019), avant une forte remontée à 3,9% en 2021. Ce scénario en « V » suppose que le plus gros de l'impact se concentrera lors du premier semestre, avant une reprise progressive de l'expansion, de la levée des mesures de confinement et que les outils de relance monétaire et budgétaire seront mis en place. L'évolution de l'épidémie sera déterminante pour matérialiser le préjudice économique final, et la gestion post-crise sera décisive pour assurer une reprise suffisante. En 2020, l'ensemble des principaux pays de la Zone euro seraient lourdement impactés : les Pays-Bas -1,1%, l'Espagne -1,9%, l'Allemagne -2,1%, la France -3,1% et l'Italie -3,5%.

## Marché du bureau

L'investissement en immobilier de bureaux en France a totalisé environ 24 milliards d'euros en 2019 (stable par rapport à 2018), dont environ 20 milliards d'euros pour le seul marché francilien. Les bureaux localisés à Paris, en Première Couronne et à La Défense ont représenté la très large majorité des volumes investis. L'année s'est caractérisée par la percée des investisseurs internationaux sur le marché français à la recherche de sécurité. Ces incertitudes ont donc conduit les capitaux internationaux, principalement sud-coréens, suisses et américains, vers le marché français grâce à de bons fondamentaux économiques.

Nouvelle compression du bureau prime QCA dans un environnement de taux d'emprunt bas. Les rendements des bureaux *prime* franciliens par rapport à l'OAT 10 ans bénéficient d'une prime de risque de 270 pb (points de base) à fin 2019, soit une compression de 40 pb par rapport à 2018. Ainsi, l'environnement de taux bas a contribué à engendrer une nouvelle compression du rendement immobilier *prime*. La valeur métrique moyenne en Ile-de-France a connu une véritable envolée (+19% sur un an) et se positionne à 7 774€/m<sup>2</sup> en moyenne. Le segment Paris avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 10 000€/m<sup>2</sup>, dépassant même les 17 000€/m<sup>2</sup> dans le QCA, et le segment Croissant Ouest & la Défense qui avoisine les 7 000€/m<sup>2</sup> se distinguent des autres territoires aux valeurs moyennes inférieures à 5 000€/m<sup>2</sup>.

Malgré un ralentissement, l'activité locative a été satisfaisante en 2019. En ligne avec la moyenne décennale, le volume de demande placée s'est établi à 2,3 millions de m<sup>2</sup> (-10% en un an). Le segment des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> a pesé sur la croissance en ne dépassant pas le million de m<sup>2</sup> transactés alors que les transactions < 5 000 m<sup>2</sup> sont restés stables avec près de 1,5 million de m<sup>2</sup> placés. En dépit du ralentissement du volume de transactions, les loyers faciaux moyens sont en progression à 400€/m<sup>2</sup>/an pour les loyers de seconde main (+5% sur un an) et à 397€/m<sup>2</sup>/an pour les biens neufs ou restructurés (+4% sur un an). La raréfaction de l'offre (2,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles fin 2019) et la diminution des mesures d'accompagnement (sous la barre des 20% en moyenne au troisième trimestre 2019) ont contribué à la hausse des loyers. En 2020, les regards vont se tourner vers l'offre neuve et restructurée à venir. En effet, les cartes pourraient être redistribuées avec une forte progression de l'offre de qualité à la Défense, en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et dans le Croissant Ouest. Ce renouvellement progressif du parc de bureaux, sur ces territoires, entre 2020 et 2021 pourrait fortement inciter les utilisateurs à revoir leur politique immobilière au profit de cette offre de qualité et au détriment des actifs moins attractifs.

Les conséquences de la crise sanitaire survenue après le 31 décembre 2019 sur le marché du bureau sont encore à évaluer précisément, dans la mesure où leur ampleur dépend de la durée du confinement, inconnue à la date de rédaction de ce rapport, et des conditions dans lesquelles les producteurs et consommateurs reprendront leur activité. On peut néanmoins tracer quelques lignes de force :

- la demande locative est, historiquement, fortement corrélée à la croissance du PIB, qui sera négative pour 2020 ;
- les impacts sur les valeurs d'actifs sont inconnus à la date de rédaction de ce rapport, mais les facteurs de résilience (taux de vacance faible qui soutient le niveau des loyers ; prime de risque déjà significative qui soutient les valeurs) sont clairement plus forts qu'en 2008 ;
- la plupart des crises, historiquement, se sont traduites par un mouvement de « *flight to quality* » qui profite aux actifs neufs et bien placés.

Enfin, une incertitude demeure sur la démocratisation du télétravail qui suivra le saut technologique réalisé par bon nombre d'entreprises lors du confinement.

### **Marché du commerce**

Avec 5,7 milliards d'euros investis en immobilier de commerce en 2019 (+19% en un an), le marché a totalisé en 2019 le flux de capitaux le plus important de ces 4 dernières années. L'Ile-de-France et Lyon ont concentré une très large majorité des transactions. On retiendra la vente par ADIA à Amundi Immobilier et Crédit Agricole Centre-Est de 35 000 m<sup>2</sup> de commerces sur les principales artères de la Presqu'île de Lyon ainsi que les prises de participation des centres commerciaux Italie 2 et du Passage du Havre à Paris pour 676 millions d'euros par Axa IM auprès d'Hammerson et d'Eurocommercial. Les taux des actifs *prime* en pied d'immeuble sont restés stables sur un an à 2,5% fin 2019. A l'inverse les centres commerciaux et les *retail parks* ont enregistré une décompression respectivement de 55 pb et 10 pb, soit un différentiel dorénavant avec le pied d'immeuble de plus de 200 pb.

Le cumul de janvier à novembre 2019 de l'activité du commerce spécialisé est légèrement positif mais la tendance est négative pour les centres commerciaux de centre-ville selon Procos. D'autre part, si le mouvement social lié au à la contestation de la réforme des retraites semble avoir eu un impact plus important sur le chiffre d'affaires des commerces parisiens, l'effet de ciseau sera compliqué pour certains commerces de province qui ne s'étaient pas encore remis des conséquences du mouvement des « gilets jaunes ».

Les valeurs locatives en pied d'immeuble ont connu des hausses pour les artères les plus attractives alors que des corrections ont été observées pour les emplacements où les flux piétons se tarissent. L'immobilier de commerce semble épouser la carte française de la fracture sociale et territoriale. Le marché se polarise ainsi d'un côté avec Paris et les grandes métropoles régionales avec des rendements bas mais aux perspectives positives, de l'autre côté, les zones périphériques avec une vacance élevée et aux valeurs locatives soumises à des corrections.

La crise sanitaire et les mesures de fermeture administratives qui ont suivi frappent durement le commerce non-alimentaire en le privant d'une partie de son chiffre d'affaires pendant une durée qui reste, à la date de rédaction de ce rapport, inconnue. Le gouvernement français a mis en place des mesures d'accompagnement, dont le report des loyers pour les « PME et TPE », selon le principe « zéro recettes/zéro charges ». La durée du confinement et les conditions de sa levée détermineront l'ampleur de l'impact sur les différents secteurs d'activité commerciaux qui résulteront de la récession.

## Marché de l'immobilier de santé

En raison d'un manque d'opportunités sur le marché, la compétition s'accroît entre les acteurs. Le volume d'investissement en immobilier de santé (EHPAD et maisons de retraite) en France a totalisé environ 600 millions d'euros en 2019. Si le volume d'investissement est en forte baisse comparativement à 2018 (-47% en un an), le marché est en ligne avec sa moyenne de longue période. Comme anticipé, de nouveaux acteurs ont pénétré le marché de la Santé, c'est le cas de M&G Real Estate avec l'acquisition pour 47 millions d'euros d'un immeuble qui sera développé en résidence service sénior. Avec plus de 130 millions d'euros d'investissement, Primonial REIM aura encore été un acteur essentiel du marché avec des acquisitions emblématiques telle que la signature de deux EHPAD de dernière génération en Ile-de-France pour 72 millions d'euros. En 2019, le taux de rendement *prime* a connu à nouveau une légère compression pour se positionner sous la barre des 4,0% pour les EHPAD et à 5,15% pour les cliniques de médecine chirurgicale et obstétrique.

A la date de rédaction de ce rapport, la France et le monde subissent la plus importante crise sanitaire depuis la grippe espagnole de 1918-1919. La sur-sollicitation des établissements de santé a notamment pour conséquence, pour les cliniques privées, de les amener à privilégier les actes médicaux d'urgence sur les actes médicaux de confort. Ceux-ci étant plus rentables que ceux-là, les cliniques privées connaissent donc une pression sur leur chiffre d'affaires, mais dans une proportion qui ne devrait pas affecter leur capacité à payer leur loyer. A plus long terme, la question d'une sous-capacité de l'offre de santé face à un événement sanitaire exceptionnel est posée, et donc celle de la nécessité de favoriser l'investissement en immobilier de santé.

*Sources des données chiffrées : Oxford Economics, Immostat, BNP PRE, CBRE, Primonial REIM, RCA, Opérateurs, Procos*



## RAPPEL DES OBJECTIFS DE GESTION

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans intention spéculative.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des commerces, des résidences, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de la vie et de l'éducation, de l'hébergement, de la restauration ou de l'hôtellerie. Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro.

L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré.

Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non immobilier dont la typologie est détaillée au paragraphe 3.3.3 du prospectus. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro.

L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

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

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers (y compris les sociétés foncières cotées) en représentent au plus 44% (avec une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

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

## **II/2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE**

L'année 2019 a été pour l'OPCI PREIMIUM une année de fort développement : l'actif net du fonds est passé de 169 256 387 euros à 303 891 124 euros.

Cette importante variation de l'actif net qui a quasiment doublé est due en partie à des investissements réalisés sur l'année :

- Acquisition indirecte du portefeuille Marianne, un ensemble d'actifs hôteliers loués entièrement à B&B pour un montant de 265 M€ via la SCI Preim Hospitality\* avec une quote-part de 15%.
- Acquisition directe de deux actifs résidentiels à Puteaux et Paris (rue Buzelin) pour un montant de 21 M€.

Le portefeuille de foncière cotées a augmenté de +141% entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019. Cette variation est due à l'investissement de 21 M€ en capitaux et une très bonne tenue des marchés financiers, surtout en fin d'année. Concernant la poche de gestion flexible, cette dernière a augmenté de 400% suite à un investissement de 65 M€ en capitaux.

*\* société gérée par Primonial REIM*

## **II/3. INFORMATION DETAILLEE ET CHIFFREE SUR LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE GESTION DU FONDS**

### **Souscriptions**

La collecte nette atteint 127 757 k€ au 31 décembre 2019, incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise (rémunération de la société de gestion).

### **Gestion de la poche immobilière et valorisation des actifs immobiliers**

Au 31 décembre 2019, la valorisation des parts de SCPI détenues par PREIMIUM s'élève à 42 645 794,56 euros. Ce niveau de valorisation des parts de SCPI fait apparaître une plus-value latente de 2 886 532 euros.

Par ailleurs la valorisation de l'immobilier détenu directement et indirectement par le fonds s'élève à 177 176 147 euros hors droits. Ces actifs ont été valorisés par les experts externes en évaluation CBRE VALUATION et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sous la responsabilité de la société de gestion. Ces experts externes en évaluation disposent d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle limitée respectivement à 4 000 000 euros et à 2 500 000 euros.

### **Gestion de la poche financière et de liquidité**

#### **I – Foncières cotées**

Dans la continuité de l'année 2018, 2019 se caractérise par une accentuation de la polarisation des valorisations.

En haut de l'échelle de valorisation se situent les foncières non suspectées par le marché de remise en cause de leur modèle économique (Entrepôts logistiques, Bureaux Prime, Santé) alors que les

interrogations sur les foncières de commerces maintiennent leurs multiples de valorisation à un niveau bas. Cet environnement de valorisation permet d'avoir un multiple de cash-flow sur la poche de 14.6x, très inférieur à celui du secteur des foncières cotées de la Zone Euro de 17.9x. Le niveau de décote estimé au 31 décembre 2019 de la poche de 18% sur l'ANR offre un potentiel d'arbitrage coté/non coté attractif.

#### **Positionnement de la poche foncières au 31 décembre 2019 sur une base à 100%**

Sur la base des investissements réalisés sur la poche, on peut distinguer trois grandes typologies d'actifs :

- **Centres commerciaux Zone Euro : 46%**

Les mauvais chiffres publiés par les foncières anglaises ont alimenté le sentiment de marché négatif sur les foncières de centres commerciaux de la Zone Euro.

Nous estimons que le modèle des foncières de commerces en Angleterre et dans la Zone Euro ne sont pas comparables. En conséquence, les craintes sur le modèle économique des foncières de la Zone Euro apparaissent exagérées. Pour ces raisons, notre opinion est que les niveaux de valorisation et le rendement en dividendes des foncières de centres commerciaux de la Zone Euro sont attractifs.

- **Bureaux/ Diversifiées : 31%**

Les foncières de bureaux pures ou diversifiées avec une majorité de bureaux bénéficient de la réduction des taux de vacance dans les grandes villes européennes.

Nous sommes prudents sur l'immobilier « *prime* »<sup>1</sup> des marchés de bureaux de la Zone Euro au regard de leur multiple de valorisation et préférons des patrimoines moins *prime*, à l'image des patrimoines d'Alstria, Icade et NSI qui sont respectivement exposés aux bureaux en Allemagne, France et aux Pays-Bas.

- **Résidentiel allemand : 23%**

Les foncières en résidentiel allemand bénéficient d'un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Cela se traduit par une croissance importante des loyers et des valeurs d'actifs.

Notre opinion est que ce déséquilibre perdurera tant que les prix de l'immobilier seront inférieurs aux coûts de construction.

L'actualité 2019 a été marquée par un projet de loi sur le gel des loyers à Berlin. Ce contexte incertain nous a conduits prudemment à vendre les titres exposés principalement à Berlin. Compte tenu de la qualité des fondamentaux, les autres titres de foncières en résidentiel allemand ont été conservés.

---

<sup>1</sup> Immobilier *Prime* : immeuble offrant les meilleures qualités techniques et de localisation

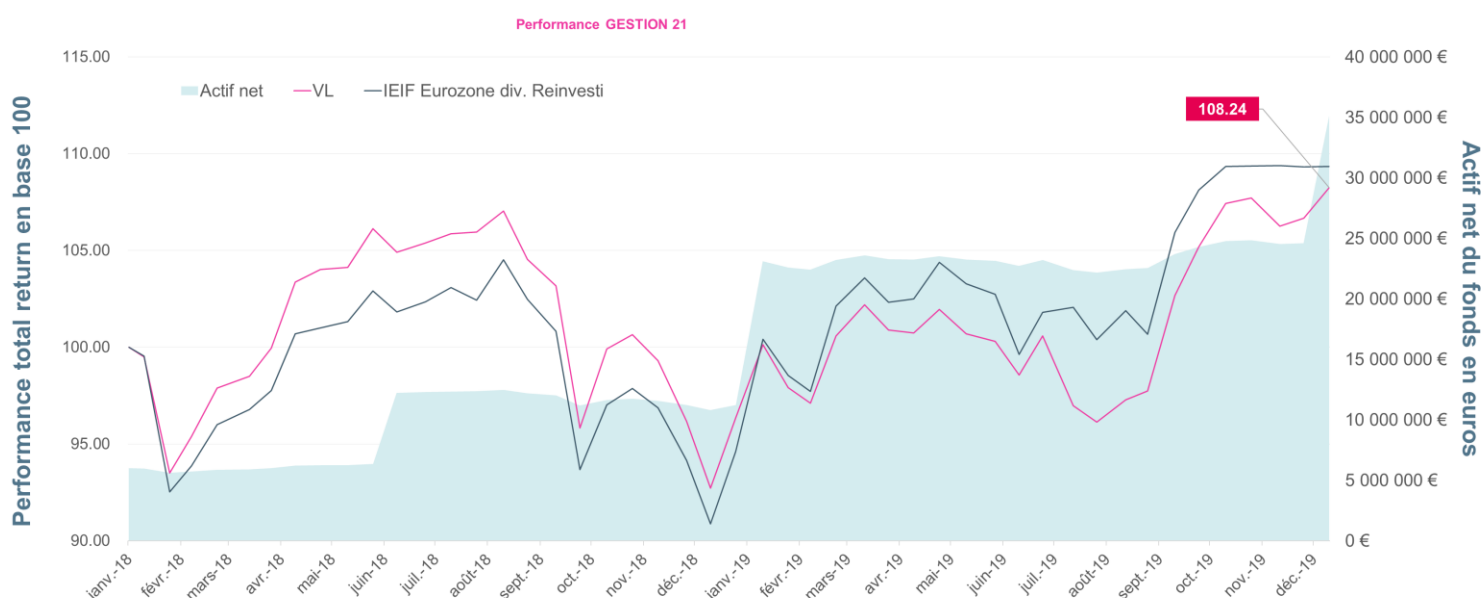
## Valorisation de la poche foncières au 31 décembre 2019

Multiple de résultat poche Preimum	14.6x
Rendement dividende des titres en portefeuille	5,6%
ROCE sur loyers nets	5,0%
Décote sur ANR	-18%
Taux d'intérêt Critique <sup>1</sup>	11,4%
Loan to Value <sup>2</sup>	38%

<sup>1</sup>Taux d'intérêt Critique : ratio Loyers des foncières / Dettes des foncières

<sup>2</sup>Loan to Value : ratio Dette des foncières / Patrimoines des foncières

Au 31 décembre 2019 le portefeuille de foncières cotées PREIMIUM était valorisé à 35 122 061 euros.



## II – Gestion flexible

Sur l'année 2019, la poche financière a réalisé une performance (brute) de 2,8%.

La volatilité est restée toujours inférieure à 1% en « *ex ante* » et « *ex post* ».

La grande majorité des fonds ont contribué positivement à la performance, à l'exception de quelques-uns qui contribuent pour 0% ou très légèrement moins (-0,01%), comme les fonds monétaires, les fonds d'obligations à très court terme, ou OFI Precious Metals.

Le fonds contribuant le plus fortement est Tikehau Crédit Plus (0,76% de contribution, avec une performance sur l'année de 5,7%).

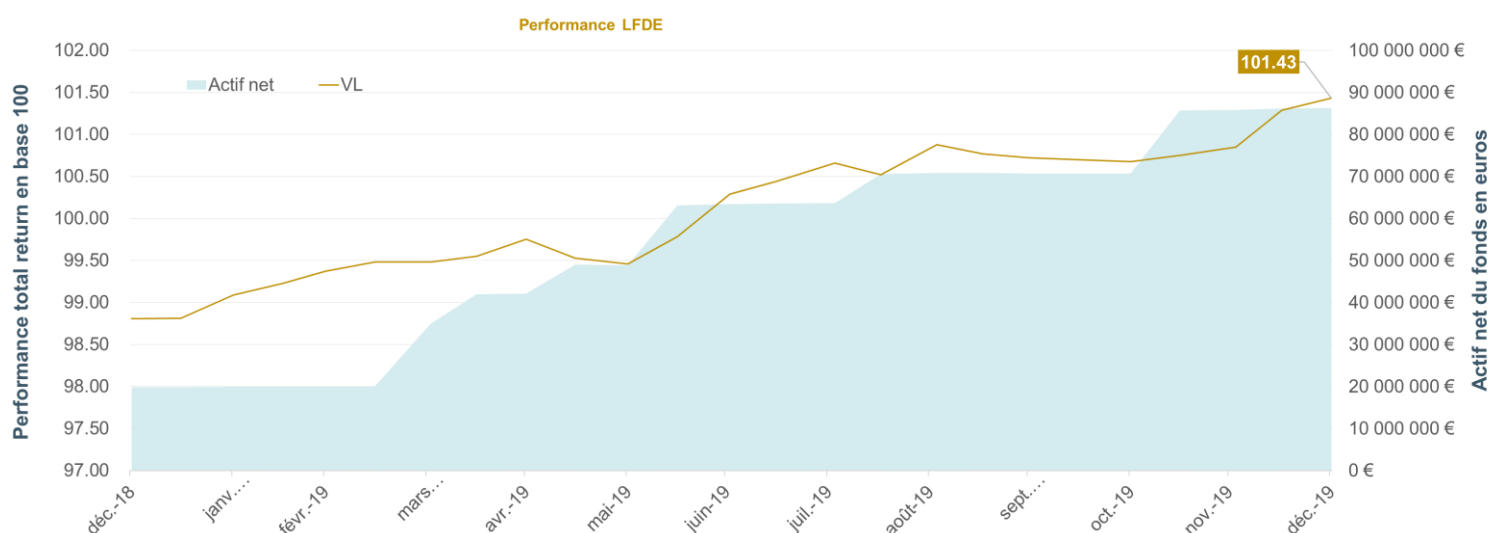
Au cours de l'année, la politique de gestion est restée constante : chercher un rendement modéré sans prise de risque importante. Le fonds n'a été investi qu'en fonds obligataires ou d'obligations

convertibles, et en fonds de performance absolue à vocation décorrélatante. Il n'a pas été investi en fonds actions, ni en fonds exposés aux devises étrangères, sauf les fonds de performance absolue qui peuvent prendre tactiquement des positions sur les devises.

La sensibilité actions induite par les fonds crédit et les obligations convertibles est restée proche de 5% en général, légèrement croissante au cours de l'année.

La gestion a été active : plusieurs fonds ont été sortis (H2O Adagio, Pictet Total Return Diversified Alpha, OFI Precious Metals, Exane Overdrive, et d'autres). D'autres ont été intégrés (DNCA Alpha Bonds, Echiquier Convexité Europe, IVO Fixed Income). Mais ces arbitrages ont toujours respecté l'enveloppe de volatilité faible caractéristique de cette poche.

Au 31 décembre 2019 le portefeuille de gestion flexible PREMIUM était valorisé à 86 313 706 euros.



### Situation d'endettement

Au 31 décembre 2019, le levier immobilier du fonds s'élève à 30,68% calculé en transparence dans le respect du maximum de 40% réglementaire. Ce calcul de l'endettement immobilier intègre la quote-part des comptes courants des co-investisseurs.

Au 31 décembre 2019, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 6,56% des actifs financiers du fonds.

L'effet de levier maximal au sens de la directive AIFM est inchangé et reste de 1,61 comme indiqué dans le prospectus.

Au 31 décembre 2019, l'indicateur de levier « AIFM » selon la méthode de l'engagement est de 1,28.

### Ratios réglementaires du fonds

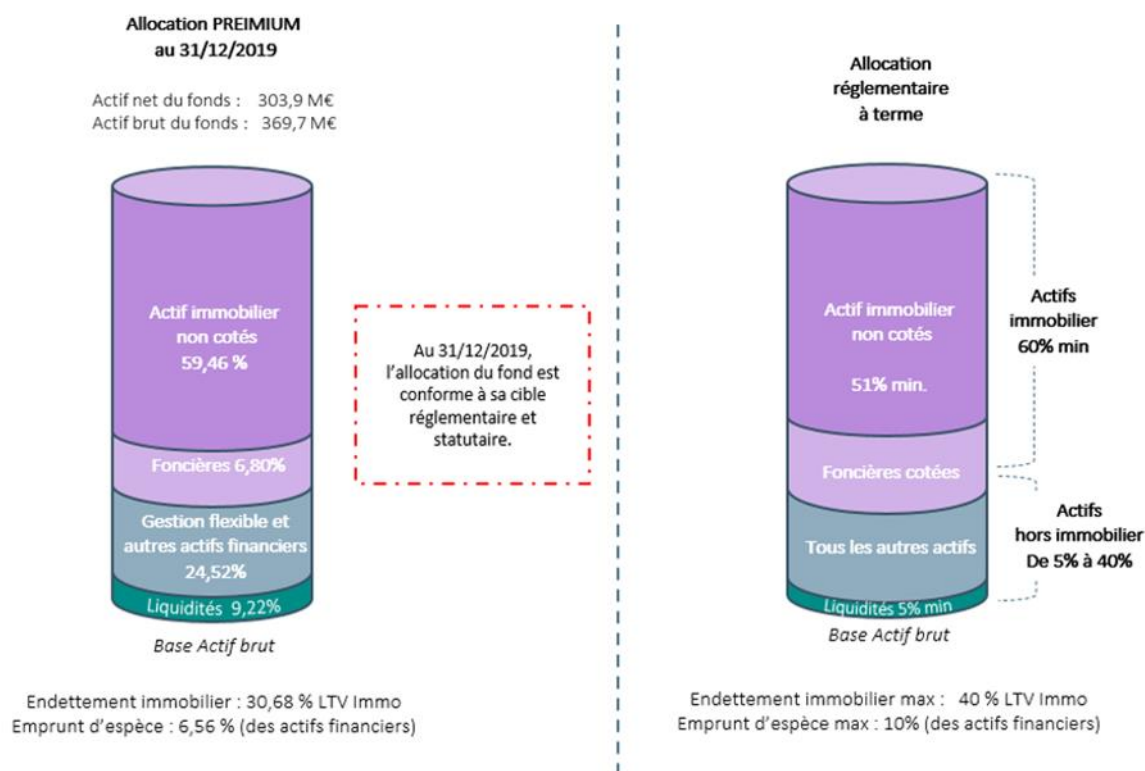
Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2019 est de 59,46%, supérieur au minimum réglementaire de 51%.

Le ratio immobilier du fonds intégrant les foncières cotées au 31 décembre 2019 est de 66,26%, supérieur au minimum réglementaire de 60%.

Le ratio de participations non contrôlées s'élève à 0% dans le respect du ratio réglementaire de maximum 20% des actifs immobiliers du fonds.

Le ratio de liquidité du fonds au 31 décembre 2019 s'élève à 9,22% supérieur au minimum réglementaire de 5%.

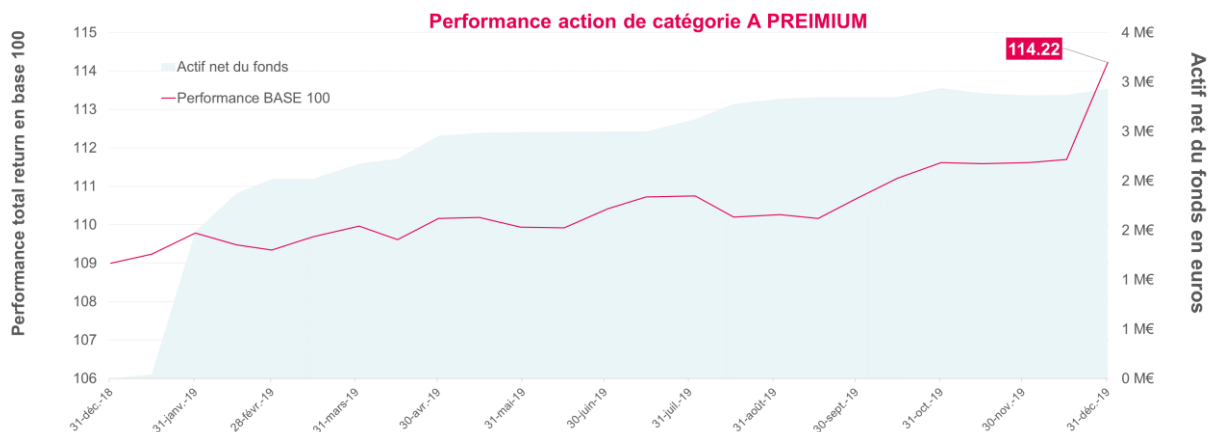
Conformément à la réglementation et au prospectus, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) devra constituer au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPPICAV. Ces seuils devront être atteints au plus tard trois ans après la création de la SPPICAV soit au 31 décembre 2019. Cet objectif a été atteint.



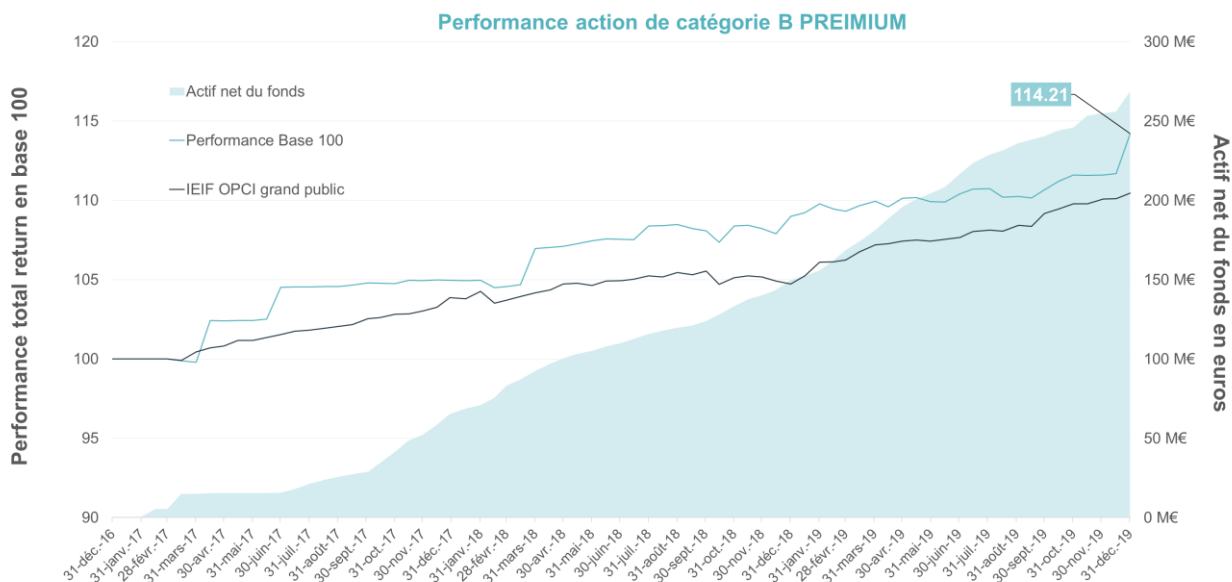
## Evolution de la valeur liquidative

L'OPCI PREIMIUM propose 3 catégories d'actions : A, B, C dont les valeurs liquidatives sont calculées bimensuellement. Au 31 décembre 2019 les trois catégories d'action ont été souscrites.

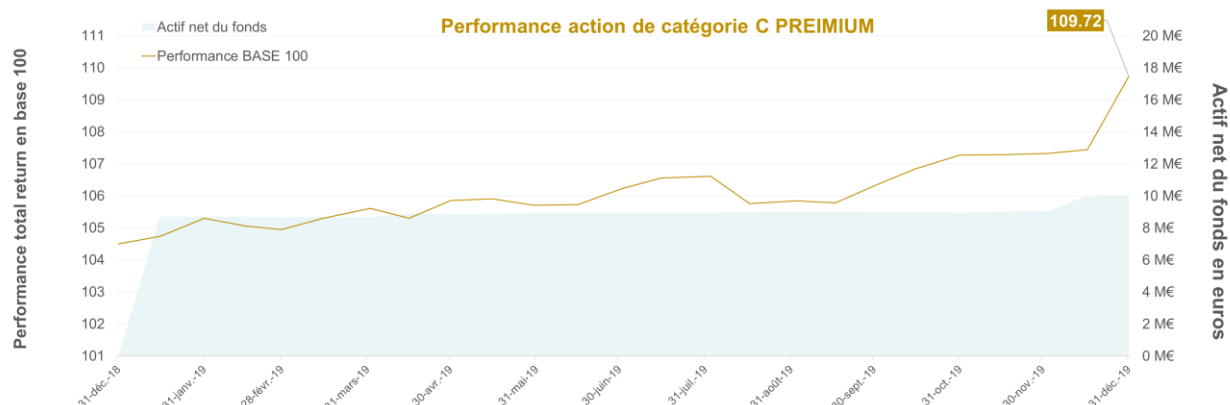
La valeur liquidative de l'action de catégorie A est passée de 109,00 euros au 31 décembre 2018 à 114,22 euros au 31 décembre 2019. En réintégrant les coupons, la performance de l'action de catégorie A de PREIMIUM s'est élevée à 5,17 % au titre de l'année 2019.



La valeur liquidative de l'action de catégorie B est passée de 108,99 euros au 31 décembre 2018 à 114,21 euros au 31 décembre 2019. En réintégrant les coupons, la performance de l'action de catégorie B de PREIMIUM s'est élevée à 5,17 % au titre de l'année 2019.



La valeur liquidative de l'action de catégorie C est passée de 104,5 euros au 31 décembre 2018 à 109,72 euros au 31 décembre 2019. La performance de l'action de catégorie C s'est élevée à 5,74% au titre de l'année 2019.



*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

#### II/4.EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis la fin de l'exercice 2019, le fonds a collecté 37 millions d'euros (chiffres arrêtés au 31 mars 2019). Les rachats sur cette même période se sont élevés à 605 k€.

Des opportunités d'investissements immobiliers ont continué à être étudiées afin de placer cette collecte et devraient aboutir dans le courant du premier semestre 2020.

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020. Toutefois, à l'heure de la rédaction du présent rapport, l'intégralité des effets d'un tel événement ne sont pas encore connus, et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, si ce n'est une prime supplémentaire aux commerces alimentaires et de services.

#### II/5.EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU FONDS ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'objectif du fonds est de continuer à déployer au cours de l'année 2020 sa stratégie d'investissement.

Des acquisitions immobilières présentant des niveaux de rendement conformes aux objectifs de performance ainsi qu'un potentiel de revalorisation.

L'OPCI PREIMIUM devrait être en mesure de procéder à des distributions de dividendes courant 2020.

La diversification du fonds en zone euro continuera d'être une priorité pour cette année 2020.

#### II/6. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Au 31 décembre 2019, le compte de résultat de l'OPCI PREIMIUM fait état d'un bénéfice de 2 199 137,64 euros.

Il est rappelé qu'aux termes d'une décision du Président en date du 16 août 2019, il a été versé un acompte de 0,40 euros par action pour les actions de catégorie A et B et de 0,75 euros par action pour les actions de catégorie C.



Ainsi au regard des acomptes déjà versés et des sommes distribuables résiduelles s'élevant à 1 086 840,29 euros, nous vous proposons lors de l'assemblée générale annuelle de distribuer un dividende de 1 086 841,51 euros qui se décompose comme suit :

- 0,388883 euros par action de catégorie A
- 0,393967 euros par action de catégorie B
- 0,608196 euros par action de catégorie C

Le solde de dividendes par action restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 5 mai 2020 et sera mis en paiement au plus tard le 29 mai.

À la suite de cette distribution, un montant de -1,22 euros sera affecté en report à nouveau

## **II/7. CHANGEMENT DES METHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS**

Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation au cours de l'exercice.

## **II/8. PRINCIPAUX RISQUES AUXQUELS EST EXPOSEE LA SPPICAV**

Votre argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

### **1. Risques généraux**

#### **Risque de perte en capital**

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### **Risque lié à la gestion discrétionnaire**

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

### **2. Risques liés à la stratégie d'investissement**

#### **Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement**

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse

de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : la SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPICAV aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage,
- risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs,
- risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### **Risques de liquidité**

Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

### **Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers conduisant à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

### **Risques financiers**

- **Risque lié au recours à l'endettement**

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement.

Dans ces conditions, 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 SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.

- **Risque lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions »**

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des actions de sociétés cotées. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier

en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est investie sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

- **Risque de taux**

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche immobilière de la SPPICAV (i) à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et (ii) aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait faire baisser la performance de la SPPICAV. Ce risque est cependant limité dans la mesure où la SPPICAV aura recours à des taux plafonnés.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- **Risque de change**

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié aux pays émergents**

Dans les pays où les fluctuations de marché peuvent être plus importantes (en rapidité, en volume et en valeur) que sur les grandes places internationales, les investissements présentent un risque particulier de crédit, de contrepartie et de marché susceptible d'affecter la valeur des titres en portefeuille, et en conséquence la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés**

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

## **II/9. POLITIQUE DE REMUNERATION**

### **Politique de rémunération de la Société de Gestion**

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre

les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, etc.

En 2019, 36 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

#### **Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2019**

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 11 172 000 € pour un effectif moyen de 137,0 ETP.

Primonial REIM a consacré un budget de 44% (70% en rémunération fixe et 30% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

<b>Rémunérations attribuées en milliers d'€</b>	<b>Au titre des performances 2019</b>
<b>Salaires fixes</b>	<b>9 021</b>
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>81%</i>
<b>Rémunérations variables totales (différées + non différées)</b>	<b>2 151</b>
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>19%</i>
dont rémunérations variables non différées	2 151
dont rémunérations variables différées	0
<b>Total</b>	<b>11 172</b>
ETP moyen	137,0

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

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en milliers d'€	Au titre des performances 2019
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 442
%	50%
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	2 463
%	50%
<b>Total</b>	<b>4 905</b>
<i>Dont salaires fixes</i>	70%
<i>Dont rémunération variable</i>	30%

## Politique de rémunération de Gestion 21

La politique de rémunération de GESTION 21 est conforme à la Directive UCITS V et applique le principe de proportionnalité accepté par l'AMF le 22 mars 2017. Cette politique fait l'objet d'une adoption et d'un examen annuel par l'organe de direction. Le détail de la politique de rémunération est disponible sur le site internet de GESTION 21 ([www.gestion21.fr](http://www.gestion21.fr)) à la rubrique Documents réglementaires.

Au cours de l'exercice 2019, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 1 286 milliers d'euros.

Pour un effectif total de 12 personnes, dont 6 preneurs de risques, ce montant se ventile de la façon suivante :

En K€	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Collaborateurs preneurs de risques	710	315	1 025
Autres collaborateurs	223	38	261
<b>Total</b>	<b>933</b>	<b>352</b>	<b>1 286</b>

## Politique de rémunération de La Financière De l'Echiquier\*

Suite à la transposition de la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 (ou « Directive OPCVM 5 »), l'ESMA a adopté le 31 mars 2016, ses orientations sur les dispositions relatives à la rémunération des

gérants d'OPCVM. Les orientations s'appliquent aux sociétés de gestion d'OPCVM à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, pour les bonus payés en 2018.

Dans ce cadre, LFDE a mis à jour sa politique de rémunération. La Financière de l'Echiquier a adapté sa politique de rémunération sur la composante variable, afin de permettre une gestion saine et efficace des risques mais également de permettre un contrôle des comportements des collaborateurs exposés dans leur fonction, à la prise de risque.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion et des OPCVM qu'elle gère et à ceux des investisseurs dans ces OPCVM, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

La politique de rémunération a été mise en place afin de :

- supporter activement la stratégie et les objectifs de la Société de Gestion ;
- supporter la compétitivité de la Société de Gestion sur le marché dans lequel elle opère ;
- assurer l'attractivité, le développement et la conservation d'employés motivés et qualifiés.

Le personnel de LFDE perçoit une rémunération comprenant une composante fixe et une composante variable, dûment équilibrées, faisant l'objet d'un examen annuel et basées sur la performance individuelle ou collective. Les principes de la politique de rémunération sont révisés sur une base régulière et adaptés en fonction de l'évolution réglementaire.

La politique de rémunération a été approuvée par les Administrateurs de la Société de Gestion. Les détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet suivant : [www.lfde.com](http://www.lfde.com). Une copie imprimée de cette politique de rémunération est disponible gratuitement sur demande.

Au titre de 2019, les éléments chiffrés relatifs aux rémunérations de l'ensemble des salariés et des preneurs de risque en particulier sont repris dans le tableau ci-après.

	Preneurs de risque	Autres salariés
Nombre de salariés	50	88
Rémunération fixe 2019	5 028 K€	6 110 K€
Rémunération variable 2019	4 216 K€	1 792 K€
Nombre de différés	8	0
Rémunération variable 2019 différée	1 088K€	0 K€

*\*société liée au groupe Primonial*

## **II/10. DECHARGE DE RESPONSABILITE DU DEPOSITAIRE EN CAS DE PERTE DE TITRES FINANCIERS**

La responsabilité du dépositaire est engagée en cas de perte de titres financiers appartenant au fonds, celui-ci étant ouvert à des investisseurs non professionnels.

## **II/11. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLE A LA SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE DE LA SPPICAV**

La gestion de la SPPICAV PREIMIUM est assurée par Primonial REIM, agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 11000043. Primonial REIM respecte et applique la réglementation en vigueur, ainsi que les règles de bonne conduite et de

déontologie de la profession et notamment le code de déontologie rédigé de manière conjointe par l'ASPIIM et l'AFG, dont elle est membre respectivement depuis 2011 et 2016.

Ces règles de bonne conduite et de déontologie sont encadrées au sein de Primonial REIM par un ensemble de procédures et de politiques remis à tous les collaborateurs. Un code de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs vient préciser les modalités d'application des règles de bonne conduite en vigueur au sein de la société de gestion.

Primonial REIM a mis en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), indépendant des fonctions opérationnelles et couvrant le contrôle permanent, la déontologie, le suivi des réclamations clients, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, la gestion des risques opérationnels, de marché, de liquidité, etc.

Une politique de prévention, détection et gestion des conflits d'intérêts que Primonial REIM et les véhicules dont elle assure la gestion sont susceptibles de rencontrer est également en vigueur. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet **[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)**.

Primonial REIM a défini, dans le cadre de son devoir d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu'elle gère, une politique de sélection des intermédiaires financiers et des contreparties, auprès desquels les ordres sur instruments financiers sont placés pour exécution. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet **[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)**.

Primonial REIM a défini, dans le cadre de son devoir d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu'elle gère, une politique de meilleure exécution des ordres sur instruments financiers qu'elle est amenée à placer pour le compte des véhicules gérés. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet **[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)**.

## **II/12. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES 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 MONETAIRE ET FINANCIER**

PREMIUM est une SPICAV ayant la forme d'une société par actions simplifiée dans laquelle PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT exerce, en sa qualité de société de gestion désignée à l'article 15 des statuts pour une durée indéterminée, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent qu'elle désigne à cet effet. Le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur Grégory FRAPET.

### III/ Les comptes au 31 décembre 2019

#### III/ 1. Bilan au 31 décembre 2019 – Actif

	31/12/2019 <i>12 mois</i>	31/12/2018 <i>12 mois</i>
Durée de l'exercice en mois		
<b>Actifs à caractère immobilier (1)</b>	<b>196 073 497,70</b>	<b>131 792 408,66</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	41 440 000,00	17 024 320,00
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes	114 566 540,14	85 912 460,77
Parts et actions des sociétés	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	24 923 942,61	10 411 511,59
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	2 588 585,76	-
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	12 554 429,19	18 444 116,30
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>101 421 338,15</b>	<b>18 179 283,85</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	101 421 338,15	18 179 283,85
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	-	-
Autres instruments financiers	-	-
<b>Créances locataires</b>	<b>238 785,23</b>	<b>87 416,45</b>
<b>Autres créances</b>	<b>3 846 777,86</b>	<b>1 000 279,40</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>6 748 810,81</b>	<b>20 724 761,54</b>
<b>Total Actif</b>	<b>308 329 209,75</b>	<b>171 784 149,90</b>

#### III/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2019 – Passif

	31/12/2019 <i>12 mois</i>	31/12/2018 <i>12 mois</i>
Durée de l'exercice en mois		
<b>Capitaux propres</b>	<b>303 891 123,92</b>	<b>169 256 387,24</b>
Capital	302 804 283,63	170 362 472,21
Report des plus values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-	(1 992 714,18)
Résultat de l'exercice (1)	2 199 137,64	886 629,21
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-1 112 297,35	-
<b>Provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
<b>Dettes</b>	<b>4 438 085,83</b>	<b>2 527 762,66</b>
Dettes envers les établissements de crédit	2 400 156,00	-
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	78 876,74	88 354,20
Autres dettes d'exploitation	1 959 053,09	2 439 408,46
<b>Total Passif</b>	<b>308 329 209,75</b>	<b>171 784 149,90</b>

(1) Y compris compte de régularisations



### III/2. Compte de résultat au 31 décembre 2019

Durée de l'exercice en mois	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	1 199 437,50	419 579,87
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	5 538 931,27	2 671 440,93
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	389 119,02	189 226,90
<b>Total I</b>	<b>7 127 487,79</b>	<b>3 280 247,70</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	-224 043,36	-55 704,26
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	-156,00	-12 933,70
<b>Total II</b>	<b>-224 199,36</b>	<b>-68 637,96</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>6 903 288,43</b>	<b>3 211 609,74</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	37 911,73	-
Autres produits financiers	270,96	-
<b>Total III</b>	<b>38 182,69</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-92 263,96	-41 321,42
<b>Total IV</b>	<b>-92 263,96</b>	<b>-41 321,42</b>
<b>Résultat sur opérations financières III - IV</b>	<b>-54 081,27</b>	<b>-41 321,42</b>
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-4 898 597,20	-2 140 914,00
Autres charges (VII)	-	-
<b>Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>1 950 609,96</b>	<b>1 029 374,32</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	55 989,05	47 674,16
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	136 304,30	-
<b>Total VIII</b>	<b>192 293,35</b>	<b>47 674,16</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-238 948,20	-92 828,72
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-67 470,41	-65 319,81
<b>Total IX</b>	<b>-306 418,61</b>	<b>-158 148,53</b>
<b>Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>-114 125,26</b>	<b>-110 474,37</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>1 836 484,70</b>	<b>918 899,95</b>
<b>Comptes de régularisation (X)</b>	<b>362 652,94</b>	<b>-32 270,74</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>2 199 137,64</b>	<b>886 629,21</b>

## IV/ Annexe financière

### 1 – Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI PREIMIUM sont établis conformément à la réglementation comptable dans son règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- Image fidèle, continuité de l'activité ;
- Régularité, sincérité ;
- Prudence ;
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

Le présent exercice social porte sur la période du 1 janvier au 31 décembre 2019 (12 mois).

Au 31 décembre 2019, l'OPCI PREIMIUM n'a pas établi de comptes consolidés.

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

### **Coûts et dépenses ultérieurs**

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

### **Comptes de régularisation des revenus**

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

### **Commission de souscription**

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV pourront être prélevées au profit de la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les commissions de souscription acquises à la SPPICAV sont prélevées afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de la constitution d'Actifs Immobiliers.

### **Dépréciations des créances**

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Au cours de l'exercice 2019, aucune provision de cette nature n'a été constituée dans les comptes de l'OPCI.

## **Provisions pour risques**

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Au cours de l'exercice 2019, aucune provision de cette nature n'a été constatée.

## **2 – Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative est calculée sur la base d'une valorisation des éléments d'actifs et de passifs à leur valeur actuelle, selon les méthodes suivantes :

### **Actifs Immobiliers**

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
  - o la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
  - o la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.
  - o En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et
- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. La Société de gestion effectue l'évaluation en utilisant dans le cas général une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

- a) ***S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte***

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier évaluateur immobilier fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier.

***b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation***

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en 2019, l'évaluateur immobilier BNP VALUATION a été en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier CBRE a effectué un examen critique de l'évaluation effectuée par BNP VALUATION.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

***c) S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation***

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

***d) Valorisation des immeubles en cours de construction***

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

***e) Avances en compte courant***

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de baisse de valeur.

***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.

#### **a) Instruments du marché monétaire**

##### **(i) Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois**

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA<sup>2</sup>), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

##### **(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois**

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

#### **b) Instruments financiers**

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion :

- (i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.
- (ii) 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 OPCV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.
- (iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

#### **c) Parts ou actions d'OPCVM**

Les parts ou actions d'OPCVM sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue.

#### **d) Endettement**

L'OPCI 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 soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Au 31 décembre 2019, l'OPCI PREIMIUM a procédé au tirage d'un prêt d'un montant nominal de 2.400.000 euros. Ce tirage prévu pour une durée de 3 mois est rémunéré au taux de 1,17% l'an.

---

<sup>2</sup> A terme l'EONIA sera remplacé par l'€STR

### **3 - Rémunérations allouées aux organes d'administration, de direction et de surveillance**

Néant.

### **4 - Evènements post clôture**

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Ces évènements postérieurs à la clôture de l'exercice n'ont pas conduit à ajuster les comptes 2019 mais pourraient avoir un impact sur l'évaluation et la performance de la société, sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois

### **5 - Liste des filiales et participations**

Au 31 décembre 2019, l'OPCI PREIMIUM détient :

- 5% du capital de la SCI TOUR HEKLA soit 10 460 000 parts sociales;
- 50% du capital de la SCI ALCOBENDAS\* soit 80 209 parts sociales;
- 20% du capital de la SCI GALEO DUEO ILM1\* soit 1 351 313 parts sociales;
- 20% du capital de la SCI TRIEO ILM2\* soit 179 188 parts sociales;
- 13.04% du capital de la SCI CARRE PLEYEL HOLDING\* soit 30 parts sociales;
- 9.86 % des parts de la SCI PREIM HOSPITALITY\* soit 234 868 parts sociales;
- 45,00 % des parts de la SCI PREIM DEV HOSPITALITY\* soit 450 actions;
- 0,06 % du capital de la SCPI PRIMOVIE\* soit 8 316 parts sociales;
- 0,60 % du capital de la SCPI PRIMOPIERRE\* soit 85 300 parts sociales;
- 9,45 % du capital de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE\* soit 14 808 parts sociales;
- 1,86 % du capital de la SCPI FRUCTIPIERRE soit 33 300 parts sociales

*\*sociétés gérées par Primonial REIM*

### **6 – Information sur les parties liées**

Néant

### **7 – Faits significatifs 2019**

Le 24 Septembre et le 20 Novembre 2019, l'OPCI PREIMIUM a participé à l'augmentation de capital de la SCI TOUR HEKLA.

Le 15 Octobre 2019, l'OPCI PREIMIUM a participé à l'augmentation de capital de la SCI GELAO DUEO ILM 1.

Le 15 Octobre 2019, l'OPCI PREIMIUM a participé à l'augmentation de capital de la SCI GELAO DUEO ILM 2.

Le 24 Avril 2019, l'OPCI PREIMIUM a participé à l'augmentation de capital de la SCI PREIM HOSPITALITY.

Le 26 Décembre 2019, l'OPCI PREIMIUM a pris une participation de 10% dans la SAS PREIM DEV HOSPITALITY.

#### IV/9. Evolution de l'actif net

Durée de l'exercice en mois	31/12/2019 <i>12 mois</i>	31/12/2018 <i>12 mois</i>
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>169 256 387,24</b>	<b>76 756 082,35</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	128 595 206,01	92 019 320,17
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-1 506 045,22	-426 993,98
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	2 905 020,38	1 562 594,59
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>4 420 345,17</i>	<i>1 515 324,79</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>-1 515 324,79</i>	<i>47 269,80</i>
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 814 290,06	-1 573 515,84
<i>Différence d'estimation N</i>	<i>2 240 774,22</i>	<i>-1 573 515,84</i>
<i>Différence d'estimation N-1</i>	<i>1 573 515,84</i>	-
Distribution de l'exercice précédent	-	-
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 836 484,70	918 899,95
Acomptes versés au cours de l'exercice	-1 010 219,25	-
<i>Sur résultat net</i>	<i>-1 010 219,25</i>	-
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments (1)	-	-
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>303 891 123,92</b>	<b>169 256 387,24</b>

(1) Frais de constitution

#### IV/10. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (art. L.214-36, I., 2° et 3°)

Nature des actifs	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019
Terrains nus IDF					
Terrains et constructions					
Entrepôts Logistiques et locaux d'activité	17 024 320,00	-	23 614 091,16	801 588,84	41 440 000,00
Autres droits réels					
Immeubles en cours de construction					
Entrepôts Logistiques et locaux d'activité					
Autres					
<b>Total</b>	<b>17 024 320,00</b>	<b>-</b>	<b>23 614 091,16</b>	<b>801 588,84</b>	<b>41 440 000,00</b>

#### IV/11. Evolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019
Parts des sociétés de personnes	85 912 460,77		26 550 647,83	2 103 431,54	114 566 540,14
Parts et actions des sociétés					
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 550 647,83</b>	<b>2 103 431,54</b>	<b>114 566 540,14</b>

#### IV/12. Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019
Actions négociées sur un marché réglementé	10 411 511,59	4 835 743,94	16 969 034,37	2 379 140,59	24 923 942,61
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			2 589 000,00	- 414,24	2 588 585,76
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	18 179 283,85	23 223 107,67	105 029 598,26	1 435 563,71	101 421 338,15
Autres actifs à caractère immobilier	18 444 116,30	6 257 597,47	367 910,36		12 554 429,19
<b>Total</b>	<b>47 034 911,74</b>	<b>34 316 449,08</b>	<b>124 955 542,99</b>	<b>3 814 290,06</b>	<b>141 488 295,71</b>



## IV/13. Inventaire du patrimoine

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>EUR</b>			<b>196 073 497,70</b>	<b>64,52%</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				41 440 000,00	13,64%
<i>Immeuble Centre commercial</i>					
Provalliance Neuilly	EUR		1,00	2 140 000,00	0,70%
Provalliance 2 Levallois	EUR		1,00	1 160 000,00	0,38%
Provalliance Paris 11			1,00	870 000,00	0,29%
Provalliance Charenton	EUR		1,00	1 040 000,00	0,34%
HENIN BEAUMONT	EUR		1,00	10 080 000,00	3,32%
Provalliance St Maur	EUR		1,00	510 000,00	0,17%
Provalliance 2 Clamart	EUR		1,00	760 000,00	0,25%
Provalliance Paris 12	EUR		1,00	830 000,00	0,27%
<b>Total IMMEUBLE COMMERCIAL</b>				<b>17 390 000,00</b>	<b>5,72%</b>
<i>Immeuble résidentiel</i>					
PUTEAUX 34 RUE LUCIEN VOILIN	EUR		1,00	16 850 000,00	5,54%
PARIS 9 RUE BUZELIN	EUR		1,00	7 200 000,00	2,37%
<b>Total Immeuble résidentiel</b>				<b>24 050 000,00</b>	<b>7,91%</b>
Parts des sociétés de personnes				114 566 540,14	
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE					
SCI TOUR HEKLA			9 315 000,00	11 637 282,55	
SCI ILM1			1 351 313,00	13 145 976,43	
SCI ILM2			179 188,00	8 036 640,96	
CARRE PLEYEL HOLDI			30,00	9 153 292,22	
ALCOBENDAS 36 RUE			80 209,00	8 014 192,38	
PREIM HOSPITALITY			234 868,00	21 928 861,04	
SCI PREIM DEV HOSPITALITY			450,00	4 500,00	
Total SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE			11 161 058,00	71 920 745,58	
SOC CIVILE DE PLACMT IMMOBI					
PRIMOVIE	EUR		8 316,00	1 533 719,88	0,50%
PRIMOPIERRE	EUR		85 300,00	15 858 976,00	5,22%
SCPI PATRIMMO CROI	EUR		14 808,00	8 025 343,68	2,64%
SCPI FRUCTIPIERRE	EUR		33 300,00	17 227 755,00	5,67%
Total SOC CIVILE DE PLACMT IMMOBI			141 724,00	42 645 794,56	
Actions négociées sur un marché réglementé				24 923 942,61	8,20%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				2 588 585,76	0,85%
Autres actifs à caractère immobilier				12 554 429,19	4,13%
<i>AUTRES CREANCES IMMOBILIERES</i>					
AV CC CARRE PLEYEL HOLDING	EUR			7 944 662,35	0,00%
AV CC ALCOBENDAS	EUR			4 289 968,00	
AV CC SCI TOUR HAKLA	EUR			228 832,00	
AV CC ALCOBENDAS	EUR			65 527,19	
AV CC CARRE PLEYEL HOLDING	EUR			25 439,65	
AV CC SCI TOUR HAKLA	EUR			0,00	
<b>Total AUTRES CREANCES IMMOBILIERES</b>			0,00	<b>12 554 429,19</b>	<b>4,13%</b>
<b>Provisions</b>	<b>EUR</b>			-	<b>0,00%</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>EUR</b>			<b>101 421 338,15</b>	<b>33,37%</b>
Dépôts				-	0,00%
Actions et valeurs assimilées				-	0,00%
Obligations et valeurs assimilées				-	0,00%
Titres de créances				-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	EUR			101 421 338,15	33,37%
				0,00%	0,00%
Opérations temporaires sur titres				-	0,00%
Instruments financiers à terme actif				-	0,00%
Autres instruments financiers				-	0,00%
<b>Créances</b>	<b>EUR</b>			<b>4 085 563,09</b>	<b>1,34%</b>
<b>Dettes</b>	<b>EUR</b>			<b>-4 438 085,83</b>	<b>-1,46%</b>
Instruments financiers à terme Passif				-	
Dettes envers les établissements de crédit				-2 400 156,00	
Dettes d'exploitation				-1 959 053,09	-0,64%
Dettes financières diverses				-	0,00%
Autres dettes (*)				-78 876,74	-0,03%
<b>Disponibilités</b>	<b>EUR</b>			<b>6 748 810,81</b>	<b>2,22%</b>
<b>Total Actif net</b>	<b>EUR</b>			<b>303 891 123,92</b>	<b>100,0%</b>

#### IV/14. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	238 785,23	87 416,45
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
<b>Total</b>	<b>238 785,23</b>	<b>87 416,45</b>
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	888 644,09	539 113,77
Etat et autres collectivités créances	70 206,40	401 670,45
Syndics	1 909,10	942,86
Fournisseurs débiteurs	2 561 193,09	-
Autres débiteurs	324 825,18	58 552,32
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-
<b>Total</b>	<b>3 846 777,86</b>	<b>1 000 279,40</b>
<b>Total créances</b>	<b>4 085 563,09</b>	<b>1 087 695,85</b>

#### IV/15. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>		
Emprunts	2 400 156,00	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Autres dettes financières</b>	-	-
Avance en compte courant actionnaires	-	-
<b>Dépôts de garantie reçus</b>	78 876,74	88 354,20
<b>Total</b>	<b>2 479 032,74</b>	<b>88 354,20</b>
<b>Autres dettes d'exploitation</b>		
Locataires créditeurs	-	1 581 488,18
Fournisseurs et comptes rattachés	1 855 554,04	20 232,40
Etat et autres collectivités dettes	29 088,82	-
Autres créditeurs	74 410,23	837 687,88
Produits constatés d'avance	-	-
<b>Total</b>	<b>1 959 053,09</b>	<b>2 439 408,46</b>
<b>Total dettes</b>	<b>4 438 085,83</b>	<b>2 527 762,66</b>

#### IV/16. Ventilation des emprunts et dettes financières

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1 à 5 ans [	> 5 ans	Total
<b>Emprunts et dettes financières à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	2 400 156,00			2 400 156,00
Emprunts in fine				
Autres dettes financières				
<b>Emprunts et dettes financières à taux variable</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine				
Autres dettes financières				
<b>Total</b>	<b>2 400 156,00</b>			<b>2 400 156,00</b>

#### IV/17. Crédit-bail

Néant.

#### IV/18. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés		(238 948,20)	(238 948,20)	(45 154,56)
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers	55 989,05		55 989,05	
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	55 989,05	(238 948,20)	(182 959,15)	(45 154,56)
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>55 989,05</b>	<b>(238 948,20)</b>	<b>(182 959,15)</b>	<b>(45 154,56)</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>136 304,30</b>	<b>(67 470,41)</b>	<b>68 833,89</b>	<b>(65 319,81)</b>
<b>Total</b>	<b>192 293,35</b>	<b>(306 418,61)</b>	<b>(114 125,26)</b>	<b>(110 474,37)</b>

#### IV/19. Souscriptions et rachats de l'exercice

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
<b>Souscriptions et rachats de l'exercice</b>			
Souscriptions enregistrées part A	61 783,79	6 805 849,55	238 204,76
Rachats réalisés part A	(1 188,58)	(131 178,95)	-
Souscriptions enregistrées part B	987 893,07	108 870 340,85	3 631 078,75
Rachats réalisés part B	(12 454,90)	(1 374 866,22)	-
Souscriptions enregistrées part C	74 600,26	7 846 591,00	-
Rachats réalisés part C			
<b>Total général</b>	<b>1 137 920,60</b>	<b>125 028 826,57</b>	<b>3 869 283,51</b>
Souscriptions enregistrées	1 124 277,13	123 522 781,40	3 869 283,51
Rachats réalisés	(13 643,47)	(1 506 045,17)	-

#### IV/20. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31-Dec-18
Capital	302 804 283,63	170 362 472,21
Report des plus values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	(888 682,42)
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	(1 104 031,76)
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>1 836 484,70</b>	<b>918 899,95</b>
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	362 652,94	(32 270,74)
Acomptes versés au cours de l'exercice	(1 010 219,25)	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	(102 078,10)	-
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>303 891 123,92</b>	<b>169 256 387,24</b>

## IV/21. Compte de résultat détaillé

	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
Durée de l'exercice en mois		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	-	-
dont loyers	862 476,77	393 851,04
dont charges facturées	336 955,24	25 728,83
dont autres revenus immobiliers	5,49	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
dont produits de parts de sociétés de personnes	4 418 118,90	2 383 744,03
dont produits d'actions	1 120 812,37	287 696,90
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	389 119,02	189 226,90
<b>Total I</b>	<b>7 127 487,79</b>	<b>3 280 247,70</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits	-184 830,13	-25 728,83
dont charges d'entretien courant	-	-1 250,00
dont gros entretien	-44 275,00	-
dont renouvellement et remplacement	-	-
dont autres charges :		
Autres charges immobilières	14 769,59	-25 236,87
Rémunérations prestataires extérieurs	-8 771,26	-3 312,23
Impôts, taxes et versements assimilés	-936,56	-176,33
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	-156,00	-12 933,70
<b>Total II</b>	<b>-224 199,36</b>	<b>-68 637,96</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>6 903 288,43</b>	<b>3 211 609,74</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers	-	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	-	-
Produits sur TCN	-	-
Produits sur titres OPC	37 911,73	-
Produits sur Opérations temporaires	-	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	270,96	-
<b>Total III</b>	<b>38 182,69</b>	<b>-</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Opérations Temporaires sur titres	-	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-	-
Charges sur dettes financières	-	-
Autres charges financières	-92 263,96	-41 321,42
<b>Total IV</b>	<b>-92 263,96</b>	<b>-41 321,42</b>
<b>Résultat sur opérations financières III - IV</b>	<b>-54 081,27</b>	<b>-41 321,42</b>
<b>Autres produits (V)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises sur provisions	-	-
Transfert de charges	-	-
<b>Frais de gestion et de fonctionnement (VI)</b>	<b>-4 898 597,20</b>	<b>-2 140 914,00</b>
Charges externes	-3 512 645,83	-1 698 302,17
Autres charges externes	-12 739,81	-16 390,84
Impôts, taxes et versements assimilés	-177 800,91	-
Charges de personnel	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux frais budgétés	-1 195 410,65	-426 220,99
<b>Autres charges (VII)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Frais sur cessions	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux provisions	-	-
<b>Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>1 950 609,96</b>	<b>1 029 374,32</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	55 989,05	47 674,16
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Plus value sur cession d'OPC	136 304,30	-
<b>Total VIII</b>	<b>192 293,35</b>	<b>47 674,16</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-238 948,20	-92 828,72
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-67 470,41	-65 319,81
<b>Total IX</b>	<b>-306 418,61</b>	<b>-158 148,53</b>
<b>Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>-114 125,26</b>	<b>-110 474,37</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>1 836 484,70</b>	<b>918 899,95</b>
<b>Comptes de régularisation (X)</b>	<b>362 652,94</b>	<b>-32 270,74</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>2 199 137,64</b>	<b>886 629,21</b>

#### IV/22. Détail des frais de gestion

	Montant au 31-12-19(en € HT) (*)	Taux réel (% actif net)
<b>Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)</b>	<b>4 898 597,20</b>	<b>1,61%</b>
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	4 283 421,64	1,41%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	260 953,37	0,09%
Honoraires du dépositaire	73 073,13	0,02%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	40 734,22	0,01%
Honoraires du valorisateur	48 091,37	0,02%
Divers	192 323,47	0,06%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

#### IV/23. Tableau des trois derniers exercices incluant les distributions effectuées

<b>Action A</b> <i>Date d'arrêté</i> <i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<b>31/12/2019</b> <i>12 mois</i>	<b>31/12/2018</b> <i>12 mois</i>	<b>31/12/2017</b> <i>12 mois</i>
Actif Net	16 587 499,84	9 224 625,64	2 845 906,85
Valeur liquidative (en €)	114,22	109,00	105,04
Nombre d'actions en circulation	145 217,62731	84 622,41106	27 091,97446
Résultat de l'exercice	113 341,90	41 199,30	(33 645,25)
Résultat unitaire	0,78	0,49	(1,24)
Résultat distribué (*)	111 097,00	-	-

<b>Action B</b> <i>Date d'arrêté</i>	<b>31/12/2019</b> <i>12 mois</i>	<b>31/12/2018</b> <i>12 mois</i>	<b>31/12/2017</b> <i>12 mois</i>
Actif Net	268 520 003,73	149 938 447,92	65 217 787,92
Valeur liquidative (en €)	114,21	108,99	104,98
Nombre d'actions en circulation	2 351 098,65952	1 375 660,48764	621 181,34989
Résultat de l'exercice	1 853 294,03	727 677,04	(850 167,32)
Résultat unitaire	0,79	0,53	(1,37)
Résultat distribué (*)	1 766 558,30		-

<b>Action C</b> <i>Date d'arrêté</i> <i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<b>31/12/2019</b> 12 mois	<b>31/12/2018</b> 12 mois	<b>31/12/2017</b> 12 mois
Actif Net	18 783 620,35	10 093 313,68	8 692 387,58
Valeur liquidative (en €)	109,72	104,50	99,95
Nombre d'actions en circulation	171 184,20517	96 583,94058	86 956,52170
Résultat de l'exercice	232 501,71	117 752,86	(4 869,85)
Résultat unitaire	1,36	1,22	(0,06)
Résultat distribué (*)	219 405,46	-	-

(\*) sous réserve de l'approbation par l'AGO des actionnaires

#### IV/24. Tableau des acomptes versés

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2019	Reports antérieurs	31/12/2019	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
16/08/2019	115 291,91				115 291,91	0,75
16/08/2019	54 624,33				54 624,33	0,40
16/08/2019	840 303,01				840 303,01	0,40
<b>Total acomptes</b>	<b>1 010 219,25</b>				<b>1 010 219,25</b>	<b>1,55</b>

(\*) sous réserve de l'approbation par l'AGO des actionnaires

#### IV/25. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31-Dec-19	31-Dec-18
Résultat net	1 950 609,96	1 029 374,31
Régularisation du résultat net	395 410,61	(17 722,56)
Résultat sur cession d'actifs	(114 125,26)	(110 474,37)
Régularisations des cessions d'actifs	(32 757,67)	(14 548,18)
Acomptes versés au titre de l'exercice	(1 010 219,25)	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	(102 078,10)	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 086 840,29</b>	<b>886 629,20</b>
Report des résultats nets	-	(888 682,42)
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report		(1 104 031,76)
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>-</b>	<b>(1 992 714,18)</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 086 840,29</b>	<b>(1 106 084,98)</b>
Distribution	1 086 841,51	
Report des résultats nets antérieurs	(1,22)	
Report des plus values nettes		
Incorporation au capital		(1 106 084,98)
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 086 840,29</b>	<b>(1 106 084,98)</b>

#### IV/26. Tableau des filiales

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. liquidative Titres	Cautions	Résultat
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
<b>SCI PREIM DEV HOSPITALITY</b>	10 000	45,00%	-	-	-
<b>36, rue de Naples 75008 Paris</b>	10 000	-	-	-	-
<b>SCI CARRE PLEYEL HOLDING</b>	230 000	13,04%	8 090 868	-	-
<b>36, rue de Naples 75008 Paris</b>	60 327 929		9 153 292	7 944 662	(141 010)
<b>SCI GALEO DUEO ILM 1</b>	8 445 707	20,00%	12 898 598	-	7 092 985
<b>36, rue de Naples 75008 Paris</b>	53 074 153	757 330	13 145 976	-	1 294 277
<b>SCI TRIEO ILM 2</b>	8 959 390	20,00%	7 025 993	-	4 334 392
<b>36, rue de Naples 75008 Paris</b>	30 406 155	91 130	8 036 641	-	573 174
<b>SCI ALCOBENDAS</b>	1 604 180	50,00%	8 023 900	4 289 968	2 557 141
<b>36, rue de Naples 75008 Paris</b>	13 508 341	626 432	8 014 192	-	200 925

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
(Exercice clos le 31 decembre 2019)**

A l'assemblée générale

**SPPICAV PREIMIUM**

36 RUE DE NAPLES

75008 PARIS

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SPPICAV PREIMIUM relatifs à l'exercice clos le 31 decembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

**Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.



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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note « Actifs Immobiliers » et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

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.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la direction 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 société ou de cesser son activité.

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

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'OPCI 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 20 avril 2020

Le commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers Audit  
Jean-Baptiste Deschryver

## **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)**

Aux Associés

### **PREMIUM**

36 RUE DE NAPLES  
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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

---

### ***CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE***

---

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

## **V/ Projet de résolutions**

### **ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 5 MAI 2020**

#### **ORDRE DU JOUR**

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital ;
2. Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ;
3. Quitus à la société de gestion ;
4. Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
6. Pouvoir pour formalités.

#### **PROJETS DE RESOLUTIONS**

##### **PREMIERE RESOLUTION**

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 302 804 283,63 €, soit une augmentation de 132 441 811,42 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle. Cette augmentation est liée à de nouveaux apports.

##### **DEUXIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale ordinaire, en application de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts.

##### **TROISIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

##### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, en approuve les conclusions.

## **CINQUIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi qu'il suit :

		<i><b>Dont actions de catégorie A</b></i>	<i><b>Dont actions de catégorie B</b></i>	<i><b>Dont actions de catégorie C</b></i>
<b>Résultat net (bénéfice)</b>	<b>2 346 020,57 €</b>	121 267,54 €	1 982 965,77 €	241 787,26 €
Régularisation du résultat net	0,00 €	- €	- €	- €
Résultat sur cessions d'actifs	-146 882,93 €	-7 925,64 €	-129 671,74 €	-9 285,55 €
Régularisation des cessions d'actifs	0,00 €	- €	- €	- €
Report des résultats nets antérieurs	0,00 €	- €	- €	- €
Report des plus-values nettes antérieures	0,00 €	- €	- €	- €
Régularisation des comptes de report	0,00 €	- €	- €	- €
<b>Résultat à affecter</b>	<b>2 199 137,64 €</b>	<b>113 341,90 €</b>	<b>1 853 294,03 €</b>	<b>232 501,71 €</b>
<b>Distribution</b>	<b>2 199 138,86 €</b>	<b>113 341,97 €</b>	<b>1 853 295,19 €</b>	<b>232 501,70 €</b>
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	1 010 219,25 €	54 624,33 €	840 303,01 €	115 291,91 €
- dont acomptes versés au titre des plus-values	- €	- €	- €	- €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	102 078,10 €	2 244,97 €	86 736,89 €	13 096,24 €
Montant du solde du coupon total à verser	1 086 841,51 €	56 472,67 €	926 255,29 €	104 113,55 €
<b>Report à nouveau du solde</b>	<b>-1,22 €</b>	<b>-0,07 €</b>	<b>-1,16 €</b>	<b>0,01 €</b>
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	-1,22 €	-0,07 €	-1,16 €	0,01 €
- dont compte de report des plus-values nettes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont incorporation au capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Le solde de dividendes par action restant dû, soit

- 0,388883 € pour les actions de catégorie A,
- 0,393967 € pour les actions de catégorie B, et
- 0,608196 € pour les actions de catégorie C,

sera détaché de la valeur liquidative à effet du 5 mai 2020 et sera mis en paiement au plus tard le 29 mai.

Au titre de l'exercice clos, le dividende total par action s'élève à

- 0,788883 € pour les actions de catégorie A,
- 0,793967 € pour les actions de catégorie B, et
- 1,358196 € pour les actions de catégorie C.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé qu'aucun dividende n'a été mis en distribution depuis la constitution.

#### **SIXIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 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 le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54 rue de la Victoire, 75009 Paris.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23.

#### **ADRESSE POSTALE**

36, rue de Naples – 75008 Paris.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)