



OPCI PREMIUM

Rapport annuel 2021

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

PREIMIUM

Rapport annuel 2021

Exercice clos le 31 décembre 2021

Table des matières

I/ Organes de gestion et de contrôle

II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

III/ Rapport de Gestion

IV/ Les comptes au 31 décembre 2021

V/ Annexe financière

VI/ 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 REIM FRANCE** agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011.

PRIMONIAL REIM FRANCE 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 FRANCE 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 REIM FRANCE

Commissaire aux Comptes titulaire

- PRICE WATERHOUSE COOPERS 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/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'investissement socialement responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relative à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet www.primonialreim.fr, dans la section « Nos engagements ».

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La Société se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR* ou *Disclosure*), comme un fonds relevant de l'Article 6 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental et social. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de PREIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/nos-engagements-rse> et à l'Annexe SFDR comprise dans le prospectus de la SPPICAV.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour la Société :

- Les investissements sont systématiquement évalués du point de vue de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France.
- Les nouveaux baux ou renouvellement de bail font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG.
- Les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble

d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.)

Primonial REIM France a prévu de mettre en place, courant 2022, un outil qui permettra d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5°C). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche "location-based" pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique estimation).

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissement de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Impact des événements extérieurs sur le rendement du produit
- Incidences négatives en matière de durabilité : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une

vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d’actions seront mis en place selon les politiques d’investissement des FIA gérés par Primonial REIM France afin de prendre en compte les critères ESG.

Principaux risques environnementaux (changement climatique) – physiques et de transition

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Probabilité	Impact
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : Sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols,.	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostic de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risques de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	modéré	impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Probabilité	Impact
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Evaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	modéré	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d'exploiter et qualité de soin minimale	Evaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Etude qualité des locataires entrants et des flux d'informations reçus d'un fournisseur de données externes	faible	impact sur la valeur à la revente

III/ Rapport de Gestion

III/1. Introduction

L'OPCI PREIMIUM affiche au 31 décembre 2021 un actif net de 322 076 694,68 euros partagés entre 2 923 862,76519 parts pour un actif brut réglementaire de 411 millions d'euros.

Le patrimoine immobilier de PREIMIUM est composé de 178 actifs (directs et indirects) et de participations dans 3 SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2021 de 62,02 % de l'actif brut du fonds. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2021 est de 34,93 %. Les 37,98% d'allocations restantes sont réparties entre 9,05% de foncières cotées, 21,87% d'actifs financiers et 7,05% de liquidités.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 50,24% en Ile de France, 29,62% en Régions, 11,57% à Paris, 7,82% en Espagne et 0,76% en Italie.

PREIMIUM a acquis en juin 2021 2,44% de la SAS ImmoCare dans le but de diversifier sectoriellement sa poche immobilière grâce à des actifs de santé qui ont su se montrer résiliant durant la crise du COVID-19.

Le fonds a cédé en fin d'année 2021, la totalité de ses parts de la SCPI Primovie et une partie de ses parts de la SCPI Primopierre dans le but de faire converger son ratio d'immobilier vers la cible fixée dans le prospectus.

Le repositionnement stratégique du fonds visant à capter un rebond sur les marchés financiers dans le cadre d'une normalisation sur le plan sanitaire a impacté positivement le fonds au premier semestre. La seconde partie de l'année a été beaucoup moins favorable suite à la résurgence de la crise sanitaire

et tout particulièrement avec l'apparition du variant OMICRON à la fin de mois de novembre qui a induit de fortes baisses sur les foncières cotées.

L'année 2021 s'achève sur une campagne d'expertise actant la hausse de valorisation globale du portefeuille immobilier mettant ainsi fin à une série de campagnes d'expertises trimestrielles orientées négativement concordant avec le début de la crise sanitaire au premier trimestre 2020. Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué en 2021 de délivrer les revenus immobiliers qui avaient été anticipés. Certains actifs de bureaux pour lesquels le taux d'occupation financier n'atteint pas encore 100% ne permettent pas à ce stade de maximiser les revenus perçus par le fonds.

De ce fait la performance en 2021 sur PREIMIUM est positive et s'établit ainsi :

- +1,66% pour les parts de catégorie A
- +1,67% pour les parts de catégorie B
- +2,27% pour les parts de catégorie C

Depuis sa création en 2016, PREIMIUM a généré une performance dividendes réinvestis de :

- 11,33%, soit un rendement annualisé de 2,17% pour les parts de catégorie A
- 11,31%, soit un rendement annualisé de 2,16% pour les parts de catégorie B
- 8,61%, soit un rendement annualisé de 2,06% pour les parts de catégorie C

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du Covid-19, l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée, dette record. Parmi les incertitudes, l'impact du variant Omicron, qui est associé à des symptômes moins graves, la remise en question de l'adoption du vaste programme de soutien « Build Back Better » aux Etats-Unis, le repli continu du secteur immobilier en Chine et les risques que pourraient engendrer un conflit entre l'Ukraine et la Russie. Pour l'heure, l'économie mondiale devrait croître de 4,4% en 2021 et de 3,8% en 2022.

La zone euro a poursuivi sa reprise lors du quatrième trimestre 2021. L'activité économique devrait être forte en 2022 mais un ralentissement à l'horizon 2023 est à anticiper. La croissance en zone euro devrait être bien orientée en 2022 (+4,0%) mais devrait ralentir en 2023 (+2,7%). Une tendance similaire est attendue pour chaque pays. Ainsi, le PIB de l'Espagne est attendu en hausse de +5,5% en 2022 et de +4,3% en 2023, suivi par l'Italie (+ 4,4% et 2,5%), l'Allemagne (+3,9% et +2,9%), la France (+3,7% et +2,3%), les Pays-Bas (3,5% et 2,1%) et la Belgique (+3,0% et +1,4%).

Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Pour la BCE, la remontée de l'inflation reflète principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5,0% en décembre et l'inflation « core » (excluant notamment l'énergie) à 2,8%. Les conséquences du déséquilibre entre offre et demande dans de nombreux secteurs sont particulièrement visibles sur les prix des biens durables et des services aux consommateurs. L'IPC (indice des prix à la consommation) dans la zone euro est attendu à 2,6% en 2022. Malgré le remaniement des plans d'achat d'actifs (QE) de la BCE fin 2021, les taux directeurs long terme devraient rester à des niveaux encore bas mais en territoire positif en 2022 à environ 0,5%.

Le marché européen de l'immobilier commercial¹ a confirmé son retour à la croissance avec 318 milliards d'euros investis en 2021 (+23% sur un an). Les investisseurs ont poursuivi leur stratégie

¹ L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

d'acquisition des immeubles « *core* » qui se sont concentrés (62%) sur l'immobilier de bureaux et résidentiel. Par principaux pays, les volumes d'investissement ont atteint en Allemagne 95 milliards d'euros (+43% sur un an), au Royaume-Uni 71 milliards (+48%), en France 30 milliards d'euros (-13%), aux Pays-Bas 15 milliards d'euros (-31%), en Espagne 12 milliards d'euros (+23%) et en Italie 10 milliards d'euros (+17%). Les taux de rendement étaient majoritairement stables sur l'ensemble des classes d'actifs lors du quatrième trimestre 2021 qui aura tout de même connu une compression des rendements pour les typologies les plus recherchées.

Sources des données chiffrées : CBRE, Eurostat, FMI, RCA, Oxford Economics

Marché du bureau

Les investisseurs ont maintenu leur allocation identique entre 2020 et 2021. L'Allemagne, le Royaume-Uni et la France ont été les marchés privilégiés puisqu'ils ont totalisé plus de la moitié des engagements. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe était de 98 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2021, un volume identique à 2020. Les investisseurs en immobilier de bureau ont privilégié l'Allemagne avec 23 milliards d'euros d'investissement (-12% en un an), le Royaume-Uni qui a connu un retour marqué des investisseurs avec un peu moins de 23 milliards d'euros (+49%) et la France où près de 16 milliards d'euros ont été investis, en baisse de 22% après plusieurs années consécutives de très forte activité. Hors zone euro, il est intéressant de noter l'envolée de la Suède avec plus de 11 milliards d'euros d'engagement, soit une croissance de 137%.

Les marchés les plus attractifs ont connu une compression de leur taux à la fin du quatrième trimestre 2021, mais la majorité des marchés analysés sont demeurés stables. Sur un an, la tendance est bien à la compression. Ainsi, entre fin 2020 et fin 2021, dans la centaine de marchés de bureaux analysés, les rendements « *prime* » ont connu une compression pour la moitié des emplacements les plus attractifs, 40% sont restés stables et 10% des emplacements les moins attractifs ont enregistré des corrections. Les marchés les plus « *core* », comme Paris, Munich ou Berlin ont un taux de rendement inférieur à 3,00%.

La reprise des créations d'emplois en lien avec le dynamisme des économies européennes a contribué au rebond des prises à bail en 2021. Sur les marchés analysés, la demande placée de bureaux aura totalisé environ 13 millions de m² en 2021, soit un volume en hausse de plus de 20% sur un an. Quant au volume du marché parisien, il se démarque nettement en Europe avec près de 1,9 million de m² ayant fait l'objet de transactions en 2021 (+32% sur un an), suivi par Londres avec environ un million de m². En zone euro, Berlin confirme sa deuxième place avec un peu plus de 800 000 m² ayant fait l'objet de transactions, des villes comme Munich, Hambourg, Bruxelles ou encore Madrid suivent avec un volume placé proche des 500 000 m².

Si la vacance a continué de progresser dans la moitié des marchés analysés en Europe, un quart des marchés a enregistré une résorption de leur vacance entre le troisième et le quatrième trimestre 2021. Les quartiers centraux les plus « *prime* » comme à Paris QCA, Berlin, Munich, Vienne ou Zurich affichent une vacance inférieure à 5%, alors que Helsinki, Madrid, Londres City ou encore Milan ont plus de 10% de leur parc de bureau qui n'a pas trouvé preneur à la fin du quatrième trimestre 2021.

Si les loyers sont restés majoritairement stables d'un trimestre à l'autre, plus d'un tiers des marchés analysés ont connu des hausses de loyers et quelques réajustements ont encore été observés. Les zones « *prime* » comme Paris QCA avec des loyers les plus élevés de la zone euro (supérieurs à 900€/m²) ou d'autres marchés comme Berlin ou Francfort avec des loyers d'environ 500€/m² sont demeurés stables ou ont enregistré une légère hausse entre le troisième et le quatrième trimestre 2021.

Marché du commerce

Malgré le redressement des dépenses des ménages en 2021 en faveur du rebond économique, les investisseurs ont poursuivi leur sélectivité dans leur choix d'allocation. Le volume d'investissement en immobilier de commerce en Europe aura totalisé 34 milliards d'euros pour l'année 2021 (-16% sur un an). En zone euro, l'Allemagne a confirmé sa première place avec 7 milliards d'euros d'engagements en 2021 (-30% en un an), suivie par la France avec 3 milliards d'euros (-34% en un an), les Pays-Bas un peu moins de 2 milliards d'euros (-41% en un an) et l'Espagne un peu plus d'un milliard d'euros (-56% en un an). Hors zone euro, les investisseurs se sont concentrés sur des marchés comme le Royaume-Uni avec 11 milliards d'euros (+36% en un an), la Suède avec près de 3 milliards d'euros (+ 75%), la Norvège avec 2 milliards d'euros (+137%) et le Danemark avec moins d'un milliard d'euros (+51%).

Alors que les pieds d'immeuble et les centres commerciaux ont connu la poursuite de la phase de stabilité de leur rendement entre le troisième et quatrième trimestres 2021, de nombreuses compressions ont été enregistrées sur le segment *retail park* et pour les supermarchés dans une très large majorité de marchés européens. Les taux de rendement des actifs en pied d'immeuble sont demeurés majoritairement stables entre le troisième et quatrième trimestres 2021 en Europe. Des compressions ont été observées pour les commerces en pied d'immeuble (entre 10 et 75 points de base) sur certains marchés comme en Allemagne et en Europe du Sud. Concernant les centres commerciaux, aucune décompression n'a eu lieu entre le troisième et quatrième trimestres 2021. Si une majorité de marchés est demeurée stable, quelques compressions ont été observées en Allemagne, aux Pays-Bas, en Suède et en Norvège notamment. Enfin, de nouvelles compressions ont à nouveau eu lieu entre le troisième et quatrième trimestres 2021 pour les *retail parks* ainsi que pour les supermarchés dans de nombreux pays européens.

La consommation privée a poursuivi sa croissance lors du quatrième trimestre 2021 à un rythme soutenu en raison des campagnes vaccinales permettant un retour des consommateurs (avant l'arrivée du variant Omicron). Les ventes au détail ont continué de croître malgré une hausse marquée des prix de l'énergie. Dans le même temps, les enseignes ont pu accroître leur chiffre d'affaires en valeur lors du quatrième trimestre 2021, avec une surperformance de pays comme l'Espagne, le Portugal, la Belgique, l'Italie ou encore la Grèce.

Après avoir enregistré des corrections 2020, les commerces se sont caractérisés par une phase de transition de leur valeur locative en 2021, des hausses ont été constatées en fin d'année. Les valeurs locatives des commerces sont demeurées majoritairement stables à la fin du quatrième trimestre 2021. Toutefois, si environ un quart des marchés analysés a enregistré de nouvelles corrections, un autre quart a vu ses valeurs croître, signe d'une nouvelle tendance.

Sources des données chiffrées : Oxford Economics, CBRE, RCA

Marché de l'immobilier de santé

Malgré le fort attrait des investisseurs pour l'immobilier de santé en Europe, le manque d'offre sur le marché a contraint les signatures en 2021. Le volume d'investissement (résidences séniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé un peu moins de 8 milliards d'euros en Europe à la fin du de l'année 2021, un volume stable sur un an, faisant toutefois partie des trois meilleures performances de la décennie réalisées en immobilier de santé sur une année. Le manque d'offre limite le volume

d'investissement sur cette classe d'actifs. En Europe, le marché allemand domine avec un peu plus de 2 milliards d'euros d'engagement en 2021, suivi par le Royaume-Uni avec quasiment 2 milliards d'euros, puis la France avec environ 1 milliard d'euros, la Suède avec 700 millions et l'Italie avec 400 millions d'euros.

Les taux de rendement « *prime* » en immobilier de santé, c'est-à-dire les biens localisés dans une zone urbaine dense et en parfaite adéquation avec les attentes des acheteurs, ont connu de nouvelles compressions dans plusieurs pays européens au dernier trimestre 2021. La France, la Suède, le Royaume-Uni, l'Allemagne ou encore la Belgique ont des taux de rendement « *prime* » inférieurs à 4,50% pour les résidences seniors médicalisées les plus qualitatives. Il faut rajouter entre 50 et 100 points de base pour un bien qui ne serait pas localisé au cœur d'un centre urbain dense. Concernant les taux « *prime* » de l'Autriche, l'Italie, les Pays-Bas, la Finlande, l'Irlande ou encore le Portugal, ils étaient égaux ou supérieurs à 4,50% pour les maisons de retraite médicalisées à la fin du quatrième trimestre 2021. Enfin, le rendement « *prime* » des cliniques se situait à environ 5% au quatrième trimestre 2021 en France et en Allemagne.

Le prix moyen par lit en Europe était d'environ 140 000 euros au quatrième trimestre 2021. Les actifs les plus « *prime* » ont fait l'objet de transactions s'élevant à plus de 200 000 euros le lit alors que les actifs moins chers se situaient aux alentours des 70 000 euros en moyenne. Ainsi, la France a enregistré un prix moyen par unité aux environs des 140 000 à 150 000 euros par lit, l'Allemagne suit de près avec un prix de transaction par lit compris entre 140 000 et 145 000 euros en moyenne, en Italie le prix d'acquisition était compris entre 110 000 euros et 120 000 euros et en Espagne une unité se signait en moyenne à un prix inférieur à 100 000 euros durant l'année 2021. Hors zone euro, le prix de la transaction pour un lit se situe entre 140 000 euros et 150 000 euros en moyenne au Royaume-Uni, entre 150 000 euros et 180 000 euros en moyenne au Danemark et moins de 100 000 euros en Pologne.

Le potentiel de nouvelle demande en immobilier a continué de croître en 2021, puisque l'Europe (incluant le Royaume-Uni) aura vu sa population de plus de 65 ans augmenter de plus de 1,5 million d'individus. L'offre immobilière de santé doit répondre à cette nouvelle demande et doit également gérer dans le même temps la rénovation de la partie obsolète de son parc. L'augmentation du nombre de personnes de plus de 65 ans s'est poursuivi en 2021. Les pays avec la plus forte augmentation du nombre de personnes de plus de 65 ans en nombre ont été la France, l'Allemagne, la Pologne, l'Espagne, le Royaume-Uni ainsi que l'Italie. Le vieillissement de la population a pour corollaire une augmentation de personnes âgées dépendantes. La perte d'autonomie doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge.

Source des données chiffrées : RCA, C&W, Opérateurs, Primonial REIM

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).

III/2. Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice

L'OPCI PREMIUM affiche au 31 décembre 2021 un actif net de 322 076 694,68 euros partagés entre 2 923 862,76519 parts pour un actif brut réglementaire de 411 millions d'euros.

PREMIUM a acquis en juin 2021 2,44% de la SAS ImmoCare dans le but de diversifier sectoriellement sa poche immobilière grâce à des actifs de santé qui ont su se montrer résiliants durant la crise du COVID-19.

Le fonds a cédé en fin d'année 2021, la totalité de ses parts de la SCPI Primovie et une partie de ses parts de la SCPI Primopierre dans le but de faire descendre son ratio d'immobilier proche de la cible de 60%. L'intégralité des cessions a été réalisée en plus-value par rapport au prix d'acquisition des parts par le fonds.

Après une normalisation sur le plan sanitaire sur la première partie de l'année, 2021 a été marquée en fin d'année par une résurgence de la crise sanitaire avec l'apparition du variant OMICRON.

L'année 2021 s'achève sur une campagne d'expertise actant la hausse de valorisation globale du portefeuille immobilier mettant ainsi fin à une série de campagnes d'expertises trimestrielles orientées négativement concordant avec le début de la crise sanitaire au premier trimestre 2020.

Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué en 2021 de délivrer les revenus immobiliers qui avaient été anticipés.

Le portefeuille de foncières cotées de PREIMIUM affiche une performance relativement faible de 1,92%. Au regard de la forte hausse observée en 2021 sur les marchés actions, la performance très modeste du secteur immobilier coté fait de lui le seul secteur n'étant pas sorti du risque Covid. Notamment, le résidentiel allemand et les foncières de centres commerciaux présentent toujours une décote importante entre le cours de bourse et les actifs nets réévalués des sociétés en portefeuille.

Le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE a réalisé sur l'année une performance de 1,42%. L'année 2021 a connu un fort contraste entre les marchés actions et les marchés obligataires.

Les politiques monétaires et budgétaires mises en place pour soutenir les entreprises et les ménages ont permis aux économies de rebondir très fortement. En outre, les vagues épidémiques successives en 2021 ont eu un impact économique bien moindre qu'en 2020. En cours d'année cependant, les niveaux élevés et persistants d'inflation ont conduit les banques centrales à infléchir progressivement leur discours dans une direction moins accommodante, et les taux d'intérêt sont devenus volatils. De ce fait, les actifs caractérisés par une grande croissance et une très forte valorisation ont globalement été pénalisés, alors que les actifs cycliques ou plus défensifs mais moins chers ont bien résisté.

III/3. Information détaillée et chiffrée sur les principaux éléments de gestion du fonds

Souscriptions

La collecte a atteint 17,01 M€ au 31 décembre 2021, incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise. Cependant sur la même période, le fonds a aussi eu 39,59M€ de rachats. Son niveau de liquidité a permis de satisfaire les demandes de rachat sans difficulté.

Gestion de la poche immobilière et valorisation des actifs immobiliers

Le patrimoine immobilier de PREIMIUM est composé de 178 actifs (directs et indirects) et de participations dans 3 SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2021 de 62,02 % de l'actif brut du fonds. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2021 est de 34,93 %.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 50,24% en Ile de France, 29,62% en Régions, 11,57% à Paris, 7,82% en Espagne et 0,76% en Italie.

Au 31 décembre 2021, la valorisation par transparence des parts de SCPI détenues par PREIMIUM s'élève à 35,32 millions euros. Par ailleurs la valorisation de l'immobilier détenu directement et indirectement par le fonds s'élève à 219,68 millions d'euros hors droits (soit un maintien des valeurs d'expertises par rapport à 2020). 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 1 000 000 euros et à 2 500 000 euros.

Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué de délivrer les revenus immobiliers qui avaient été anticipés.

PREIMIUM a acquis en juin 2021 2,44% de la SAS Immocare dans le but de diversifier sectoriellement sa poche immobilière grâce à des actifs de santé qui ont su se montrer résiliant durant la crise du COVID-19. Immocare possède un patrimoine immobilier principalement situé en France constitué d'immeubles en relation avec les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance. Des établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences pour personnes âgées (RPA), de cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique), des établissements SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) et psychiatriques et des laboratoires font également partie de ce portefeuille d'actifs. Du fait d'un rendement après levier supérieur au rendement du portefeuille PREIMIUM en début d'année, cet investissement a permis de renforcer les revenus locatifs du fonds dès le second semestre de l'année 2021.

Le fonds a cédé en fin d'année 2021, la totalité de ses parts de la SCPI Primovie et une partie de ses parts de la SCPI Primopierre dans l'unique objectif de faire redescendre son ratio d'immobilier supérieure à la cible prospectus à la suite de la revalorisation des actifs immobiliers durant l'année.

Gestion de la poche financière et de liquidité

I – Foncières cotées

La poche des foncières cotées de Preimum affiche une performance 2021 de +1,92%.

Sur la même période l'IEIF zone euro dividendes net réinvestis, réalise une performance de +2,4%.

Au regard de la forte hausse observée en 2021 sur les marchés actions mais aussi sur les marchés immobiliers cotés au Royaume-Uni ou aux Etats-Unis, la performance très modeste de la zone euro conduit à parler du secteur immobilier coté de la zone euro comme le seul secteur n'étant pas sorti du risque Covid.

Ce constat 2021 pourrait paradoxalement être la source d'une bonne surprise en 2022 car la performance économique des foncières en 2021, hors périodes de fermeture, a été au rendez-vous sur l'ensemble des typologies d'actifs. De façon non surprenante sur la logistique, le résidentiel allemand, la santé mais aussi du côté des centres commerciaux qui pourraient retrouver les faveurs des investisseurs en 2022. La performance du secteur de la zone euro offre en conséquence des perspectives de rattrapage en particulier si la normalisation sanitaire se confirme.

La première exposition de la poche foncière avec 35% est représentée par le résidentiel allemand pour lequel une décote importante perdure entre le cours de bourse et les actifs nets réévalués des sociétés en portefeuille. Cette thématique a vu sur la fin de l'année 2021 une réduction de la menace politique avec la fin du gel des loyers et un dialogue plus apaisé avec le pouvoir local notamment à Berlin.

La deuxième exposition avec 27% de la poche est constituée par des foncières de centres commerciaux. La réouverture des commerces au cours du second semestre 2021 a permis aux commerçants de retrouver des fréquentations et chiffres d'affaires proches des niveaux de 2019. Cette thématique est également concernée par de très fortes décotes des cours de bourse par rapport aux actifs nets réévalués.

Résidentiel allemand (35% de la poche au 31 décembre 2021)

En 2021, les résultats immobiliers et économiques des foncières en résidentiel allemand ont à nouveau été très solides.

Néanmoins, le parcours boursier a été décevant avec des titres en baisse d'environ -10%.

Deux éléments peuvent expliquer cette décorrélation entre performance économique et performance boursière : l'incertitude liée aux élections fédérales allemandes et l'opération financière entre Vonovia et Deutsche Wohnen.

Ces deux éléments ne sont aujourd'hui plus d'actualité et ne devraient donc plus peser sur la vie boursière des foncières en résidentiel allemand.

Pour 2022, des performances économiques toujours solides sont attendues.

Centres commerciaux (27% de la poche au 31 décembre 2021)

Après un premier semestre caractérisé par des restrictions sanitaires, le second semestre a été marqué par des résultats encourageants, des perspectives et discours rassurants des sociétés ainsi que des indicateurs macroéconomiques positifs.

Le niveau du chiffre d'affaires des commerçants en seconde moitié d'année est proche de 2019 et retrouve donc les niveaux d'avant crise.

Les foncières affichent également une solidité de leur base locative : les taux d'occupation sont stables à des niveaux élevés et la renégociation des loyers se fait en ligne avec les précédents niveaux.

L'opinion de la société de gestion est qu'il existe un fort potentiel de rebond en zone euro dans le cadre d'une normalisation sanitaire, illustré par le cas des Etats-Unis.

En effet en Amérique du Nord, les foncières de centres commerciaux ont bénéficié d'une activité normalisée en 2021 permettant un fort rerating des cours de bourse, qui affichent une performance de +60% sur l'année écoulée.

Bureaux (16% de la poche au 31 décembre 2021)

Sur l'année 2021, le marché des bureaux européens a fait preuve, en moyenne, de résilience.

Globalement, le taux de vacance remonte à 7% en Europe, ainsi le rapport de force n'est plus en faveur des propriétaires, mais il n'est pas non plus en faveur des locataires.

Dans ce cadre, une stabilité des loyers sur la période est constatée.

Concernant l'évolution des valeurs d'actifs, la tendance est également satisfaisante avec une stabilité des taux de capitalisation servant de référence aux experts pour valoriser les immeubles.

Si à court terme la situation est bonne, les perspectives de moyen/long terme sont toujours aussi incertaines avec la poursuite de la crise sanitaire et les questions sur le développement du télétravail.

Dans ce contexte, les foncières de bureaux cotées affichent des cours de bourse très inférieurs aux actifs nets réévalués.

Au 31 décembre 2021, nous calculons une décote moyenne par rapport aux NTA² 2021 de -26%.

Compte tenu des incertitudes à moyen/long terme et de l'existence d'une décote pour la majeure partie des foncières de bureaux, la société de gestion privilégie les entreprises au profil le plus sécurisé et offrant :

² Net Tangible Assets

- un patrimoine qualitatif (actifs prime et certifiés) ;
- une exposition aux zones les plus résilientes (Allemagne et Quartiers Centraux des Affaires) ;
- un bilan solide.

Santé (10% de la poche au 31 décembre 2021)

Les fondamentaux de la classe d'actifs sont inchangés et les foncières de santé bénéficient :

- du vieillissement généralisé de la population en Europe ce qui soutient la demande de m² sur le long terme ;
- de la forte demande en immobilier de santé et d'une forte visibilité comme l'illustre les taux de vacance très faibles et les baux très longs

L'actualité du début de l'année 2022 concernant les pratiques des exploitants des maisons de soins en France est une source de questionnements à court terme sur le thème d'investissement.

Logistique (6% de la poche au 31 décembre 2021)

Si l'année 2020 a permis au secteur de la logistique de tirer son épingle du jeu, l'année 2021 n'a fait que confirmer son rôle prépondérant.

L'accélération des nouveaux modes de consommation et la crise sanitaire ont renforcé les fondamentaux de cette typologie d'actifs.

Sur l'année 2021, CBRE estime qu'environ 17 millions de m² nouveaux ont été livrés en Europe pour un parc existant de 225 millions de m². Un rythme important qui ne suffit pas à répondre à la demande, qui est systématiquement 15 à 25% au-dessus des niveaux de livraison observés. En conséquence, le taux de vacance sur ce marché est passé de 10% à 3% en une décennie.

Dans ce contexte, les propriétaires d'entrepôts de logistiques ont bénéficié de la compression des taux de rendement, puisque les rentabilités exigées sont passées de 7% à 3% en seulement quelques années.

Les bailleurs devraient également profiter d'un deuxième relais de croissance, celui de la progression des loyers.

En effet, le niveau de demande et la faible disponibilité de l'offre devrait mécaniquement conduire à une inflation des loyers.

La société de gestion considère que les foncières de la zone euro sont bien positionnées pour continuer de profiter de cette tendance positive. Au niveau boursier, ces sociétés ont déjà la cote. Les niveaux de valorisation sont deux fois supérieurs à ceux du marché dans son ensemble si on regarde le multiple de *cash-flow*. Le niveau de surcote par rapport à l'actif net réévalué est souvent compris entre +50% et +100%.

Ces valorisations exigeantes sont le reflet de la forte confiance des investisseurs accordée à cette catégorie d'investissement, mais sont également dues aux anticipations de croissances organiques des loyers et aux nombreux projets de croissance externe alimentant les croissances de résultats.

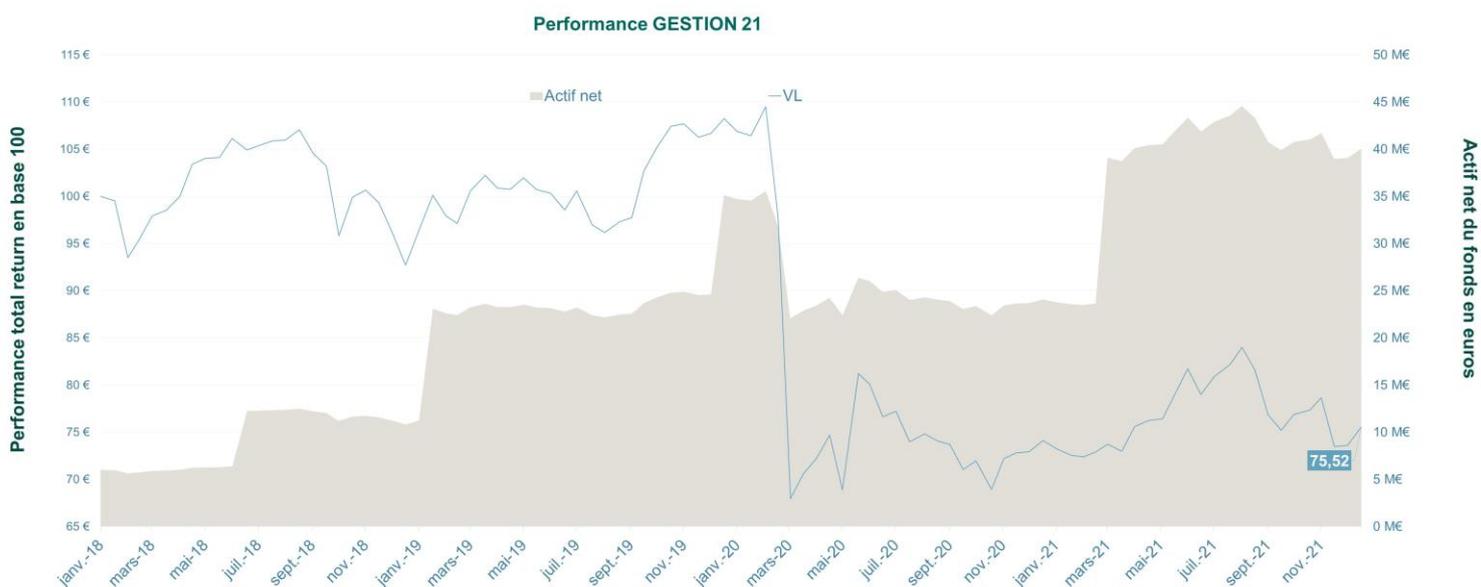
Si nous apprécions les fondamentaux immobiliers de la classe d'actifs, que nous jugeons solides, nous avons une approche sélective sur les foncières logistiques compte tenu de la valorisation des titres.

En conclusion, la société de gestion est par conséquent confiante en 2022, au regard d'indicateur de valorisation et de risques attestant du positionnement du portefeuille sur ses deux expositions principales.

Fiche synthétique du mandat
(données au 31/12/2021)
Estimations 2022

	Secteur	Preimum
Indicateurs de rendement	Multiple de cash flow	16,5x
	Rendement en dividende	3,9%
	Rentabilité locative de la valeur d'entreprise	4,5%
Indicateurs financiers	LTV	37%
	ICR	4,4 ans
	Taux d'intérêt critique	9,5%
Force de rappel	Décote/surcote (ANR de liquidation)	-32%
	Point mort d'ANR	-7%
	Prix au m ² implicite	3 719€

Au 31 décembre 2021 le portefeuille de foncières cotées PREIMIUM était valorisé à 40,05 M€ dont 2,82 M€ de disponibilités non investies.



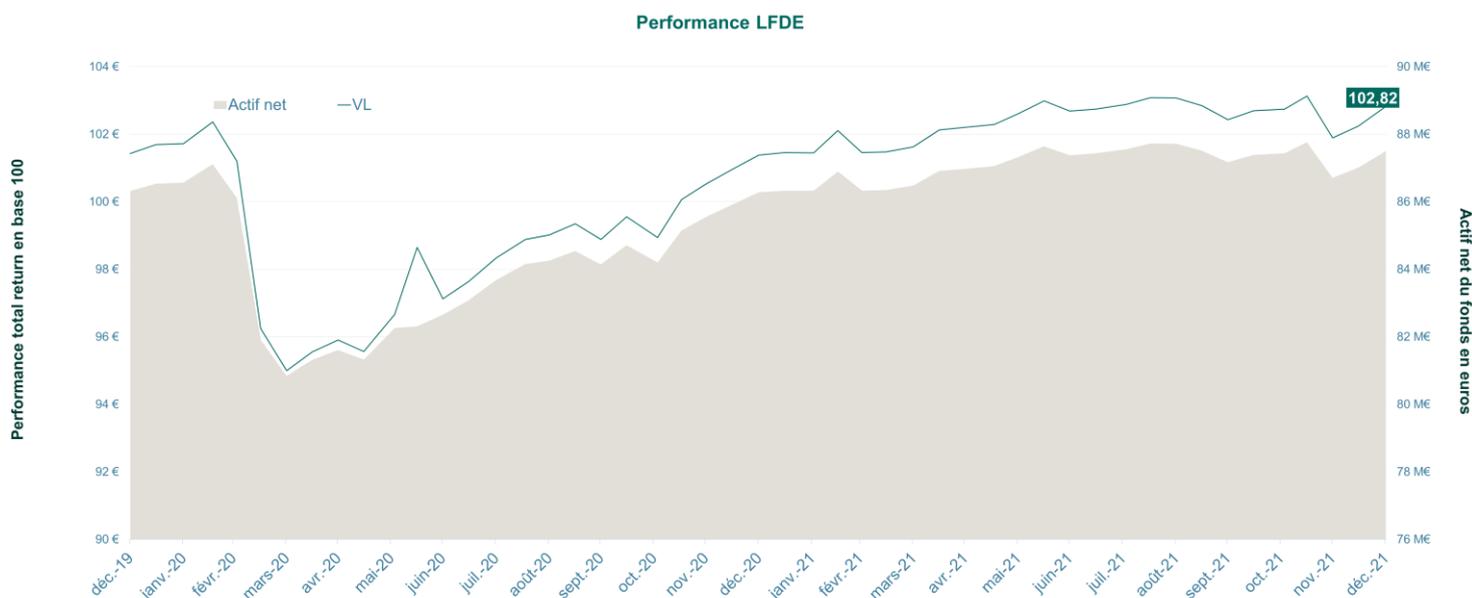
II – Gestion flexible

L'année 2021 a connu un fort contraste entre les marchés actions, pour la plupart très haussiers (à l'exception notamment de la Chine), et les marchés obligataires, en grande partie négatifs (à l'exception surtout du crédit à haut rendement). La raison en est simple : après la crise due au Covid début 2020, les politiques monétaires et budgétaires mises en place pour soutenir les entreprises et les ménages ont permis aux économies de rebondir très fortement. En outre, les vagues épidémiques successives en 2021 ont eu un impact économique bien moindre qu'en 2020. En cours d'année cependant, les niveaux élevés et persistants d'inflation ont conduit les banques centrales à infléchir progressivement leur discours dans une direction moins accommodante, et les taux d'intérêt sont devenus volatils. De ce fait, les actifs caractérisés par une grande croissance et une très forte valorisation ont globalement été pénalisés, alors que les actifs cycliques ou plus défensifs mais moins chers ont bien résisté.

Dans cet environnement porteur pour les actifs risqués, mais risqué pour les actifs les plus « sûrs » - les obligations d'Etats - notre gestion a fait preuve de flexibilité. Dès le début de l'année, les fonds à plus forte duration obligataire ont été allégés, en anticipation de tensions sur les taux. Ils ont été remplacés par des fonds à duration courte, voire quasiment nulle. Par la suite, nous avons renforcé un fonds d'actions dites « value », qui généralement tire parti de la montée des taux.

Le portefeuille confié à LFDE a réalisé sur l'année une performance de 1,42%. Il ne possède pas par lui-même d'indice de référence.

Au 31 décembre 2021 le portefeuille de gestion flexible PREMIUM était valorisé à 87,50 M€.



Aucun actif ne fait l'objet d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide.

Situation d'endettement

Au 31 décembre 2021, le levier immobilier du fonds calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers s'élève à 34,93% et respecte le maximum de 40% réglementaire.

Au 31 décembre 2021, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 0% des actifs financiers du fonds.

Au 31 décembre 2021, l'indicateur de levier « AIFM » selon la méthode de l'engagement est de 1,36 et respecte le levier maximal au sens de la directive AIFM de 1,61 comme indiqué dans le prospectus.

Ratios réglementaires du fonds

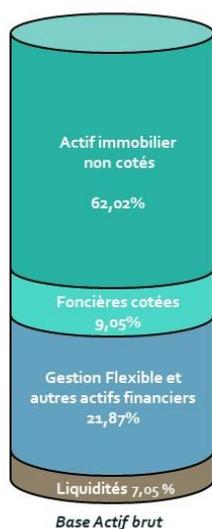
Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2021 est de 62,02%. Conformément à la réglementation et au prospectus, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPICAV.

Au 31 décembre 2021 le fonds dépasse son ratio réglementaire d'immobilier coté et non coté minimal de 60,00% avec 71,08% d'immobilier composés de 62,02% d'immobilier direct et indirect et de 9,05% d'immobilier coté.

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

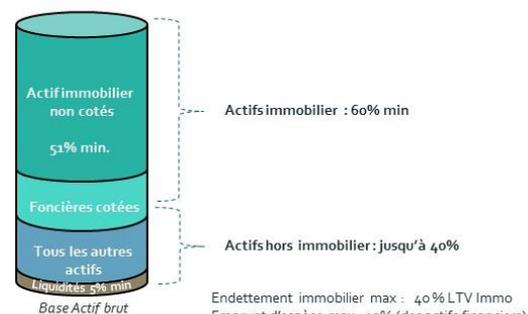
Le ratio de liquidité du fonds au 31 décembre 2021 s'élève à 7,05% supérieur au minimum réglementaire de 5,00%.

Allocation PREIMIUM



Endettement immobilier : 34,93% LTV immobilier
Emprunt d'espèces : 0%

Ratios Réglementaires



Cible Prospectus

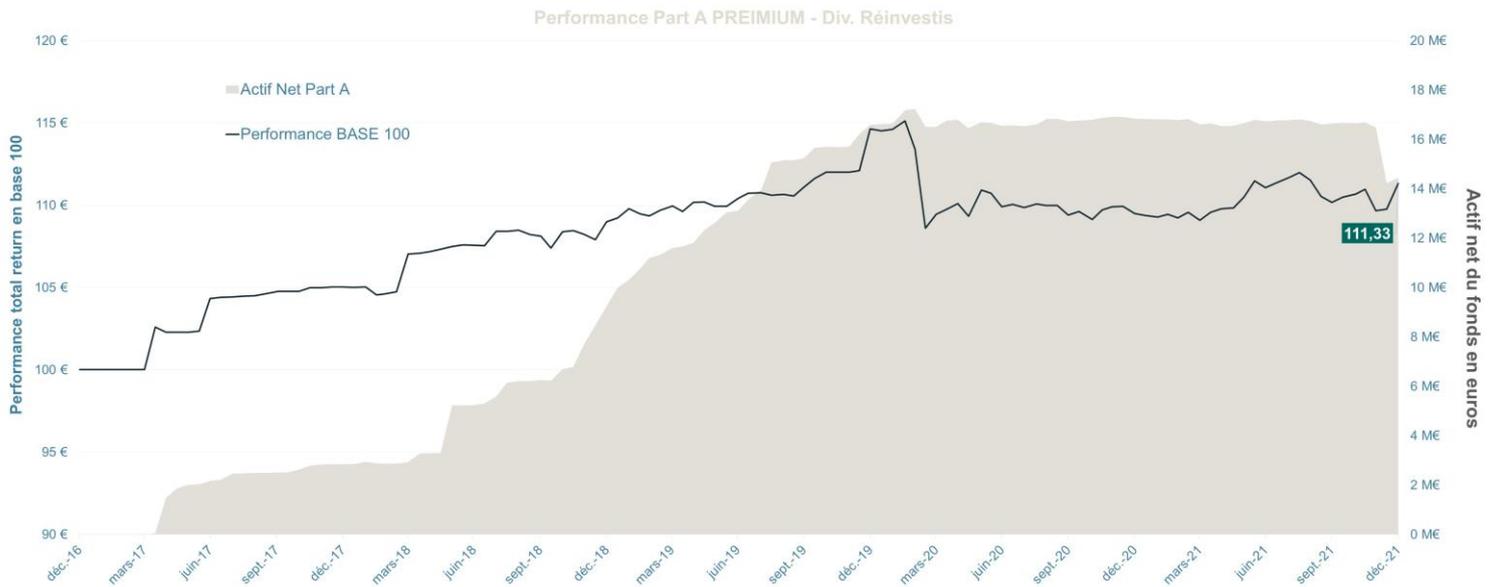


Endettement immobilier max : 40% LTV Immo
Emprunt d'espèce max : 10% (des actifs financiers)

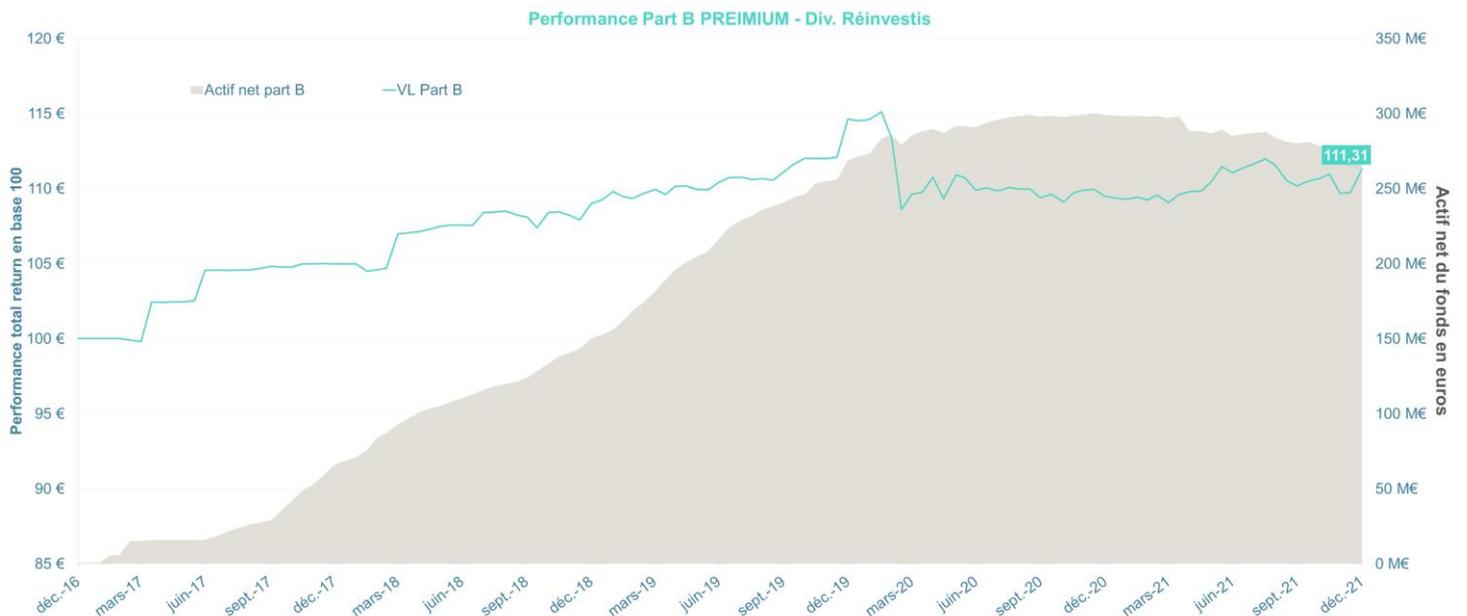
Évolution de la valeur liquidative

L'OPCI PREIMIUM propose 3 catégories d'actions : A, B, C dont les valeurs liquidatives sont calculées bimensuellement. Au 31 décembre 2021 les trois catégories d'action ont été souscrites.

La valeur liquidative de l'action de catégorie A est passée de 108,72 euros au 31 décembre 2020 à 110,53 au 31 décembre 2021. La performance de l'action de catégorie A est de 1,66% au titre de l'année 2021.

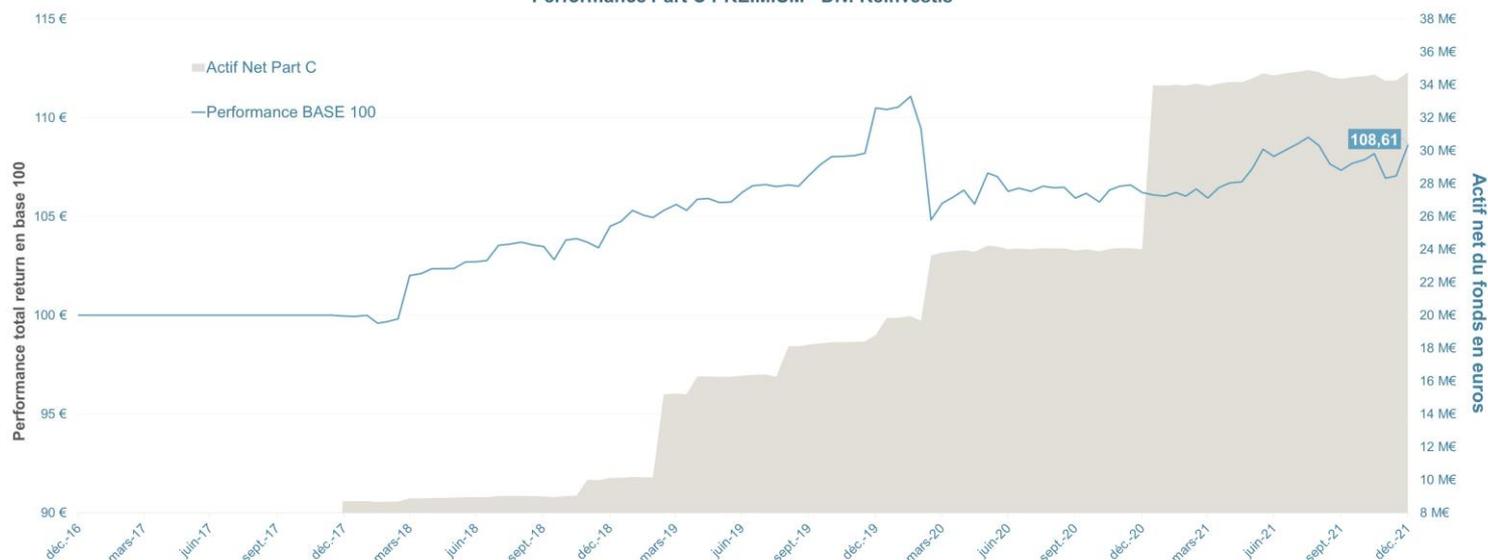


La valeur liquidative de l'action de catégorie B est passée de 108,70 euros au 31 décembre 2020 à 110,51 au 31 décembre 2021. La performance de l'action de catégorie B est de 1,67% au titre de l'année 2021.



La valeur liquidative de l'action de catégorie C est passée de 104,84 euros au 31 décembre 2020 à 107,22 au 31 décembre 2021. La performance de l'action de catégorie C est de 2,27% au titre de l'année 2021.

Performance Part C PREMIUM - Div. Réinvestis



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

III/4. Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la fin de l'exercice 2021, le fonds a collecté 0,69 millions d'euros (chiffres arrêtés au 31 mars 2022). Les rachats sur cette même période se sont élevés à 13 millions d'euros.

Depuis le début de l'année 2021, le fonds a poursuivi son activité de location d'actifs immobiliers et a continué de céder certaines parts de SCPI pour rester proche de la cible de 60% du ratio immobilier du fonds.

Situation en Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Un suivi est opéré par les équipes de Primonial REIM France pour s'assurer que ceux-ci n'ont pas d'impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la société.

III/5. Évolution prévisible de la situation du fonds et perspectives d'avenir

Le fonds a été impacté ces deux dernières années par la crise sanitaire. Toutefois, la qualité des actifs détenus par l'OPCI permet de rester confiants quant à la capacité du fonds à renouer avec son objectif de performance sur la durée d'investissement cible.

La société de gestion maintiendra sur l'année 2022 un très haut niveau de vigilance quant à l'évolution du conflit en Ukraine qui pourrait entraîner des mouvements perturbateurs sur les marchés financiers.

III/6. Proposition d'affectation du résultat

Au 31 décembre 2021, le compte de résultat de l'OPCI PREMIUM fait état d'un bénéfice de 4 101 218,97 euros et d'un report à nouveau de -12 014 905,08 euros d'où un résultat à affecter de - 7 913 686,11 euros.

Il est proposé à l'assemblée générale annuelle d'incorporer ce résultat au capital de l'OPCI.

III/7. Changement des méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels

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

III/8. Changements substantiels durant l'exercice écoulé

En 2021, la Société n'a pas connu de changement substantiel.

III/9. Principaux risques auxquels est exposée 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.

Profil de risque

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit en partie III/15 du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SPPICAV (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers conformément à ce qui est décrit ci-dessous).

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SPPICAV.

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'État 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 peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison de ces deux situations.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests semestriels. La réalisation de ces simulations de crise est effectuée en relation avec les différentes Directions opérationnelles en charge du suivi des actifs en portefeuille (Asset Management, Expertises et Fund Management) en prenant en compte différents paramètres comme les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers, les obligations liées au passif des fonds et les ratios réglementaires et statutaires de l'OPCI.

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.

III/10. Conventions règlementées

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce. Cette information a été transmise au commissaire aux comptes pour l'établissement de son rapport spécial.

III/11. Activité en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

III/12. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice ne prennent pas en charges de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

III/13. Politique de rémunération

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 2021, 42 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 FRANCE 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 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par PRIMONIAL REIM FRANCE à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP.

PRIMONIAL REIM FRANCE a consacré un budget de 37% (77% en rémunération fixe et 23% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de PRIMONIAL REIM FRANCE 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 FRANCE.

Rémunérations attribuées en milliers d'€	Année 2021
Salaires fixes	11 742
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>81%</i>
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 684
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>19%</i>
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
Total	14 427
ETP moyen	177,6

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'€	Année 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 201
<i>%</i>	<i>41%</i>
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	3 145
<i>%</i>	<i>59%</i>
Total	5 346
<i>Dont salaires fixes</i>	<i>77%</i>
<i>Dont rémunération variable</i>	<i>23%</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 Conseil d'administration est informé annuellement de sa mise en œuvre. Le détail de la politique de rémunération est disponible sur le site internet de GESTION 21 : www.gestion21.fr à la rubrique Documents réglementaires.

Au cours de l'exercice **2021**, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à **1 232** milliers d'euros.

Pour un effectif total de **12** personnes, dont **9** preneurs de risques, ce montant se ventile de la façon suivante :

En K€	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Collaborateurs preneurs de risques	883	203	1 086
Autres collaborateurs	137	9	146
Total	1 020	212	1 232

Politique de rémunération de La Financière De l'Échiquier*

Les sociétés de gestion ont l'obligation de définir une politique de rémunération compatible avec une gestion saine et efficace des risques. Ce principe est défini précisément dans la directive AIFM (2011/61/UE, notamment l'annexe II)), la directive OPCVM V (2014/91/UE), ainsi que dans le code monétaire et financier (article L533-22-2) et dans le règlement général de l'AMF (article 319-10).

L'AMF a par ailleurs publié des guides professionnels à destination des prestataires de service d'investissement en vue d'une application pratique des dispositions légales et réglementaires.

Enfin, la politique de rémunération est conforme à l'article 5 du Règlement SFDR (UE) 2019/2088.

La politique de rémunération de la Société de Gestion est ainsi compatible avec une gestion saine et efficace des risques et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, la documentation réglementaire des OPC que la Société de Gestion gère.

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 ainsi qu'à ceux des investisseurs de ces OPC, 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.

Les principes généraux de la politique de rémunération de LFDE sont les suivants :

- ⇒ La composante fixe de la rémunération tient compte de la situation réelle du marché de l'emploi.
- ⇒ Le principe d'égalité de rémunérations hommes/femmes y compris dans la prise en compte de l'évolution de carrière.
- ⇒ Chaque collaborateur fait l'objet d'un processus d'évaluation et d'appréciation des compétences avec définition d'objectifs qualitatifs et quantitatifs
- ⇒ Une rémunération variable discrétionnaire non contractuelle qui rémunère la performance des collaborateurs. La part variable est donc étudiée chaque année par service, et pour chaque collaborateur.
- ⇒ Les principes de la rémunération variable répondent à un principe d'équité qui vise à motiver le plus grand nombre de salariés.

- ⇒ Depuis 2020, la « contribution à la démarche d'investissement responsable de LFDE » est un objectif collectif, fixé à l'ensemble des collaborateurs de LFDE, entrant en jeu dans la détermination de leur rémunération variable annuelle.
- ⇒ LFDE met en place un mécanisme de rémunération variable différée pour les preneurs de risque dont la rémunération variable est supérieure à 200 K€ ; en application de la directive OPCVM V et AIFM.

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 le Conseil d'Administration de la Société de Gestion. Plus de détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet suivant : www.lfde.com.

La politique de rémunération, dans son intégralité, est disponible auprès de la société de gestion sur demande.

Données 2021

En €	Nombre	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Différé	
				Nombre	Montant variable différé
Non RT	111	7 597 560	3 746 000		
RT	30	4 225 000	5 489 000		
Total	141	11 822 560	9 235 000	dont => 12	1 887 500

= brut annuel
pas de prorata

RT : Risk Takers

*société liée au groupe Primonial

III/14. Décharge de responsabilité du dépositaire 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.

III/15. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicable à la Société de Gestion de portefeuille de la SPPICAV

La gestion de la SPPICAV PREIMIUM est assurée par PRIMONIAL REIM FRANCE, agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 11000043. PRIMONIAL REIM FRANCE 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 respectivement depuis 2011 et 2016.

Ces règles de bonne conduite et de déontologie sont encadrées au sein de PRIMONIAL REIM France 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 France 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 et la gestion des risques.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de PRIMONIAL REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques.

Une politique de prévention, détection et gestion des conflits d'intérêts que PRIMONIAL REIM France 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 France 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 France 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**.

III/16. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance du fonds en application des dispositions de l'article R. 214-123 du code monétaire et financier

PREMIUM est une SPPICAV ayant la forme d'une société par actions simplifiée dans laquelle PRIMONIAL REIM FRANCE 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.

IV/ Les comptes au 31 décembre 2021

IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2021 – Actif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2021 <i>12 mois</i>	31/12/2020 <i>12 mois</i>
Actifs à caractère immobilier (1)	242 974 135,21	193 149 293,47
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	42 620 000,00	41 684 000,00
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes	104 849 743,72	113 576 675,52
Parts et actions des sociétés	23 597 400,85	-
Actions négociées sur un marché réglementé	43 289 258,48	18 828 806,21
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	8 041 030,51	5 641 586,20
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	20 576 701,65	13 418 225,54
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	83 986 430,38	92 914 983,46
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	83 986 430,38	92 914 983,46
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	-	-
Autres instruments financiers	-	-
Créances locataires	242 084,25	383 414,68
Autres créances	5 042 902,41	1 248 124,70
Dépôts à vue	15 599 502,84	57 672 907,37
Total Actif	347 845 055,09	345 368 723,68

IV/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2021 – Passif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2021 <i>12 mois</i>	31/12/2020 <i>12 mois</i>
Capitaux propres	322 076 694,68	339 556 008,81
Capital	329 990 380,79	352 518 886,63
Report des plus values nettes (1)	137 007,84	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-12 151 912,92	-1,40
Résultat de l'exercice (1)	4 101 218,97	-12 962 876,42
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
Provisions	180 000,00	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
Dettes	25 588 360,41	5 812 714,87
Dettes envers les établissements de crédit	20 052 131,40	-
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	202 060,93	187 008,50
Autres dettes d'exploitation	5 334 168,08	5 625 706,37
Total Passif	347 845 055,09	345 368 723,68

(1) Y compris compte de régularisations

IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2021

Durée de l'exercice en mois	31/12/2021 <i>12 mois</i>	31/12/2020 <i>12 mois</i>
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 753 359,51	1 639 501,72
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 902 486,65	5 652 706,34
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	531 671,00	364 333,80
Total I	9 187 517,16	7 656 541,86
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-741 287,48	-284 199,85
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-187 940,18	-303 097,43
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-102 777,77	-6 942,00
Total II	-1 032 005,43	-594 239,28
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	8 155 511,73	7 062 302,58
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	22 856,18	78 929,18
Autres produits financiers	-	-
Total III	22 856,18	78 929,18
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-217 413,32	-179 738,21
Total IV	-217 413,32	-179 738,21
Résultat sur opérations financières III - IV	-194 557,14	-100 809,03
Autres produits (V)	3,57	4,80
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-5 135 411,46	-5 334 719,58
Autres charges (VII)	-180 000,00	-0,81
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 645 546,70	1 626 777,96
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	920 328,64	321 092,60
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 674 583,91	220 298,21
Total VIII	2 594 912,55	541 390,81
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-896 735,44	-12 261 180,11
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-54 707,04	-2 704 745,15
Total IX	-951 442,48	-14 965 925,26
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	1 643 470,07	-14 424 534,45
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	4 289 016,77	-12 797 756,49
Comptes de régularisation (X)	-187 797,80	-165 119,93
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	4 101 218,97	-12 962 876,42

V/ Annexe financière

1 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une certaine incertitude.

Les comptes annuels de l'OPCI PREIMIUM sont établis conformément à la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 et son amendement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatifs 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 2021 (12 mois).

Au 31 décembre 2021, 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 éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31 décembre 2021, une provision de cette nature a été constituée dans les comptes de l'OPCI pour un montant de 266 420.79 euros.

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'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Au cours de l'exercice 2021, aucune provision de cette nature n'a été constatée.

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 2021, une provision pour risques et charges a été comptabilisée pour 180 000 €. Cette provision porte sur un contentieux avec le locataire EPIFINE.

En effet, un local a été acquis le 30 juin 2017 par PREIMIUM. Le preneur (salon de coiffure) en place au moment de l'acquisition a donné congé pour le 31 décembre 2018.

A la suite de ce congé, Primonial REIM France a reloué le local à un commerçant (EPIFINE) pour exercer une activité de primeurs et d'épicerie fine. Ce nouveau bail a pris effet le 1^{er} octobre 2019 pour une durée de dix années fermes.

Epifine a découvert en juin 2020 qu'il ne pouvait pas exercer son activité de primeur et épicerie fine, s'agissant d'une activité commerciale, car en vertu du PLU de Paris seul l'exercice d'une activité artisanale est autorisé pour ce local.

PREIMIUM, en sa qualité de bailleuse, est donc en défaut de son obligation de délivrance au titre du bail commercial, lors de la commercialisation du local. Les Due Diligence à l'acquisition n'ayant pas permis à Primonial REIM France, en effet, de déceler que la destination du local, au sens du droit de l'urbanisme, ne permettait pas d'installer une activité de commerce dans certains des locaux de la rue du Rendez Vous à Paris, et que cette cellule était uniquement dédiée à de l'artisanat.

Des négociations sont en cours avec le preneur depuis 2 ans mais devraient aboutir pour un montant net du dépôt de garantie à la somme de 150 000 €.

Cette provision est sans impact sur le compte de résultat de PREIMIUM car elle a été neutralisée par une diminution des frais de gestion de la société de gestion.

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.

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

a) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés 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 experts externes en évaluation dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts réalise pour chaque actif, au moins une fois par an (au 31 décembre de chaque année au moins), une expertise immobilière détaillée et au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert externe 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 expert externe en évaluation fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

Ainsi, en 2021, l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a été en charge des expertises immobilières complètes, alors que l'expert externe en évaluation CBRE Valuation a effectué un examen critique des évaluations effectuées par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

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 fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur 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.

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

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, sur la base des éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation 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.

c) *S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au e) de l'article L.214-36 1 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, ou de FIA à vocation générale

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA à vocation générale sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

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.

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

Néant.

4 - Evènements post clôture

Situation en Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par Primonial REIM France.

La Société n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Un suivi est opéré par les équipes de Primonial REIM France pour s'assurer que ceux-ci n'ont pas d'impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la société.

5 - Liste des filiales et participations

Au 31 décembre 2021, l'OPCI PREIMIUM détient :

- 5% du capital de la SCI TOUR HEKLA soit 15 511 500 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 180 088 parts sociales ;
- 13.04% du capital de la SCI CARRE PLEYEL HOLDING* soit 30 parts sociales ;
- 9.64 % des parts de la SCI PREIM HOSPITALITY* soit 239 785 parts sociales ;
- 45% des parts de la SAS PREIM DEV HOSPITALITY* soit 450 actions ;
- 0.23 % du capital de la SCPI PRIMOPIERRE* soit 39 800 parts sociales ;
- 0.38% du capital de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE* soit 14 808 parts sociales ;
- 1.80% du capital de la SCPI FRUCTIPIERRE soit 33 300 parts sociales.
- 2.44% du capital de la SAS IMMOCCARE soit 7 528 525 parts sociales.

**sociétés gérées par Primonial REIM France*

6 – Faits significatifs 2021

Le 1^{er} février 2021, l'OPCI PREIMIUM a participé à l'augmentation de capital de la SCI TOUR HEKLA pour un montant de 1 147 500,00 euros puis une seconde en date du 16 avril 2021 pour un montant de 1 326 500,00 euros.

Le 20 mai 2021, l'OPCI PREIMIUM a souscrit à l'augmentation de capital de la SAS IMMOCCARE pour un montant de 23 329 187,96 euros (7 528 525 actions).

Le 30 septembre 2021, l'OPCI PREIMIUM a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM 2 pour un montant de 90 000,00 euros.

7 – Engagements hors bilan

Acquisition en VEFA

Engagement portant sur l'acquisition de l'immeuble HEKLA pour un prix de 28 604 000 € HT.

Au 31/12/2021, il reste à décaisser 7 437 000 € HT.

V/8. Évolution de l'actif net

Durée de l'exercice en mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
Actif net en début d'exercice	339 556 008,81	303 891 123,92
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	18 887 828,73	56 477 619,37
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-39 588 102,92	-4 814 774,03
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-257 916,20	-3 924 932,39
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	1 145 532,17	1 403 448,37
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-1 403 448,37	-5 328 380,76
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-810 140,51	1 965 302,12
<i>Différence d'estimation N</i>	2 487 900,24	3 298 040,75
<i>Différence d'estimation N-1</i>	-3 298 040,75	-1 332 738,63
Distribution de l'exercice précédent	-	-1 240 573,69
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	4 289 016,77	-12 797 756,49
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	322 076 694,68	339 556 008,81

(1) Frais de constitution

V/9. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (art. L.214-36, I., 2° et 3°)

Nature des actifs	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	41 684 000,00	164 940,35	412 446,84	688 493,51	42 620 000,00	3 570 000,17
Immeuble Centre commercial	16 774 000,00	38 916,65	77 833,30	-192 916,65	16 620 000,00	1 056 434,39
Immeuble résidentiel	24 910 000,00	126 023,70	334 613,54	881 410,16	26 000 000,00	2 513 565,78
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	41 684 000,00	164 940,35	412 446,84	688 493,51	42 620 000,00	3 570 000,17

V/10. Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes	113 576 675,52	9 711 216,35	2 564 000,00	-1 579 715,45	104 849 743,72	-
Parts et actions des sociétés	-	-	23 329 187,96	268 212,89	23 597 400,85	-
Total	113 576 675,52	9 711 216,35	25 893 187,96	-1 311 502,56	128 447 144,57	-

V/11. Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé	18 828 806,21	16 436 056,73	40 889 615,65	6 893,35	43 289 258,48	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	5 641 586,20	-	2 120 960,12	278 484,19	8 041 030,51	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	92 914 983,46	53 756 121,47	45 557 993,59	-730 425,20	83 986 430,38	-
Autres actifs à caractère immobilier	13 418 225,54	1 726 163,40	8 884 639,51	-	20 576 701,65	-
Total	130 803 601,41	71 918 341,60	97 453 208,87	-445 047,66	155 893 421,02	-

V/12. Inventaire du patrimoine

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier				242 974 135,21	75,44%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				42 620 000,00	13,23%
Immeuble résidentiel					
PARIS 9 RUE BUZELIN			1,00	7 900 000,00	2,45%
34 RUE LUCIEN VOILIN PUTEAUX			2,00	18 100 000,00	5,62%
Sous Total Immeuble résidentiel				26 000 000,00	8,07%
Immeuble Centre commercial					
Provalliance 2 Clamart			1,00	670 000,00	0,21%
Prova Charenton			1,00	1 030 000,00	0,32%
Prova Paris 12			1,00	830 000,00	0,26%
Provalliance 2 Levallois			1,00	1 160 000,00	0,36%
Prova St Maur			1,00	480 000,00	0,15%
Prova Paris 11			1,00	870 000,00	0,27%
HENIN BEAUMONT			1,00	9 450 000,00	2,93%
Prova Neully			1,00	2 130 000,00	0,66%
Sous Total Immeuble Centre commercial				16 620 000,00	5,16%
Contrats de crédit-bail				-	0,00%
Sous-total propriétés type				0,00	0,00%
Parts des sociétés de personnes				104 849 743,72	32,55%
SCPI - Société civile de placement immobilier					
PATRIMMO CROISSANCE	EUR		14 808,00	8 867 178,48	2,75%
SCPI FRUCTIPERRE	EUR		33 300,00	18 481 520,00	5,74%
PRIMOPERRE	EUR		39 800,00	7 399 616,00	2,30%
Total SCPI - Société civile de placement immobilier				34 748 294,48	10,79%
SCF - Société civile immobilière					
SCI TOUR HEKLA	EUR		15 511 500,00	14 212 843,50	4,41%
CARRE PLEYEL HOLDING	EUR		30,00	5 400 343,73	1,68%
SCI LIM2	EUR		1 351 913,00	13 710 953,77	4,26%
ALCOBENDAS 36 RUE DE NAPLES 7500	EUR		80 209,00	7 431 702,29	2,31%
PREMI HOSPITALITY	EUR		239 785,00	23 294 900,25	7,23%
PREMI DEV HOSPITALITY	EUR		450,00	-19 794,59	-0,01%
SCI LIM2	EUR		180 088,00	6 059 690,29	1,88%
Total SCF - Société civile immobilière				70 101 449,24	21,77%
Parts et actions des sociétés				23 597 400,85	7,33%
SAS - Société par actions simplifiée					
IMMO CARE	EUR		7 528 525,00	23 597 400,85	7,33%
Total SAS - Société par actions simplifiée				23 597 400,85	7,33%
Actions négociées sur un marché réglementé				43 289 258,48	13,44%
Actions Listées					
MONTEA	EUR		4 522,00	597 808,40	0,19%
COVIVIO SA	EUR		11 200,00	808 640,00	0,25%
TAG IMMOBILIER	EUR		120 855,00	2 974 241,55	0,92%
NSI NV	EUR		15 809,00	553 315,00	0,17%
VONOVIA SE NA O.N.	EUR		114 660,00	5 561 010,00	1,73%
KLEPIERRE	EUR		265 637,00	5 538 531,45	1,72%
COFINMMO	EUR		13 620,00	1 913 610,00	0,59%
Carmignac Portfolio - Sécurité	EUR		54 845,00	6 080 116,70	1,89%
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIMI	EUR		51 008,00	261 160,98	0,08%
AROUNDTOWN SA	EUR		185 000,00	984 200,00	0,31%
MERCIALYS	EUR		80 900,00	693 313,00	0,22%
WERELDHAVE NV	EUR		64 929,00	831 091,20	0,26%
LES IMMOBILIER AG	EUR		44 992,00	5 519 291,40	1,71%
ARGAN	EUR		5 662,00	659 056,80	0,20%
AEDIFICA SA	EUR		16 600,00	1 907 340,00	0,59%
Eurocommercial Properties NV	EUR		52 545,00	1 002 873,87	0,31%
VIB VERMOEGEN AG EQUITY	EUR		3 659,00	175 391,55	0,05%
GEONIA SA	EUR		16 800,00	2 027 650,00	0,63%
DEUTSCHE EUROSHOP AG	EUR		87 495,00	1 280 926,80	0,40%
Warehouses De Pauw CVA	EUR		19 500,00	822 510,00	0,26%
ICADE	EUR		15 413,00	972 590,30	0,30%
DIC ASSET AG	EUR		69 712,00	1 071 473,44	0,33%
CARMILA	EUR		51 991,00	720 595,26	0,22%
ALTAREA	EUR		1 983,00	332 350,80	0,10%
Total Actions Listées				43 289 258,48	13,44%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				8 041 030,51	2,50%
OPCI et organismes étrangers équivalents					
CPR INV CRDX GLB HIGH YIELD I	EUR		45 935,96	5 573 868,85	1,73%
ECHIOUIER SOVEREIGN ALLOCAT I	EUR		2 589,00	2 467 161,66	0,77%
Total OPCI et organismes étrangers équivalents				8 041 030,51	2,50%
Autres actifs à caractère immobilier				20 576 701,65	6,39%
Avance en compte courant					
AV CC SCI TOUR HAKLA	EUR		6 976 780,00	6 976 780,00	2,17%
AV CC CARRE PLEYEL HOLDING	EUR		8 903 733,67	9 048 174,09	2,81%
AV CC ALCOBENDAS	EUR		4 439 968,00	4 515 747,56	1,40%
AV CC PREMI DEV HOSPITALITY	EUR		36 000,00	36 000,00	0,01%
Total Avance en compte courant				20 576 701,65	6,39%
Provisions				-180 000,00	-0,06%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				83 986 430,38	26,08%
Dépôts				-	0,00%
Total Dépôt à terme				0,00	0,00%
Obligations et valeurs assimilées				-	0,00%
Titres de créances				-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				83 986 430,38	26,08%
Part de fond					
Echiquier Credit Europe I Cap	EUR		78 057,00	8 722 089,18	2,71%
Echiquier Conveste Europe I Cap	EUR		5 892,47	8 863 118,87	2,75%
UBAM - EM Investment Grade Corporate Bond	EUR		7 794,00	871 836,84	0,27%
Echiquier-Echiquier Aggressor	EUR		2 420,00	4 346 683,00	1,35%
CANDRIAM BOS CREDIT OPP S EURO	EUR		36 436,00	6 699 623,72	2,07%
OFI PRECIOUS METALS - PART I	EUR		17,00	722 770,64	0,22%
TIKHEAU CREDIT PLUS I	EUR		65 311,00	8 812 413,23	2,74%
ECHIOUIER ALTAROCCA HYBR BD F	EUR		6 424,00	9 990 018,56	3,06%
ECHIOUIER OME I	EUR		2 452,00	2 669 467,88	0,83%
BNP PARIBAS MOIS ISR I	EUR		598,00	13 379 454,90	4,15%
SCHLACHER PRINCE COURT TERME C	EUR		33 947,00	8 638 976,66	2,68%
Ostrum Ultra Short Term Bonds Plus	EUR		5 000,00	7 777 450,00	2,41%
Invesco Bloomberg Commodity Ixx-Agriculture UCITS ETF	EUR		35 637,00	849 407,90	0,26%
AXA World Funds - Global Inflation Bonds Redox	EUR		25 550,00	2 672 019,00	0,83%
Total Part de fond				83 986 430,38	26,08%
Opérations temporaires sur titres				-	0,00%
Instruments financiers à terme				-	0,00%
Autres instruments financiers				-	0,00%
Total Autres instruments financiers				0,00	0,00%
Créances				5 284 986,66	1,64%
Dettes				-25 588 360,41	-7,94%
Dettes envers les établissements de crédit				-20 052 131,40	-6,23%
Dont Bank Loan	EUR		20 000 000,00	-20 051 666,66	-6,23%
Total Bank Loan				-20 051 666,66	-6,23%
Dettes financières diverses				-	0,00%
Total Associate Loan				0,00	0,00%
Dépôts de garantie reçus				-202 060,93	-0,06%
Autres dettes d'exploitation				-5 334 168,08	-1,66%
Dépôts à vue				15 599 502,84	4,84%
Total Actif net				322 076 694,68	100,00%

V/13. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires		
Créances locataires	114 874,46	148 654,63
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	393 630,58	513 352,70
Dépréciation des créances locataires	-266 420,79	-278 592,65
Total	242 084,25	383 414,68
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 354 259,01	929 794,79
Etat et autres collectivités créances	32 157,32	16 887,05
Syndics	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-
Créances d'associés	-	-
Autres débiteurs	3 656 486,08	301 442,86
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-
Total	5 042 902,41	1 248 124,70
Total créances	5 284 986,66	1 631 539,38

Détail des Dépréciations	31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2021
Dépréciation des créances locataires	278 592,65	147 901,81	160 073,67	266 420,79
Dépréciation des autres créances	-	-	-	neant
Total	278 592,65	147 901,81	160 073,67	266 420,79

V/14. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	20 051 666,66	-
Concours bancaires courants	464,74	-
Autres dettes financières	-	-
Dépôts de garantie reçus	202 060,93	187 008,50
Total	20 254 192,33	187 008,50
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	22 535,51	8 890,59
Fournisseurs et comptes rattachés	511 280,80	56 575,67
Etat et autres collectivités dettes	59 001,41	98 333,80
Dividendes à payer	-	-
Souscriptions pré-régulées et autres dettes associés	4 009 447,16	-
Autres créditeurs	731 903,20	5 461 906,31
Produits constatés d'avance	-	-
Total	5 334 168,08	5 625 706,37
Total dettes	25 588 360,41	5 812 714,87

V/15. Ventilation des emprunts et dettes financières

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans [> 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts in fine	51 666,66	20 000 000,00	-	20 051 666,66
Autres dettes financière	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts in fine	-	-	-	-
Autres dettes financière	-	-	-	-
Total	51 666,66	20 000 000,00	-	20 051 666,66

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2021
Dettes à caractère immobilier (1)	20 051 666,66
Autres emprunts	464,74
Total	20 052 131,40

(1) compte courant créditeur avec une SCI détenue par la SPPICAV

V/16 - Provisions pour risques et charges

Détail des Provisions	31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2021
Provisions pour litiges locataires	-	-	-	-
Provisions pour risques	-	-	-	-
Provision pour charges	-	-	-	180 000,00
Total	-	-	-	180 000,00

V/17. Crédit-bail

Néant.

V/18. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2021	31/12/2020
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes	284 358,33	-	284 358,33	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	635 970,31	896 735,44	260 765,13	11 940 087,51
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	920 328,64	896 735,44	23 593,20	11 940 087,51
Total actifs à caractère immobilier	920 328,64	896 735,44	23 593,20	11 940 087,51
Obligations négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Autres actifs non immobiliers	-	-	-	-
instrument financier à terme	-	-	-	-
Options et futurs	-	42 470,00	42 470,00	-
OPCVM	1 674 583,91	12 237,04	1 662 346,87	2 484 446,94
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 674 583,91	54 707,04	1 619 876,87	2 484 446,94
Total	2 594 912,55	951 442,48	1 643 470,07	14 424 534,45

V/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 FR0013210531 Actions A	1 247,80	136 747,16	4 786,15
Rachats réalisés FR0013210531 Actions A	25 441,04	2 771 020,48	-
Souscriptions enregistrées FR0013228715 Actions B	57 403,57	6 293 338,69	220 266,77
Rachats réalisés FR0013228715 Actions B	336 560,42	36 817 082,44	-
Souscriptions enregistrées FR0013228723 Actions C	95 383,44	10 000 000,00	350 000,00
Rachats réalisés FR0013228723 Actions C			
Total général			
Souscriptions enregistrées	154 034,82	16 430 085,85	575 052,92
Rachats réalisés	362 001,46	39 588 102,92	-

V/20. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	329 990 380,79	352 518 886,63
Report des plus values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	137 007,84	-
Report des résultats nets antérieurs	-12 962 877,75	-1,22
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	810 964,83	-0,18
Résultat net de l'exercice	4 289 016,77	-12 797 756,49
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-187 797,80	-165 119,93
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
Total des capitaux propres	322 076 694,68	339 556 008,81

V/21. Compte de résultat détaillé

Durée de l'exercice en mois	31/12/2021 12 mois 0 jour	31/12/2020 12 mois 0 jour
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
dont loyers	1 622 600,84	1 455 762,24
dont charges facturées	130 751,27	183 734,89
dont autres revenus immobiliers	7,40	4,59
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
dont produits de parts de sociétés de personnes	4 622 392,28	4 432 953,04
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé et sociétés par actions	2 280 094,37	1 219 753,30
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	531 671,00	364 333,80
Total I	9 187 517,16	7 656 541,86
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits	-130 751,27	-186 878,91
dont charges d'entretien courant	-56 055,18	-21 485,12
dont gros entretien	-6 087,30	-4 000,00
dont renouvellement et remplacement	-	-
dont autres charges :	-	-
Autres charges immobilières	-241 330,09	-2 890,11
Rémunérations prestataires extérieurs	-148 422,38	-53 382,64
Impôts, taxes et versements assimilés	-158 641,26	-15 563,07
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-187 940,18	-303 097,43
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-102 777,77	-6 942,00
Total II	-1 032 005,43	-594 239,28
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	8 155 511,73	7 062 302,58
Produits sur opérations financières		
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	22 856,18	78 929,18
Produits sur Opérations temporaires	-	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	-	-
Total III	22 856,18	78 929,18
Charges sur Opérations financières		
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	-217 413,32	-179 738,21
Total IV	-217 413,32	-179 738,21
Résultat sur opérations financières III - IV	-194 557,14	-100 809,03
Autres produits (V)	3,57	4,80
Produits exceptionnels	3,57	4,80
Reprises sur provisions	-	-
Transfert de charges	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-5 135 411,46	-5 334 719,58
Charges externes	-4 748 185,96	-4 921 202,18
Autres charges externes	-18 328,39	-11 799,32
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-5 977,96
Charges de personnel	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux frais budgétés	-368 897,11	-395 740,12
Autres charges (VII)	-180 000,00	-0,81
Frais sur cessions	-	-
Charges exceptionnelles	-	-0,81
Dotations aux provisions	-180 000,00	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 645 546,70	1 626 777,96
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
	920 328,64	321 092,60
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Plus value sur cession d'OPC	1 674 583,91	220 298,21
Total VIII	2 594 912,55	541 390,81
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-896 735,44	-12 261 180,11
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-54 707,04	-2 704 745,15
Total IX	-951 442,48	-14 965 925,26
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	1 643 470,07	-14 424 534,45
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	4 289 016,77	-12 797 756,49
Comptes de régularisation (X)	-187 797,80	-165 119,93
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	4 101 218,97	-12 962 876,42

V/22. Détail des frais de gestion

	Montant au 31/12/2021 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	- 5 135 411,46	-1,59%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	- 4 573 717,66	-1,42%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	- 389 545,54	-0,12%
Honoraires du dépositaire	- 57 858,04	-0,02%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	- 35 908,84	-0,01%
Honoraires du valorisateur	- 51 484,37	-0,02%
Divers	- 26 897,01	-0,01%

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

V/23. Détail des frais de Property Management

	Montant au 31/12/2021 (en € HT)	En % de la valeur réelle des actifs
Frais liés aux prestations du PM (1)	- 72 290,68	-0,17%

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

V/24. Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

FR0013210531-Actions A					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2021 12 mois 0 jour	31/12/2020 12 mois 0 jour	31/12/2019 12 mois 0 jour	31/12/2018 12 mois 0 jour	31/12/2017 12 mois 0 jour
Actif Net	14 450 182,05	16 842 850,51	16 587 499,84	9 224 625,64	2 845 906,85
Nombre d'actions en circulation	130 725,10864	154 918,34437	145 217,62731	84 622,41106	27 091,97446
Valeur liquidative unitaire	110,53	108,72	114,22	109,00	105,04
Résultat de l'exercice	174 899,68	-649 760,91	113 341,90	41 199,30	-33 645,25
Résultat unitaire	1,34	-4,19	0,78	0,49	-1,24
Résultat distribué (*)	-	-	113 341,97	-	-

FR0013210531-Actions A					
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions en circulation	130 725,10864	154 918,34437	145 217,62731	84 622,41106	27 091,97446
Valeur liquidative (en €)	110,53	108,72	114,22	109,00	105,04
Actif Net (en €)	14 450 182,05	16 842 850,51	16 587 499,84	9 224 625,64	2 845 906,85
Dividende par action	-	-	0,78	-	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	1,66%	-4,82%	4,79%	3,77%	5,04%

FR0013228715-Actions B					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2021 12 mois 0 jour	31/12/2020 12 mois 0 jour	31/12/2019 12 mois 0 jour	31/12/2018 12 mois 0 jour	31/12/2017 12 mois 0 jour
Actif Net	272 859 100,94	298 719 651,86	268 520 003,73	149 938 447,92	65 217 787,92
Nombre d'actions en circulation	2 468 896,42788	2 748 053,27563	2 351 098,65952	1 375 660,48764	621 181,34989
Valeur liquidative unitaire	110,51	108,70	114,21	108,99	104,98
Résultat de l'exercice	3 302 554,87	-11 533 140,57	1 853 294,03	727 677,04	-850 167,32
Résultat unitaire	1,34	-4,20	0,79	0,53	-1,37
Résultat distribué (*)	-	-	1 853 295,19	-	-

FR0013228715-Actions B					
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions en circulation	2 468 896,42788	2 748 053,27563	2 351 098,65952	1 375 660,48764	621 181,34989
Valeur liquidative (en €)	110,51	108,70	114,21	108,99	104,98
Actif Net (en €)	272 859 100,94	298 719 651,86	268 520 003,73	149 938 447,92	65 217 787,92
Dividende par action	-	-	0,79	-	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	1,67%	-4,82%	4,79%	3,82%	4,98%

FR0013228723-Actions C					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2021 12 mois 0 jour	31/12/2020 12 mois 0 jour	31/12/2019 12 mois 0 jour	31/12/2018 12 mois 0 jour	31/12/2017 12 mois 0 jour
Actif Net	34 767 411,69	23 993 506,44	18 783 620,35	10 093 313,68	8 692 387,58
Nombre d'actions en circulation	324 241,22867	228 857,78724	171 184,20517	96 583,94058	86 956,52170
Valeur liquidative unitaire	107,22	104,84	109,72	104,50	99,95
Résultat de l'exercice	623 764,42	-779 974,94	232 501,71	117 752,86	-4 869,85
Résultat unitaire	1,92	-3,41	1,36	1,22	-0,06
Résultat distribué (*)	-	-	232 501,70	-	-

FR0013228723-Actions C	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions en circulation	324 241,22867	228 857,78720	171 184,20517	96 583,94058	86 956,52170
Valeur liquidative (en €)	107,22	104,84	109,72	104,50	99,95
Actif Net (en €)	34 767 411,69	23 993 506,44	18 783 620,35	10 093 313,68	8 692 387,58
Dividende par action	-	-	1,36	-	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	2,27%	-4,45%	5,00%	4,55%	-0,05%

V/25. Tableau des acomptes versés

Néant.

V/26. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	2 645 546,70	1 626 777,96
Régularisation du résultat net	-60 927,92	63 093,39
Résultat sur cession d'actifs	1 643 470,07	-14 424 534,45
Régularisations des cessions d'actifs	-126 869,88	-228 213,32
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	4 101 218,97	-12 962 876,42
Report des résultats nets	1 689 870,02	-1,22
Report des plus values nettes	-14 652 747,77	-
Régularisation sur les comptes de report	947 972,67	-0,18
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-12 014 905,08	-1,40
Total des sommes à affecter (I + II)	-7 913 686,11	-12 962 877,82
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		1 689 870,13
Report des plus values nettes		-14 652 747,95
Incorporation au capital	-7 913 686,11	-
Total des sommes affectées	-7 913 686,11	-12 962 877,82

V/27. 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%)					
SCI ALCOBENDAS	1 604 180,00 11 506 891,98	50,00% 534 191,94	8 026 900,00 7 431 702,29	4 439 968,00	2 567 004,91 71 073,95
SCI ILM1	405 393,96 49 257 118,50	20,00% 585 794,89	13 645 066,11 13 719 563,77	0,00	5 756 023,67 767 657,51
SCI ILM2	9 004 390,00 26 639 685,46	20,00%	7 606 171,00 6 059 890,69	0,00	386 927,91 -2 177 912,00
SCI CARRE PLEYEL HOLDING	230 000,00 41 417 968,93	13,04%	8 100 173,00 5 402 343,73	8 903 733,67	0,00 -14 640 301,95
SAS PREIM DEV HOSPITALITY	10 000,00 -43 987,98	45,00%	4 500,00 -19 794,59	36 000,00	0,00 -1 960,66
PARTICIPATIONS (Moins de 10%)					
SCI PREIM HOSPITALITY	24 883 720,00 184 900 065,94	9,64% 1 513 043,35	23 978 500,00 23 294 900,25	0,00	22 616 278,42 3 504 412,40
SCI TOUR HEKLA	31 023 000,00 284 256 869,00	5% 281 750,00	15 532 729,67 14 212 843,50	6 976 780,00 0,00	0,00 -3 203 101,00
SAS IMMOCCARE	308 249 575,00 496 087 924,65	2,44% 1 003 702,96	23 329 187,96 23 597 400,85	0,00	47 415 143,44 29 053 601,97

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux associés

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 l'organisme de placement collectif immobilier PREIMIUM constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2022

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 2021)

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.

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 21 avril 2022

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

VI/ Projet de résolutions

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12 MAI 2022

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
- Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
- Quitus à la société de gestion
- Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021
- Pouvoirs pour formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital

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 2021, approuve les comptes de cet exercice 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 social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 329 990 380,79 €, soit une réduction de -22 528 505,84 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts

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 RÉSOLUTION

Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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 RÉOLUTION

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi qu'il suit :

		Dont Action de catégorie A	Dont Action de catégorie B	Dont Action de catégorie C
Résultat de l'exercice (bénéfice)	2 645 546,70 €	117 750,90 €	2 067 116,67 €	460 679,13 €
Régularisation du résultat net	-60 927,92 €	-10 925,09 €	-50 002,83 €	0,00 €
Résultat sur cessions d'actifs	1 643 470,07 €	80 939,52 €	1 399 445,26 €	163 085,29 €
Régularisation des cessions d'actifs	- 126 869,88 €	-12 865,65 €	- 114 004,23 €	0,00 €
Report des résultats nets antérieurs	1 689 870,02 €	77 159,79 €	1 359 388,53 €	253 321,70 €
Report des plus-values nettes antérieures	-14 652 747,77 €	- 726 921,34 €	-12 892 530,59 €	-1 033 295,84 €
Régularisation des comptes de report	947 972,67 €	101 470,93 €	1 171 579,68 €	- 325 077,94 €
Résultat distribuable	-7 913 686,11 €	- 373 390,94 €	-7 059 007,51 €	- 481 287,66 €
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 €
Report à nouveau du solde disponible	-7 913 686,11 €	- 373 390,94 €	-7 059 007,51 €	- 481 287,66 €
- 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	-7 913 686,11 €	- 373 390,94 €	-7 059 007,51 €	- 481 287,66 €

Au titre de l'exercice clos, le dividende total par action s'élève à 0,00 €.

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution au titre des 3 derniers exercices sociaux :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende par action	Dont Action de catégorie A	Dont Action de catégorie B	Dont Action de catégorie C
31 décembre 2020	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31 décembre 2019	2,941046 €	0,788883 €	0,793967 €	1,358196 €
31 décembre 2018	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

SIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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.



www.primonialreim.fr

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 Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

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.fr

Comme tous placements immobiliers, nos produits présentent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers notamment. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. L'investissement en part d'OPCI s'envisage sur le long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.