



2018

OPCI PREMIUM / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM

OPCI PREIMIUM
Rapport annuel 2018
Exercice clos le 31 décembre 2018

Table des matières

I/ Organes de gestion et de contrôle

II/ Rapport de Gestion

III/ Les comptes au 31 décembre 2018

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 sis 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 824 582 381.

PREIMIUM est un Organisme de Placement Collectif Immobilier ouvert au 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.

Elle est titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion immobilière » et « Transaction sur les immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située au 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

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

- PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT

Experts externes en évaluation

- CBRE VALUATION
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

- BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

Déléataire de la gestion comptable

- BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

Déléataire de la gestion financière

- GESTION 21
- LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER

II/ Rapport de Gestion

II/1. INTRODUCTION

En 2018, l'OPCI PREMIUM a collecté plus de 91 millions d'euros, principalement via sa part B dédiée à l'assurance vie, mais également via sa part dédiée au compte-titres. Ces capitaux ont permis à l'OPCI d'atteindre un actif net de 169,3 millions d'euros, pour un actif brut géré de 204,9 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le taux d'endettement reste faible à 23,4%.

Au cours de l'année 2018, la valeur liquidative a évolué de 3,83% pour l'action de catégorie B, de 3,78% pour l'action de catégorie A et de 4,55% pour l'action de catégorie C.

Au cours de l'exercice 2018, l'OPCI PREMIUM a acquis une participation à hauteur de 16 millions d'euros dans les SCI Carré Pleyel 1 et 2, qui détiennent un actif au pied de la future gare du Grand Paris Saint-Denis Pleyel. Ainsi qu'une participation dans les SCI Galeo-Dueo ILM1 et Trio ILM2 qui détiennent un ensemble de bureaux (Galeo-Dueo-Trio) livrés en 2010 et localisé dans le quartier tertiaire d'Issy-les-Moulineaux pour un montant de 19 millions d'euros.

L'année 2018 a également été marquée par le premier investissement européen de l'OPCI PREMIUM : une participation de 50% dans l'Université de Madrid en Espagne, détenue par la SCI Alcobendas gérée par Primonial REIM. L'OPCI a également renforcé son exposition au marché des foncières cotées européennes et poursuivi son programme de décaissement dans le cadre de l'acquisition en état futur d'achèvement du Centre Commercial de Noyelles-Godault et de la Tour Hekla à la Défense.

La fin d'année 2018, dans un contexte de remontée des tensions commerciales internationales, du risque politique, et du risque de taux, a été marquée par une volatilité accrue des marchés financiers, qui a créé des points d'entrée attractifs, notamment pour les parts de foncières cotées. Pour autant, la prépondérance immobilière de l'OPCI lui a permis de délivrer une performance positive, largement supérieure à celle du marché des actions.

Environnement économique

L'année 2019 s'ouvre sur des perspectives de croissance économique moins optimistes qu'au début de 2018. Retour au bilatéralisme en matière de relations commerciales, montée des tensions populistes, volatilité des marchés boursiers, sont autant de facteurs de méfiance chez les investisseurs. Les prévisions de croissance des Etats-Unis devraient retomber à 2,5% en 2019. Deuxième puissance économique au monde, la Chine est revenue au cœur des préoccupations en raison de la multiplication des signes de ralentissement de son économie malgré un PIB en augmentation de 6%, sa pire croissance en 28 ans.

Economie ouverte, la Zone euro a connu un ralentissement en 2018 du fait de la décélération du commerce mondial. Les prévisions de croissance pour 2019 font ressortir un ralentissement pour la Zone euro, une tendance nettement plus marquée pour l'Allemagne alors que la France devrait être en ligne avec sa croissance passée. Certains facteurs favorables subsistent : la politique accommodante de la Banque centrale européenne (BCE), l'assouplissement de la politique budgétaire dans l'ensemble de la Zone euro ou encore la progression de la consommation privée. Toutefois, en 2019, certains facteurs de croissance devraient se dissiper, tels que la demande extérieure et l'investissement des entreprises.

Une hausse des taux encore décalée dans le temps ? Au cas particulier de l'immobilier français, il est possible que le ralentissement économique mondial ait un impact sur les marchés locatifs. Cependant, c'est d'abord vers la Banque centrale européenne que se tournent les regards des investisseurs. Alors que la BCE a annoncé en décembre 2018 la fin du *quantitative easing* (achats massifs de titres),

l'environnement économique milite pour une stabilité des taux directeurs. Les prévisions des taux longs des obligations de l'Etat français (OAT) à 10 ans devraient donc être toujours contenus autour de 1% en 2019, soit un niveau bas qui ne devrait pas avoir d'impact sur les rendements immobiliers *prime*.

Marché des bureaux

Un record battu en termes de volumes investis. La barre des 32 Mds€ a été dépassée en 2018 pour la première fois sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Avec les trois quarts des montants engagés, le marché francilien a attiré la plus grande part des capitaux. Les bureaux localisés dans l'Ouest parisien, la Défense et le Croissant Ouest ont été les principales cibles.

Une prime de risque qui reste substantielle. Les rendements des bureaux *prime* franciliens par rapport à l'OAT 10 ans bénéficient d'une prime de risque d'environ 220 points de base (pb) en 2018, soit une compression de 5 pb par rapport à 2017. Malgré un contexte d'aversion croissante au risque, la valeur métrique moyenne continue de progresser (+1% sur un an) et cristallise les attentions (6 510 euros par m² en moyenne). Le segment Paris avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 8 000 euros par m² et le segment Croissant Ouest & la Défense à 6 000 euros par m² se distinguent des autres territoires aux valeurs moyennes inférieures à 5 000 euros par m².

Le marché locatif montre des signes de solidité. Après une année 2017 exceptionnelle (2,8 millions de m²) et malgré un repli (-5% en un an), la demande placée s'est établie à un niveau satisfaisant en 2018 avec 2,5 millions de m² loués sur le marché francilien. L'année 2018 a connu une accélération lors du premier semestre (+18% en un an) portée par le dynamisme économique de 2017 avant d'être freinée sur les six derniers mois (-23% en un an) en raison du ralentissement économique et des risques pesant sur les perspectives de croissance. Les loyers faciaux moyens sont en progression à 380€ par m² par an pour les loyers d'immeubles de seconde main (+6% sur un an) et à 386 euros m² par an pour les biens neufs ou restructurés (+3% sur un an). La demande en surface de bureaux, la raréfaction de l'offre et la diminution des mesures d'accompagnement (passées sous la barre des 20% en moyenne au 4^{ème} trimestre 2018) expliquent la pression à la hausse des loyers.

Marché des commerces

Alors qu'en Bourse, les foncières cotées investies en immobilier commercial ont connu une année 2018 extrêmement difficile, avec des rendements du dividende parfois très largement supérieurs au rendement immobilier des patrimoines, l'immobilier de commerce en France a vécu un exercice plus nuancé.

Environ 4,4 Mds€ ont été investis en immobilier de commerce en 2018 (+9% sur un an). On retiendra la vente du portefeuille de 67 Monoprix par le groupe Casino pour 742 M€ ou le flagship store d'Apple sur l'avenue des Champs-Élysées pour 600 M€ par Hines et BVK. Les actifs *prime* font preuve d'une forte résilience avec des taux à des niveaux bas alors que certains actifs secondaires ont connu une décompression en 2018. Les commerces en pied d'immeuble *prime* affichent un taux à 2,5% avec un différentiel de 100 à 200 pb pour les centres commerciaux et les parcs d'activité.

Les mutations sont fortes dans l'organisation des commerces physiques, contraints de se réinventer pour s'adapter aux nouveaux modes de consommation des ménages. Depuis plusieurs années, le secteur « Habillement-Vêtements » connaît des changements profonds se traduisant entre 2014 et 2018 par une diminution importante du nombre de points de vente au profit des « Services », des « Cafés, Hôtels, Restaurants » et des « Loisirs ».

La crise des « gilets jaunes » aura eu un impact sur la performance de certaines enseignes en centre-ville, mais aussi en périphérie durant les dernières semaines de 2018. Cette crise tend à accélérer la recomposition à l'œuvre sur le marché du commerce. D'un côté, les valeurs locatives des meilleurs emplacements permettant d'assurer le chiffre d'affaires ont continué de croître principalement en raison de l'augmentation du droit au bail alors que les autres ont été soumis à des renégociations ou à des arbitrages.

Marché de l'immobilier de santé

Le volume d'investissement en immobilier de santé en France a dépassé 800 M€ en 2018. Après les deux acquisitions de portefeuilles d'EHPAD en début d'année par AXA IM-RA et Icade pour respectivement 250 et 180 M€, le second semestre a enregistré des acquisitions de plus petite envergure. Primonial REIM a signé une clinique SSR (Soins de Suite et Réadaptation) pour 14 M€ à Cahuzac et Swisslife s'est porté acquéreur d'une résidence services seniors à Saint-Mandé en VEFA. Avec des patrimoines respectifs de plus de 2 Mds€ d'actifs sous gestion, les leaders du secteur demeurent Primonial REIM et Icade Santé. Les taux de rendement prime ont connu une légère compression (-25 pb sur un an) pour se positionner à 4,0% fin 2018 pour les EHPAD et sont restés stables à 5,25% pour les cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique).

Le secteur des EHPAD en France était constitué de plus de 7 500 établissements pour 612 000 lits en 2018. D'ici 2025, on estime que le secteur aura besoin 145 000 lits nouveaux ou à moderniser. Si les 5 premiers acteurs concentrent 55% des lits du secteur privé, la consolidation au profit des leaders se poursuit. Ainsi, Korian (plus de 30 000 lits en France) a acquis récemment le groupe Omega (1 000 lits).

Le secteur MCO /SSR /SDL (Soin Longue Durée) / PSY (Psychiatrique) / HAD (Hospitalisation A Domicile) compte environ 4 000 établissements pour près de 500 000 lits. Le secteur MCO connaît une diminution du nombre d'établissements de santé visant à regrouper les plateaux techniques vers l'ambulatoire. Malgré une dynamique continue de concentration, les acteurs du secteur privés demeurent assez modestes puisque les 3 premiers opérateurs concentrent près de 25% du nombre d'établissements. La consolidation du secteur à l'échelle française et européenne est donc toujours d'actualité.

Sources des données chiffrées : Oxford Economics, Immostat, BNP PRE, CBRE, Primonial REIM, Your Care, RCA, C&W

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 2018 a été pour l'OPCI PREIMIUM une année de fort développement, l'actif net du fonds étant passé de 76 756 082 euros à 169 256 387 euros.

Un important programme d'investissement a été mis en œuvre avec plusieurs acquisitions immobilières tout au long de l'année :

- Acquisition indirecte de Carré Pleyel, un actif de bureau situé à proximité immédiate de la future station du Grand Paris Saint-Denis Pleyel en co-investissement via la SCI Carré Pleyel Holding pour une quote part de 13,04%.
- Acquisition directe d'un actif immobilier situé à Noyelles-Godault pour une détention à 100% en VEFA avec une livraison intervenue en toute fin d'année 2018. L'actif, situé sur une des zones commerciales les plus actives du nord de la France à Noyelles-Godault, est intégralement loué à 5 locataires.
- Acquisition directe de gré à gré de 33 300 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE (gérée par AEW Europe) à la fin du mois de mars 2018 pour un montant d'acquisition net de frais de 14 985 000 euros.
- Acquisition indirecte d'un ensemble immobilier composé de 3 actifs : Galeo Duéo Triéo, situé à Issy-les-Moulineaux développant 20 640 m² et 360 emplacements de parking en co-investissement pour une quote-part de 20% via les SCI Galeo Duéo ILM1 et Triéo ILM2.
- Acquisition indirecte de l'actif "Universidad Europea de Madrid" en co-investissement pour une quote-part de 50% via la SCI Alcobendas.

Par ailleurs, la poche de valeurs mobilières a été constituée autour de deux stratégies différentes, la première à travers un portefeuille de foncières cotées et la seconde via une poche de gestion flexible.

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

Souscriptions

La collecte nette atteint 91 017 215 euros au 31 décembre 2018, 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 2018, la valorisation des parts de SCPI détenues par PREIMIUM s'élève à 41 473 909 euros. Ce niveau de valorisation des parts de SCPI fait apparaître une plus-value latente de 1 714 646 euros.

Par ailleurs, la valorisation de l'immobilier détenu directement et indirectement par le fonds s'élève à 107 450 063 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

La poche est constituée au 31 décembre 2018 de titres financiers ayant pour sous-jacents trois grandes typologies d'actifs :

- Centres commerciaux : 43% de l'actif

Les foncières de centres commerciaux souffrent des craintes de remise en cause de leur modèle avec le développement du e-commerce.

La société de gestion estime que ces craintes sont exagérées et que les foncières de centres commerciaux ont les savoir-faire pour s'adapter aux nouveaux modes de consommation.

Pour ces raisons, son opinion est que leurs niveaux de valorisation et de rendement dividendes sont très attractifs.

- Résidentiel allemand : 35% de l'actif

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.

L'opinion de la société de gestion est que ce déséquilibre perdurera tant que les prix de l'immobilier seront inférieurs aux coûts de construction.

- Bureaux : 17% de l'actif

Les foncières de bureaux bénéficient de la réduction des taux de vacance dans les grandes villes européennes mais leurs niveaux de valorisation exigent d'être sélectif. Pour ces raisons, la société de gestion est prudente sur l'immobilier *prime* des marchés de bureaux de la Zone Euro.

Elle privilégie des portefeuilles moins *primes* à l'image des patrimoines d'Alstria, Icade et NSI qui sont respectivement exposées aux bureaux en Allemagne, France et aux Pays-Bas.

La poche affiche une décote sur l'actif net réévalué (ANR) liquidatif de -24% et une rentabilité locative implicite de 5,4%, un niveau très attractif.

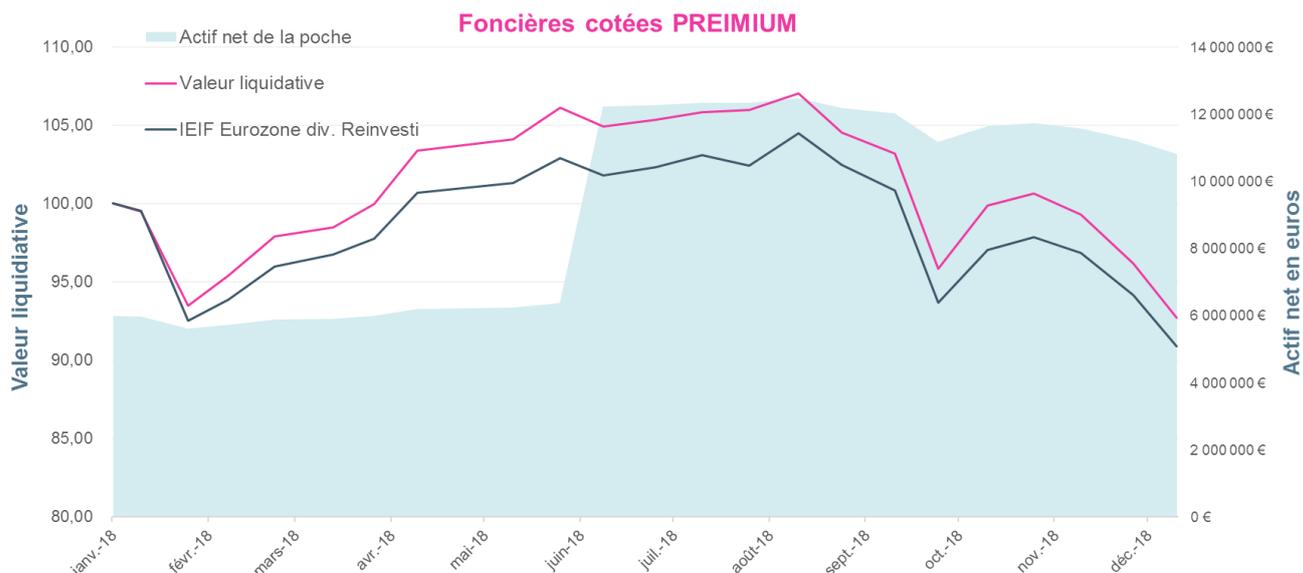
Valorisation de la poche foncières au 31 décembre 2018 :

Multiple de résultat	13,8x
Rendement dividende	5,9%
ROCE (Rentabilité des capitaux investis)	5,4%
Décote sur ANR liquidatif	-24%
Taux d'intérêt critique (1)	11,1%
Loan to value (2)	39%

(1) Taux d'intérêt Critique : ratio Loyers des foncières / Dettes des foncières

(2) Loan to Value : ratio Dette des foncières / Patrimoines des foncières

Au 31 décembre 2018 le portefeuille de foncières cotées PREMIUM était valorisé à 10 411 511 euros.



II – Gestion flexible

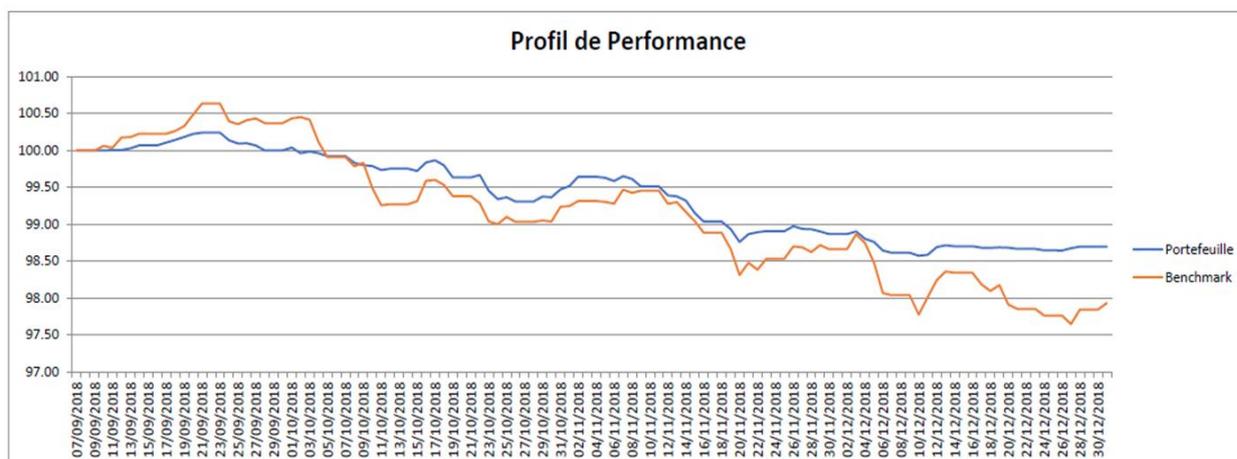
A partir de septembre 2018, un portefeuille de gestion flexible avec une délégation de gestion à la société Financière de l’Echiquier a été constitué. Dans un contexte de ralentissement économique manifeste en Europe et en Chine, et de risques significatifs sur le plan géopolitique (Brexit et négociations commerciales sino-américaines), le choix a été fait de conserver une exposition très défensive jusqu'à la fin de l'année 2018. Ainsi, le portefeuille n'a-t-il comporté aucune exposition directe à des stratégies actions, mais uniquement des fonds obligataires et des stratégies de gestion alternative peu volatiles. Le portefeuille n'accuse qu'une légère perte en fin d'année (autour de -1,30% brut) dans un contexte où toutes les classes d'actifs ont été fortement corrigées.

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de gestion flexible PREIMIUM était valorisé à 18 179 283 euros.

PREIM POCHÉ FINANCIERE

Analyse de la contribution à la performance du 07/09/2018 au 31/12/2018

Référence : BENCH PREIM - 15% Eurostoxx - 65% Euro Aggregate Corp - 20% Eonia



Situation d'endettement

Au 31 décembre 2018, l'emprunt contracté par l'OPCI PREIMIUM le 31 juillet 2017 pour un montant de 2 400 000 euros a été intégralement remboursé.

Le ratio d'endettement du fonds au 31 décembre 2018 s'élève à 23,45% calculé en transparence dans le respect du maximum de 40% réglementaire. En intégrant la quote-part des comptes courants des co-investisseurs, le niveau de levier atteint 29,96%.

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 2018, l'indicateur de levier « AIFM », calculé selon la méthode de l'engagement est de 1,25.

Ratios réglementaires du fonds

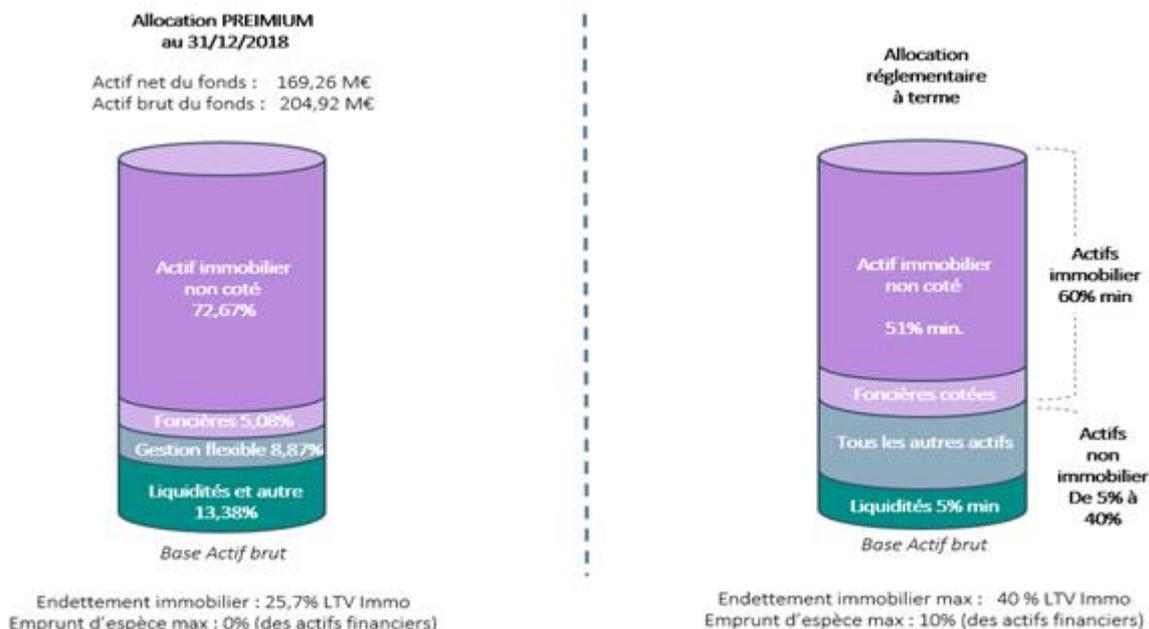
Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2018 est de 72,67%, supérieur au minimum réglementaire de 51%.

Le ratio immobilier du fonds intégrant les foncières cotées au 31 décembre 2018 est de 77,75%, 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 2018 s'élève à 10,1%, supérieur au minimum réglementaire de 5%.

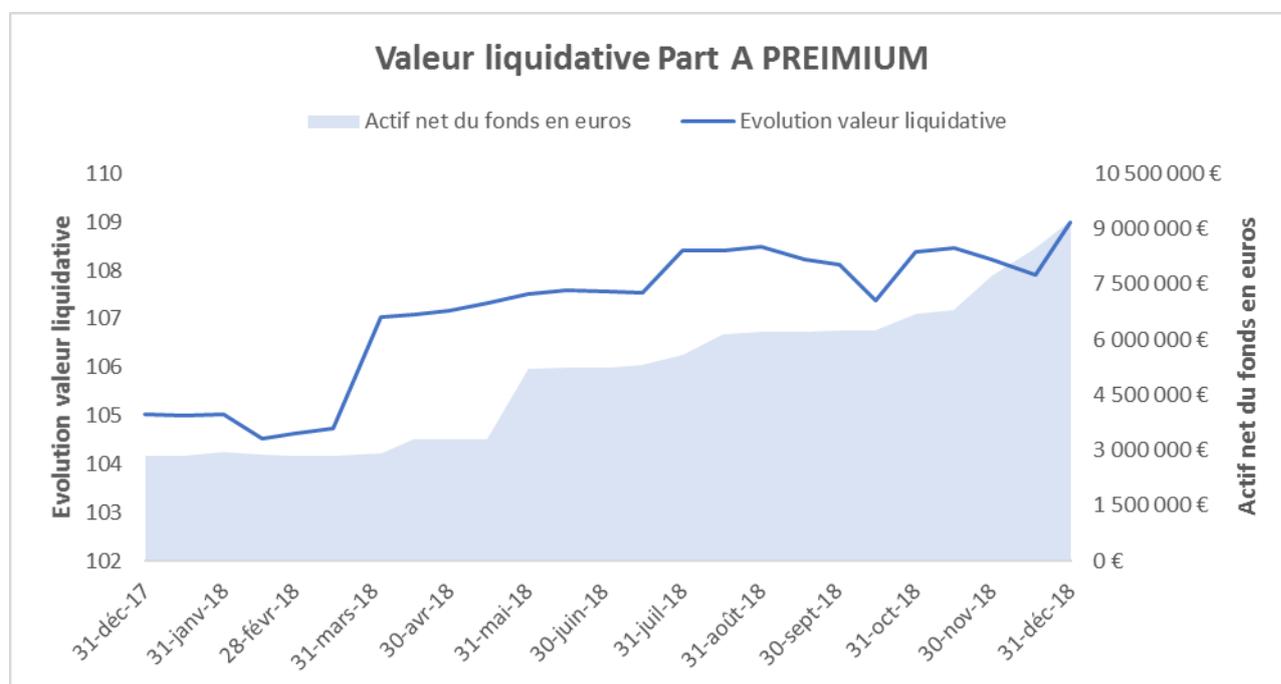
Conformément à la réglementation et au prospectus, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) devra constituer au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPPICAV. Ces seuils devront être atteints au plus tard trois ans après la création de la SPPICAV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



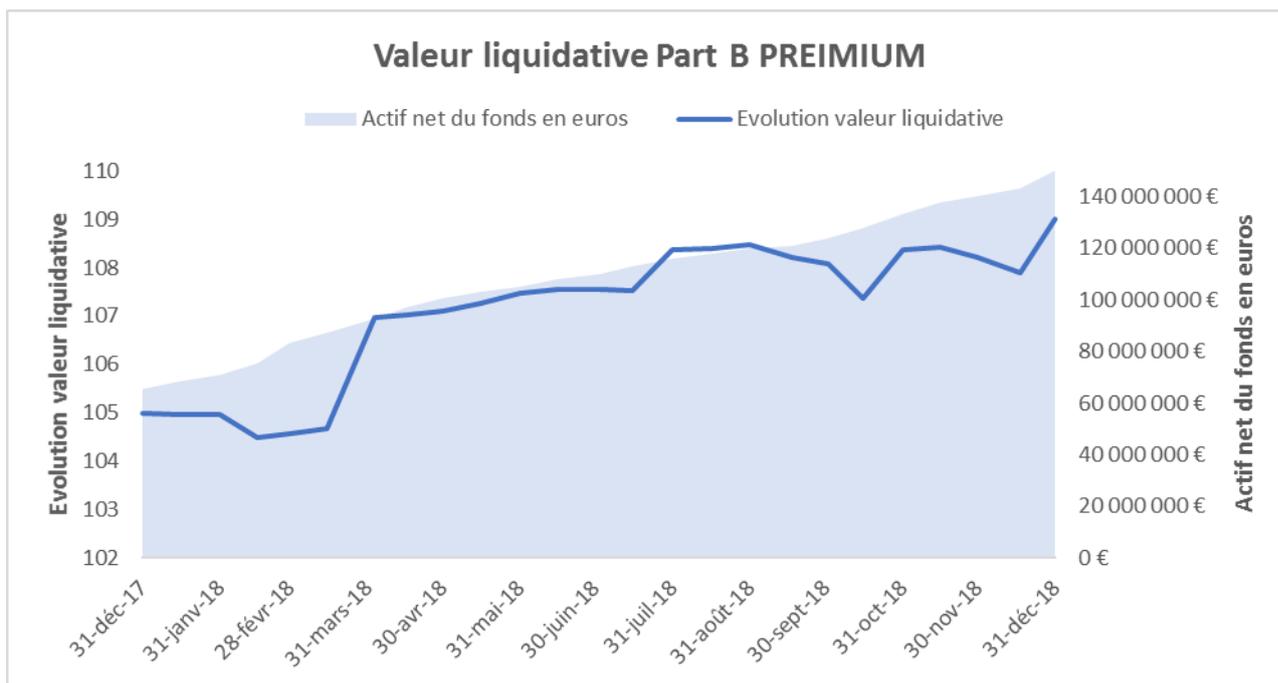
Evolution de la valeur liquidative

L'OPCI PREMIUM propose 3 catégories d'actions : A, B, C dont les valeurs liquidatives sont calculées bimensuellement. Au 31 décembre 2018, les trois catégories d'action étaient en circulation.

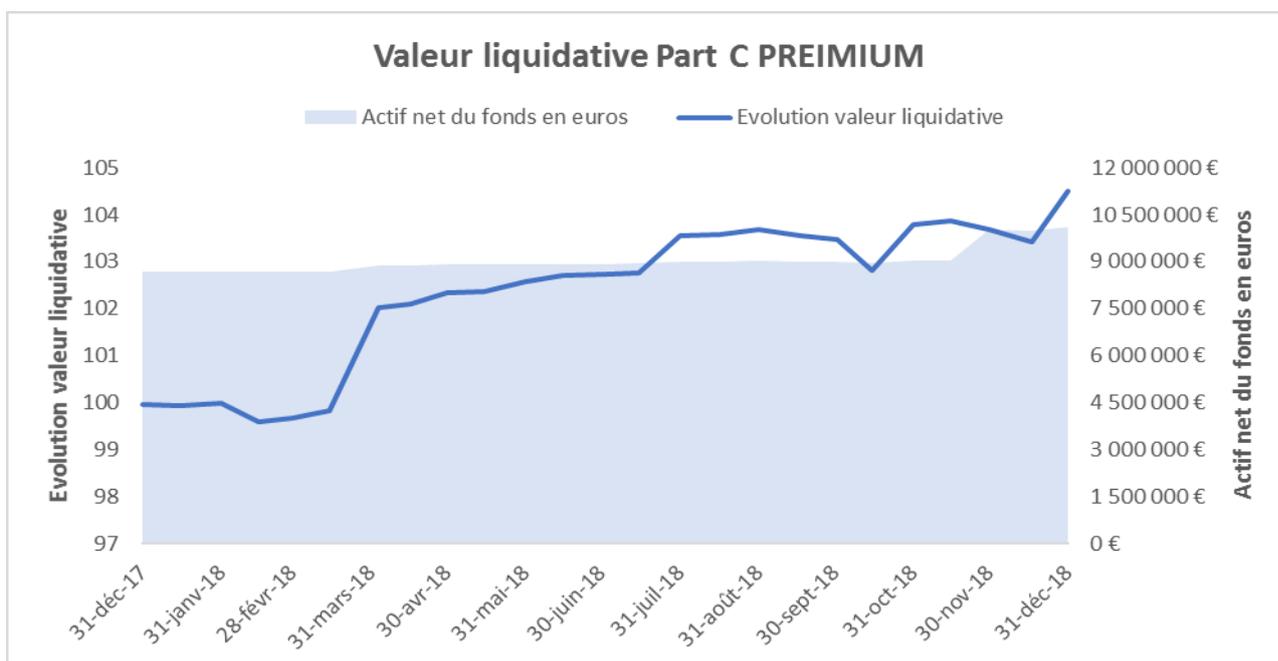
La valeur liquidative de la part A est passée de 105,04 euros au 31 décembre 2017 à 109 euros au 31 décembre 2018. La performance de la part A de PREMIUM s'est élevée à 3,78% au titre de l'année 2018.



La valeur liquidative de la part B est passée de 104,98 euros au 31 décembre 2017 à 108,99 euros au 31 décembre 2018. La performance de la part B s'est élevée à 3,83% au titre de l'année 2018.



La valeur liquidative de la part C est passée de 99,96 euros au 31 décembre 2017 à 104,50 euros au 31 décembre 2018. La performance de la part C s'est élevée à 4,55% au titre de l'année 2018.



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 2018, le fonds a collecté 40,24 millions d'euros (chiffres arrêtés au 31 mars 2019).

En toute fin d'année 2018, le fonds a signé une promesse d'achat pour une prise de participation d'environ 15% dans un portefeuille de 59 murs d'hôtels en France. La réitération devrait intervenir au début du deuxième trimestre 2019.

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 2019 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 ses premières distributions de dividendes avec un premier acompte prévu au titre du premier semestre 2019.

La diversification du fonds en zone euro continuera d'être une priorité pour cette année 2019.

II/6. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Au 31 décembre 2018, le résultat de l'exercice de l'OPCI PREIMIUM est de 886 629,21 euros. Il est proposé de l'incorporer au capital de l'OPCI.

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, ...

En 2018, 34 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.

Eléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2018

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 9 240 000 euros pour un effectif moyen de 122,4 ETP.

Primonial REIM a consacré un budget de 46% (72% en rémunération fixe et 28% 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.

Rémunérations attribuées en milliers d'€	Au titre des performances 2018
Salaires fixes	7 533
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>82%</i>
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	1 707
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>18%</i>
dont rémunérations variables non différées	1 707
dont rémunérations variables différées	0
Total	9 240

ETP moyen	122,4
-----------	-------

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 2018
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 068
<i>%</i>	<i>49%</i>
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 147
<i>%</i>	<i>51%</i>
Total	
<i>Dont salaires fixes</i>	<i>72%</i>
<i>Dont rémunération variable</i>	<i>28%</i>

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 à la rubrique Documents règlementaires.

Au cours de l'exercice 2018, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 1 278 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	705	348	1 053
Autres collaborateurs	198	27	225
Total	903	375	1 278

Politique de rémunération de La Financière De l'Echiquier (LFDE)

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^{er} janvier 2017, pour les bonus payés en 2018.

Dans ce cadre, la 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 LFDE 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 LFDE ;
- supporter la compétitivité de la LFDE 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 LFDE. Les détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet suivant : www.lfde.com. Une copie de cette politique de rémunération est disponible gratuitement sur demande.

	rémunération fixe année 2018 (en K€)	rémunération variable au titre de 2018 (en K€)	dont rémunération variable différée * (en K€)
preneurs de risques *	5 198	4 500	2 065
autres salariés	8 599	1 922	-
Total	13 797	6 422	2 065

* conformément à la politique de rémunération de la LFDE

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 11 000043. 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'ASPIM et l'AFG. Dont elle est membre depuis 2011 pour l'ASPIM et 2016 pour l'AFG.

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, ...

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

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

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.

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 R214-123 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

PREIMIUM est une SPPICAV 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 2018

III/ 1. Bilan au 31 décembre 2018 – Actif

Durée de l'exercice en mois	31-Dec-18 <i>12 mois</i>	31-Dec-17 <i>12 mois</i>
Actifs à caractère immobilier (1)	131 792 408,66	35 387 353,15
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	17 024 320,00	6 790 000,00
Parts des sociétés de personnes	85 912 460,77	27 933 759,46
Parts et actions des sociétés	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	10 411 511,59	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	18 444 116,30	663 593,69
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	18 179 283,85	-
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	18 179 283,85	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	-	-
Autres instruments financiers	-	-
Créances locataires	87 416,45	62 587,92
Autres créances	1 000 279,40	102 273,45
Dépôts à vue	20 724 761,54	45 355 852,51
Total Actif	171 784 149,90	80 908 067,03

III/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2018 – Passif

Durée de l'exercice en mois	31-Dec-18 <i>12 mois</i>	31-Dec-17 <i>12 mois</i>
Capitaux propres	169 256 387,24	76 756 082,35
Capital	170 362 472,21	77 644 764,77
Report des plus values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	(1 992 714,18)	-
Résultat de l'exercice (1)	886 629,21	(888 682,42)
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
Dettes	2 527 762,66	4 151 984,68
Dettes envers les établissements de crédit	-	2 403 738,00
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	88 354,20	87 093,97
Autres dettes d'exploitation	2 439 408,46	1 661 152,71
Total Passif	171 784 149,90	80 908 067,03

(1) Y compris compte de régularisations

III/2. Compte de résultat au 31 décembre 2018

Durée de l'exercice en mois	31/12/2018 <i>12 mois</i>	31/12/2017 <i>11 Jours</i>
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	419 579,87	196 693,07
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 671 440,93	111 359,89
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	189 226,90	3,14
Total I	3 280 247,70	308 056,10
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-55 704,26	-9 967,96
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	-12 933,70	-10 969,56
Total II	-68 637,96	-20 937,52
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	3 211 609,74	287 118,58
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	62,67
Total III	-	62,67
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-41 321,42	-9 230,06
Total IV	-41 321,42	-9 230,06
Résultat sur opérations financières III - IV	-41 321,42	-9 167,39
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 140 914,00	-497 870,82
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 029 374,32	-219 919,63
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	47 674,16	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total VIII	47 674,16	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-92 828,72	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-65 319,81	-
Total IX	-158 148,53	-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-110 474,37	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	918 899,95	-219 919,63
Comptes de régularisation (X)	-32 270,74	-668 762,79
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	886 629,21	-888 682,42

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 modifiant le règlement 2014-06 du 2 octobre 2014 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 2018 (12 mois).

Au 31 décembre 2018, 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 2018, 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 2018, 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.

Dans le cadre de la valorisation des actifs immobiliers détenus en direct ou en indirect par l'OPCI PREIMIUM, la Société de Gestion Primordial REIM a nommé, comme prévu par la législation en vigueur pour ce type de fonds, deux experts externes « A » et « B », à savoir CBRE Valuation et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE. Ainsi, sur les quatre exercices de fin de trimestre de 2018, il a été procédé par l'un des deux experts (A) à une expertise complète avec visite sur l'une des campagnes puis à trois actualisations sur pièces. Le second expert (B) procédant de son côté, sur chacune des campagnes d'expertise à un examen critique des travaux réalisés par l'expert A en validant la méthodologie et la valorisation des actifs proposées par celui-ci.

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, I., 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), 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 2018, l'OPCI PREIMIUM n'a pas d'emprunt en cours.

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

Néant.

4 - Evènements post clôture

Néant.

5 - Liste des filiales et participations

Au 31 décembre 2018, l'OPCI PREIMIUM détient :

- 5% du capital de la SCI TOUR HEKLA soit 7 595 000 parts sociales ;
- 50% du capital de la SCI ALCOBENDAS soit 80 209 parts sociales ;
- 20% du capital de la SCI GALEO DUEO ILM1 soit 1 294 803 parts sociales ;
- 20% du capital de la SCI TRIEO ILM2 soit 162 733 parts sociales ;
- 13,04% du capital de la SCI CARRE PLEYEL HOLDING soit 30 parts sociales ;
- 50% des parts de la SCI PREIM HOSPITALITY soit 1 part sociale ;
- 0,07 % du capital de la SCPI PRIMOVIE soit 8 316 parts sociales ;
- 0,73 % du capital de la SCPI PRIMOPIERRE soit 85 300 parts sociales ;
- 11,67 % du capital de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE soit 14 808 parts sociales ;
- 1,94% du capital de la SCPI FRUCTIPIERRE soit 33 300 parts sociales.

6 – Information sur les parties liées

Néant.

7 – Faits significatifs 2018

Le 24 janvier 2018, l'OPCI PREIMIUM a pris une participation à hauteur de 30% dans la SCI CARRE PLEYEL HOLDING. Cette participation a été diluée à 13,04% en date du 1^{er} octobre 2018 suite à l'entrée au capital d'un nouvel associé.

Le 19 avril 2018, l'OPCI PREIMIUM a pris une participation à hauteur de 50% au capital de la SCI ALCOBENDAS.

Le 26 avril 2018, l'OPCI PREIMIUM a acquis 20% des titres des SCI DUEO GALEO ILM 1 et SCI TRIEO ILM2.

Le 12 décembre 2018, l'OPCI PREIMIUM a pris une participation à hauteur de 50% du capital la SCI PREIM HOSPITALITY.

IV/9. Evolution de l'actif net

	31/12/2018 <i>12 mois</i>	31/12/2017 <i>12 mois</i>
Durée de l'exercice en mois		
Actif net en début d'exercice	76 756 082,35	483 091,79
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	92 019 320,17	76 548 590,78
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-426 993,98	-8 410,79
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	1 562 594,59	-47 269,80
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	1 515 324,79	-47 269,80
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	47 269,80	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 573 515,84	-
<i>Différence d'estimation N</i>	-1 573 515,84	-
<i>Différence d'estimation N-1</i>	-	-
Distribution de l'exercice précédent	-	-
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	918 899,95	-219 919,63
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<i>Sur résultat net</i>	-	-
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments (1)	-	-
Actif net en fin d'exercice	169 256 387,24	76 756 082,35

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-Dec-17	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31-Dec-18	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Entrepôts Logistiques et locaux d'activité	6 790 000,00		9 505 320,00	729 000,00	17 024 320,00	
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Entrepôts Logistiques et locaux d'activité						
Autres						
Total	6 790 000,00	-	9 505 320,00	729 000,00	17 024 320,00	-

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

Nature des actifs	31-Dec-17	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31-Dec-18	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes	27 933 759,46	-	56 670 290,21	1 308 411,10	85 912 460,77	
Parts et actions des sociétés Paris - Bureaux		-			-	
Total	27 933 759,46	-	56 670 290,21	1 308 411,10	85 912 460,77	-

IV/12. Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31-Dec-17	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31-Dec-18	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé	-		11 882 202,35	(1 470 690,76)	10 411 511,59	
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	-		18 282 108,93	(102 825,08)	18 179 283,85	
Autres actifs à caractère immobilier	663 593,69	(448 389,97)	18 228 912,58		18 444 116,30	
Total	663 593,69	(448 389,97)	48 393 223,86	(1 573 515,84)	47 034 911,74	

IV/13. Inventaire du patrimoine

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		131 792 408,66	EUR	77,87%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		17 024 320,00		10,06%
IMMEUBLE COMMERCIAL				
PROVA ST MAUR	1,00	560 000,00		0,33%
PROVA NEUILLY	1,00	2 080 000,00		1,23%
PROVA PARIS 11	1,00	850 000,00		0,50%
PROVA PARIS 12	1,00	895 000,00		0,53%
PROVA CHARENTON	1,00	1 014 000,00		0,60%
PROVALLIANCE 2 CLAMART	1,00	850 000,00		0,50%
PROVALLIANCE 2 LEVALLOIS	1,00	1 130 000,00		0,67%
HENIN BEAUMONT	1,00	9 645 320,00		5,70%
Total IMMEUBLE COMMERCIAL	8,00	17 024 320,00		10,06%
Parts des sociétés de personnes		85 912 460,77		50,76%
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE				
SCI TOUR HEKLA	7 595 000,00	9 081 648,51		5,37%
SCI ILM1	1 294 803,00	11 862 736,01		7,01%
SCI ILM2	162 733,00	7 173 233,34		4,24%
CARRE PLEYEL HOLDING	30,00	8 737 560,51		5,16%
ALCOBENDAS	80 209,00	7 583 373,40		4,48%
Total SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	9 132 775,00	44 438 551,77		26,26%
SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER				
PRIMOPIERRE	8 316,00	1 533 719,88		0,91%
PRIMOPIERRE	85 300,00	15 858 976,00		9,37%
SCPI PATRIMMO CROISSANCE	14 808,00	7 643 001,12		4,52%
SCPI FRUCTUPIERRE	33 300,00	16 438 212,00		9,71%
Total IMMEUBLE COMMERCIAL	141 724,00	41 473 909,00		24,50%
Parts et actions des sociétés		-		0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé		10 411 511,59		6,15%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		-		0,00%
Autres actifs à caractère immobilier		18 444 116,30		10,90%
AVANCES EN COMPTE COURANT				
AV C/C PREIM HOSPITALITY	5 830 118,00	5 830 118,16		3,44%
AV CC SCI HEKLA	215 203,73	215 203,73		0,13%
AV CC ALCOBENDAS	4 289 968,00	4 289 968,00		2,53%
AV CC CARRE PLEYEL HOLDING	7 920 000,00	7 920 000,00		4,68%
INT CC ALOBENDAS	158 853,07	158 853,07		0,09%
INT AV C/C PREIM HOSPITALITY	2 824,01	2 824,01		0,00%
INT AV C/C CARRE PLEYEL HOLDING	27 149,33	27 149,33		0,02%
Total AVANCES EN COMPTE COURANT	18 444 116,14	18 444 116,30		10,90%
Provisions		-	EUR	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		18 179 283,85	EUR	10,74%
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		18 179 283,85		10,74%
Opérations temporaires sur titres		-		0,00%
Instruments financiers à terme actif		-		0,00%
Autres instruments financiers		-		0,00%
Créances		1 087 695,85	EUR	0,64%
Dettes		(2 527 762,66)	EUR	-1,49%
Instruments financiers à terme Passif		-		
Dettes envers les établissements de crédit		-		
Dettes d'exploitation		(2 439 408,46)		-1,44%
Dettes financières diverses		-		0,00%
Autres dettes (*)		(88 354,20)		-0,05%
Disponibilités		20 724 761,54	EUR	12,24%
Total Actif net		169 256 387,24	EUR	100%

(*) Avance en compte courant consentie par les actionnaires

IV/14. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31-Dec-18	31-Dec-17
Créances locataires		
Créances locataires	87 416,45	62 587,92
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	0,00	0,00
Dépréciation des créances locataires	0,00	0,00
Total	87 416,45	62 587,92
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	539 113,77	0,00
Etat et autres collectivités créances	401 670,45	76 421,36
Syndics	942,86	0,00
Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00
Autres débiteurs	58 552,32	25 852,09
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Dépréciation des autres créances	0,00	0,00
Total	1 000 279,40	102 273,45
Total créances	1 087 695,85	164 861,37

IV/15. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31-Dec-18	31-Dec-17
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	0,00	2 403 738,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Autres dettes financières	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	88 354,20	87 093,97
Total	88 354,20	2 490 831,97
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	0,00	0,00
Fournisseurs et comptes rattachés	1 581 488,18	139 668,08
Etat et autres collectivités dettes	20 232,40	14 318,24
Avance en compte courant actionnaires	0,00	0,00
Autres créditeurs	837 687,88	1 507 166,39
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Total	2 439 408,46	1 661 152,71
Total dettes	2 527 762,66	4 151 984,68

IV/16. Ventilation des emprunts et dettes financières

Néant.

IV/17. Crédit-bail

Néant.

IV/18. Résultat sur cessions d'actifs

Néant.

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
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées part A	58 794,79	6 334 265,17	221 752,51
Rachats réalisés part A	(1 264,36)	(132 784,00)	
Souscriptions enregistrées part B	757 219,13	80 864 195,00	2 829 625,52
Rachats réalisés part B	(2 740,00)	(294 209,98)	
Souscriptions enregistrées part C	9 627,42	1 000 000,00	35 000,00
Rachats réalisés part C			
Total général	821 636,99	87 771 466,19	3 086 378,03
Souscriptions enregistrées	825 641,35	88 198 460,17	3 086 378,03
Rachats réalisés	(4 004,35)	(426 993,98)	

IV/20. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31-Dec-18	31-Dec-17
Capital	170 362 472,21	77 644 764,77
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)	-
Résultat net de l'exercice	918 899,95	(219 919,63)
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	(32 270,74)	(668 762,79)
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
Total des capitaux propres	169 256 387,24	76 756 082,35

IV/21. Compte de résultat détaillé

	31/12/2018 <i>12 mois</i>	31/12/2017 <i>11 Jours</i>
Durée de l'exercice en mois		
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	419 579,87	196 693,07
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 671 440,93	111 359,89
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	189 226,90	3,14
Total I	3 280 247,70	308 056,10
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-55 704,26	-9 967,96
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	-12 933,70	-10 969,56
Total II	-68 637,96	-20 937,52
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	3 211 609,74	287 118,58
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	62,67
Total III	-	62,67
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-41 321,42	-9 230,06
Total IV	-41 321,42	-9 230,06
Résultat sur opérations financières III - IV	-41 321,42	-9 167,39
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-2 140 914,00	-497 870,82
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 029 374,32	-219 919,63
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	47 674,16	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total VIII	47 674,16	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-92 828,72	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-65 319,81	-
Total IX	-158 148,53	-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-110 474,37	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	918 899,95	-219 919,63
Comptes de régularisation (X)	-32 270,74	-668 762,79
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	886 629,21	-888 682,42

IV/22. Détail des frais de gestion

	Montant au 31-12-18 (en € HT) (*)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)	2 140 914,00	1,26%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	1 905 312,47	1,13%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	80 512,33	0,05%
Honoraires du dépositaire	39 294,37	0,02%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	32 240,26	0,02%
Honoraires du valorisateur	54 243,84	0,03%
Divers	29 310,73	0,02%

(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

Action A <i>Durée de l'exercice</i>	31/12/2018 <i>12 mois</i>	31/12/2017 <i>12 mois</i>
Actif Net	9 224 625,64	2 845 906,85
Valeur liquidative (en €)	109,00	105,04
Nombre d'actions en circulation	84 622,41106	27 091,97446
Résultat de l'exercice	41 199,30	(33 645,25)
Résultat unitaire	0,49	(1,24)
Résultat distribué (*)	-	-

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

Action B <i>Durée de l'exercice</i>	31/12/2018 <i>12 mois</i>	31/12/2017 <i>12 mois</i>	31/12/2016 <i>11 Jours</i>
Actif Net	149 938 447,92	65 217 787,92	483 091,79
Valeur liquidative (en €)	108,99	104,98	100,00
Nombre d'actions en circulation	1 375 660,48764	621 181,34989	4 830,91790
Résultat de l'exercice	727 677,04	(850 167,32)	-
Résultat unitaire	0,53	(1,37)	-
Résultat distribué (*)	-	-	-

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

Action C <i>Durée de l'exercice</i>	31/12/2018 <i>12 mois</i>	31/12/2017 <i>16 jours</i>
Actif Net	10 093 313,68	8 692 387,58
Valeur liquidative (en €)	104,50	99,96
Nombre d'actions en circulation	96583,94058	86 956,52170
Résultat de l'exercice	117 752,86	(4 869,85)
Résultat unitaire	1,22	(0,06)
Résultat distribué (*)	-	-

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

IV/24. Tableau des acomptes versés

Il n'y a pas eu d'acomptes versés au cours de l'exercice.

IV/25. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31-Dec-18	31-Dec-17
Résultat net	1 029 374,31	(219 919,63)
Régularisation du résultat net	(17 722,56)	(668 762,79)
Résultat sur cession d'actifs	(110 474,37)	-
Régularisations des cessions d'actifs	(14 548,18)	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	886 629,20	(888 682,42)
Report des résultats nets	(888 682,42)	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report	(1 104 031,76)	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	(1 992 714,18)	-
Total des sommes à affecter (I + II)	(1 106 084,98)	(888 682,42)
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		(888 682,42)
Report des plus values nettes		
Incorporation au capital	(1 106 084,98)	
Total des sommes affectées	(1 106 084,98)	(888 682,42)

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
FILIALES (plus de 50%)					
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
SCPI PATRIMMO CROISSANCE	50 771 600	11,67%	7 081 043	-	71 445
36, rue de Naples 75008 Paris	55 666 771	-	7 643 001	-	(96 947)
SCI PREIM HOSPITALITY	20	50,00%	-	-	-
36, rue de Naples 75008 Paris	(7 047)	-	-	-	(7 247)
SCI CARRE PLEYEL HOLDING	230 000	13,04%	8 090 472	-	-
36, rue de Naples 75008 Paris	60 468 939	93 000	8 737 561	-	(1 112 234)
SCI GALEO DUEO ILM 1	8 092 520	20,00%	13 075 300	-	4 699 273
36, rue de Naples 75008 Paris	52 848 394	408 094	11 862 736	-	(318 937)
SCI TRIEO ILM 2	8 136 640	20,00%	6 849 289	-	2 408 430
36, rue de Naples 75008 Paris	26 548 411	218 561	7 173 233	-	(83 829)
SCI ALCOBENDAS	1 604 180	50,00%	8 023 900	-	1 284 467
36, rue de Naples 75008 Paris	14 560 281	257 205	7 583 373	-	(967 108)

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Associés,
SPPICAV PREMIUM
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 PREMIUM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 01/01/2018 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 2 « Actifs immobiliers » et « Actifs

financiers » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, 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 19/04/2019

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 2018)

Aux Associés

SPPICAV 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.

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 19/04/2019

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 07 MAI 2019

ORDRE DU JOUR

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2018, 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 2018 ;
6. Pouvoir pour formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION.

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 2018, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 170 362 472,21 €, soit une augmentation de 92 717 707,44 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle. Cette augmentation est liée à de nouveaux apports.

DEUXIÈME 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.

TROISIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

QUATRIÈME 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.

CINQUIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi qu'il suit :

		<i>Dont actions de catégorie A</i>	<i>Dont actions de catégorie B</i>	<i>Dont actions de catégorie C</i>
Résultat net (bénéfice)	1 029 374,31 €	45 843,75 €	868 020,01 €	115 510,55 €
Régularisation du résultat net	-17 722,56 €	2 164,35 €	- 29 573,99 €	9 687,08 €
Résultat sur cessions d'actifs	-110 474,37 €	-5 378,54 €	-97 747,33 €	-7 348,50 €
Régularisation des cessions d'actifs	-14 548,18 €	-1 430,26 €	-13 021,65 €	96,27 €
Report des résultats nets antérieurs	-888 682,42 €	-33 645,25 €	-850 167,32 €	-4 869,85 €
Report des plus-values nettes antérieures	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des comptes de report	-1 104 031,76 €	-71 441,22 €	-1 032 051,41 €	-539,13 €
Résultat à affecter	-1 106 084,98 €	- 63 887,17 €	-1 154 541,69 €	112 343,88 €
Distribution	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre des plus-values	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Montant du solde du coupon total à verser	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Affectation du solde	-1 106 084,98 €	- 63 887,17 €	- 1 154 541,69 €	112 343,88 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont compte de report des plus-values nettes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont incorporation au capital	-1 106 084,98 €	- 63 887,17 €	-1 154 541,69 €	112 343,88 €

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.

SIXIÈME 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 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 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