



OPCI PREMIUM

Rapport Annuel 2023

PREIMIUM

Rapport annuel 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023

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.

Elle est titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion immobilière » et « Transaction sur les immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n°ABZX73-002.

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

- PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT

Experts externes en évaluation

- CBRE VALUATION
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

- BNP PARIBAS S.A.

Déléataires de la gestion financière

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

Property Managers

- TERRANAE
- OIKO Gestion*

II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

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 Impact).

À 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 relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>

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. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement SFDR. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au site internet de PREIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable> et à l'Annexe SFDR comprise dans le prospectus du FIA.

III/ Rapport de Gestion

III/1. Introduction

L'OPCI PREIMIUM affiche au 31 décembre 2023 un actif net de 152 593 366 euros pour un actif brut réglementaire de 212 028 084 euros.

Le patrimoine immobilier de PREIMIUM est composé de 165 actifs (directs et indirects) et de participations dans deux SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2023 de 81,16% de l'actif brut du fonds. Les 18,84% d'allocations restantes sont réparties entre 10,27% d'actifs financiers et 8,57% de liquidités. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2023 est de 34,48%.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 48,68% en Ile de France, 41,84% en Régions, 7,99% à Paris, 1,17% en Italie et 0,32% en Espagne.

PREIMIUM a cédé au cours de l'année 2023 une partie de ses parts de la SCPI de FRUCTIPIERRE (4,8M€) et une partie de ses parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT 6,8M€). Ces cessions ont pour objectif de faire converger progressivement le ratio d'immobilier vers la cible fixée de 60% du prospectus.

Le portefeuille de foncières cotées de PREIMIUM affiche une performance de 0,98% sur l'année 2023. Dans un contexte de rachats importants, le fonds a dû mobiliser un niveau important de liquidité. L'exposition en foncières cotées a donc dû être ramenée à 0% sur le fonds dans le courant de l'année 2023.

Le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE a réalisé une performance annualisée de 3,80% avant d'être totalement désensibilisé en août 2023 afin de permettre au fonds d'honorer ses différents engagements. Le portefeuille reste composé uniquement de liquidités, dont le taux de rendement est légèrement inférieur à 4% annuel.

Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué en 2023 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.

Cependant, tout au long de l'année 2023 la remontée des taux de capitalisation s'est encore accélérée induisant une forte baisse des expertises immobilières. Les baisses de valeurs d'actif ont continué de se concentrer sur des immeubles de bureaux de périphérie dont les états locatifs ne sont pas encore stabilisés, notamment à Issy-Les-Moulineaux, la Défense et Saint-Denis.

Par ailleurs, un plan de cession immobilier a été élaboré dans un contexte de marché assez peu favorable.

De ce fait la performance en 2023 sur PREIMIUM s'établit ainsi :

- -15,04% pour les parts de catégorie A
- -15,06% pour les parts de catégorie B
- -14,55% pour les parts de catégorie C

De ce fait la performance à 5 ans sur PREIMIUM s'établit ainsi :

- -16,72% pour les parts de catégorie A
- -16,75% pour les parts de catégorie B
- -14,24% pour les parts de catégorie C

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

- -9,22%, soit un rendement annualisé de -1,37% pour les parts de catégorie A
- -9,26%, soit un rendement annualisé de -1,38% pour les parts de catégorie B
- -10,38%, soit un rendement annualisé de -1,80% pour les parts de catégorie C

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

Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement, ni une garantie sur l'évolution du marché.

Environnement économique et immobilier

Après une année 2023 poussive, 2024 sera l'année de nombreux enjeux : à la fois démocratiques, géopolitiques, économiques et financiers. Le fait le plus marquant concernera les 2 milliards d'êtres humains qui se rendront aux urnes au cours de l'année dans 70 pays, notamment aux États-Unis, dans l'Union européenne, en Inde ou encore au Royaume-Uni, redessinant ainsi les rapports de force. Pour l'heure, les prévisions de la croissance mondiale ressortent à +2,9 % pour 2024, avant une reprise plus dynamique en 2025.

Les perspectives de 2024 en zone euro sont orientées à la hausse (+0,6 %), portées par le reflux de l'inflation et le début du cycle baissier des taux directeurs, avant un net rebond en 2025 (+1,8 %). En ce qui concerne les principaux pays, le PIB de l'Espagne devrait évoluer à +1,4 % en 2024 et à +1,8 % en 2025, celui de la Belgique à +0,7 % et +1,4 %, celui des Pays-Bas à +0,7 % et +2,5 %, celui de la France à +0,6 % et +2,1 %, celui de l'Italie à +0,5 % et +1,2 %, et celui de l'Allemagne à -0,1 % et +1,5 %.

La stratégie de la Banque Centrale Européenne (BCE) de resserrer sa politique monétaire a atteint pour partie son objectif avec une inflation qui se résorbe, puisqu'elle est passée de +8,6 % en janvier 2023 à +2,9 % fin décembre 2023. Toutefois, parmi les économies de la zone euro, on retrouve trois grands blocs : le premier avec des pays qui ont réussi à maîtriser leur inflation (Italie, Pays-Bas), le deuxième bloc affiche une inflation proche de la moyenne (Espagne, Allemagne, France) et enfin le dernier bloc conserve une inflation nettement supérieure à la moyenne (Autriche, Slovaquie).

Depuis le mois d'octobre 2023, la BCE a stoppé les hausses quasi-automatiques et opté pour la stabilité de ses taux considérés comme étant à un niveau suffisamment restrictif pour assurer un retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Le processus de désinflation renforce les anticipations de baisse des taux de la BCE en 2024. Cela se répercute d'ores et déjà sur les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes qui connaissent une détente.

L'attentisme des investisseurs a conduit à un gel du marché de l'investissement en raison des hausses successives des taux d'intérêt et de la nécessité de reconstituer la prime de risque immobilière. Une nouvelle phase a commencé en raison d'une stabilisation des taux directeurs de la BCE, ce qui va conduire rapidement au dernier ajustement du processus de reconstitution de la prime de risque pour l'immobilier. La prochaine étape sera le début du cycle baissier des taux directeurs de la BCE, que l'on devrait observer dès 2024.

En raison du contexte mouvant et incertain, les investisseurs ont fait le choix de la prudence en limitant leurs investissements. Le volume a été faible avec un peu plus de 145 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2023, contre 290 milliards en 2022. Un point bas semble donc avoir été atteint en 2023, ce qui laisse augurer un scénario de type « 2012 », avec une phase de dégel et une montée en puissance progressive des volumes d'investissement dans les années à venir.

En ce qui concerne les principaux pays, les volumes d'investissement en immobilier ont atteint plus de 37 milliards au Royaume-Uni (-47 % sur un an), 28 milliards d'euros en France (-28 %), 24 milliards d'euros en Allemagne (-53 % sur un an), un peu moins de 9 milliards d'euros en Espagne (-43 %), environ 7 milliards d'euros aux Pays-Bas (-60 %) et 5 milliards d'euros en Italie (-58 %). Au niveau des classes d'actifs, la diversification a caractérisé les allocations en 2023. Ainsi, le bureau demeure en première position avec environ 40 milliards, soit un peu moins de 30 % du marché, suivi par la logistique et le résidentiel avec environ 30 milliards respectivement (soit environ 20 % du marché). Le

commerce (26 milliards) représente 18 % du marché, l'hôtellerie 8 % (12 milliards) et la santé 3 % (5 milliards).

Concernant les flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (57 %), dominé par les institutionnels (24 %), les privés (22 %), les utilisateurs (9 %) et les foncières cotées (3 %). Les flux de capitaux internationaux hors Europe (19 %) provenaient majoritairement des États-Unis (14 %), du Canada (2 %), des Émirats arabes unis (1,5 %) et de Singapour (1,5 %) tandis que les flux de capitaux transfrontaliers européens provenaient majoritairement de France (4 %), d'Allemagne (3,5 %) et du Royaume-Uni (3 %).

Les valeurs immobilières sont rentrées en zone de turbulences durant les derniers mois de l'année 2022 en raison de la remontée brutale des taux d'intérêt, afin de contrer l'inflation. La fin de la remontée historique des taux directeurs de la BCE semble avoir été atteinte en octobre 2023. Ce contexte ouvre donc une nouvelle phase synonyme de stabilisation des valeurs immobilières avant le déclenchement du prochain cycle.

À partir de mi-2022, la BCE a mis en place une politique de remontée de ses taux directeurs à marche forcée de sorte à maîtriser l'inflation. Cette politique a conduit à un processus de reconstitution de la prime de risque entre les obligations et les différentes classes d'actifs immobilières.

Après une intense phase de *repricing* à partir de fin 2022, une fenêtre de stabilisation des valeurs est attendue avant la reprise d'un cycle haussier. Le rendement locatif a continué de croître pour l'ensemble des classes d'actifs, alors que la croissance en capital a été la variable volatile de la performance totale. Pour l'heure, la poursuite de la phase de *repricing* des valeurs immobilières ne peut toutefois pas être totalement écartée en raison des problématiques de liquidités et de refinancement de certains fonds ouverts immobiliers.

L'hôtellerie et la santé sont les classes d'actifs qui auront tiré leur épingle du jeu durant cette période de turbulences en raison d'une phase de *repricing* moins importante comparativement aux autres classes d'actifs. Bien qu'il ait connu une performance légèrement moindre, le commerce a résisté. La logistique est la classe d'actifs qui aura connu la correction la plus forte, mais elle se prépare d'ores et déjà à une phase de rebond pour les entrepôts les plus modernes et adaptés aux nouveaux modèles commerciaux. Le bureau et le résidentiel en bloc ont également connu d'importants repositionnements de valeur en 2023. En raison de la pression de la demande dans les zones sous tension et du déséquilibre de l'offre, nous pensons que le résidentiel rebondira assez rapidement, surtout lorsque le coût du crédit s'assouplira. Les bureaux en adéquation avec les nouveaux usages et biens localisés seront les actifs qui connaîtront les meilleures perspectives de performance en raison de leur attrait auprès des utilisateurs.

Marché des bureaux

Investissement en immobilier de bureaux en Europe – 2023 T4 (12 mois)	40 Mds€
Tendance des taux de rendement « prime » en Europe – 2023 T4 / 2022 T4	↗
Tendance demande placée en Europe – 2023 T4 (12 mois) / 2022 T4 (12 mois)	↘
Tendance de la vacance en Europe – 2023 T4 / 2022 T4	↗
Tendance des loyers en Europe – 2023 T4 / 2022 T4	↗
Tendance des créations d'emplois – 2023 T4 / 2022 T4	↗

Le bureau est demeuré la première classe d'actifs en termes d'allocation du capital, mais l'attentisme des investisseurs a dominé en raison de la forte remontée des taux d'intérêt et des incertitudes liées à l'organisation du travail. Le marché s'est scindé en deux : la localisation et les critères ESG d'un bâtiment ont été les facteurs les plus recherchés par les investisseurs. C'est dans ce contexte que le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé environ 40 milliards d'euros lors de l'année 2023 (-60 % sur un an). La France est le premier marché des bureaux d'Europe avec plus de 10 milliards d'euros (-42 %), suivie par le Royaume-Uni avec plus de 9 milliards (-55 %), l'Allemagne avec un peu plus de 6 milliards d'euros (-67 %), l'Espagne 2 milliards (-36 %) suivie par les Pays-Bas et l'Italie avec 1,5 milliard (respectivement -65 % et -70 %).

La totalité des marchés de bureaux en Europe ont enregistré des décompressions entre la fin du quatrième trimestre 2023 par rapport à fin 2022. En lien avec la remontée des taux obligataires, des décompressions comprises entre 15 et 250 pb ont été constatées sur l'ensemble de l'année 2023. Les marchés les plus prime avec un rendement inférieur ou égal à 5,0 % sont localisés dans des villes comme Paris, Munich, Berlin, Copenhague, Vienne, Madrid, Helsinki, Barcelone ou encore Milan. Des rendements prime supérieurs à 5,0 % ont été constatés à Francfort, Amsterdam, Lisbonne ou encore Bruxelles.

Le marché des utilisateurs européens s'est caractérisé par le rattrapage de la demande placée trimestre après trimestre en 2023. La demande placée des bureaux a totalisé plus de 9 millions de m² pour l'ensemble de l'année 2023, un volume similaire à 2021, mais en baisse de 20 % par rapport aux 11 millions de m² de 2022 – qui avait été une année de forte reprise. Alors que les utilisateurs ont été attentistes dans leur stratégie immobilière, le marché du travail a surpris favorablement et défié tous les pronostics les plus pessimistes. Même en cas de détérioration en 2024, l'ampleur demeurera limitée d'après les dernières statistiques. Le phénomène de rattrapage devrait donc se poursuivre sur le marché utilisateur dans les mois à venir. Pour l'heure, le marché parisien a fait la course en tête en totalisant plus de 1,9 million de m² placés en 2023, suivi par Londres, Berlin, Varsovie et Stockholm avec plus de 400 000 m² pris à bail sur chaque marché respectivement. Les utilisateurs ont orienté leurs recherches vers des bureaux centraux, flexibles et peu énergivores. Nous observons qu'un différentiel compris entre 10 % et 30 % s'est créé en Europe entre les immeubles « verts » et les immeubles « bruns ».

L'offre demeure orientée en légère hausse sur l'ensemble de l'année 2024. Très recherchés par les utilisateurs, certains marchés centraux présentent une vacance faible et étaient à nouveau orientés à la baisse à la fin du quatrième trimestre 2023. C'est le cas de Paris intra-muros, Vienne ou encore Marseille par exemple avec une vacance inférieure à 5 % et déjà en résorption. À l'inverse, Barcelone, Madrid, Francfort ou encore Hambourg ont une vacance supérieure à 10 % et en augmentation.

Les loyers sont orientés à la hausse sur l'ensemble de l'année 2023 par rapport à 2022. Le quartier des affaires parisien affiche le loyer le plus élevé de la zone euro à 1 000€/m² pour les actifs les plus recherchés. Dublin, Berlin, Munich ou Milan pratiquent des loyers compris entre 500-750€/m² tandis que sur des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone, ils sont d'environ 250-470€/m². Des mesures d'accompagnement (franchises de loyer) importantes sont généralement proposées sur les marchés ayant une vacance élevée afin d'attirer les utilisateurs.

Marché du commerce

Investissement en immobilier de commerce en Europe - 2023 T4 (12 mois)	26 Mds€
Tendance des taux de rendement « prime » en pied d'immeuble en Europe - 2023 T4 / 2022 T4	↗
Tendance des taux de rendement « prime » des centres commerciaux en Europe - 2023 T4 / 2022 T4	↗
Tendance du chiffre d'affaires du commerce en zone euro – 2023 T4/ 2022 T4	↗

Si le volume de transactions en commerce a enregistré une décélération, il demeure moins fort que celui des bureaux, de la logistique ou du résidentiel. Ainsi, le volume d'investissements en immobilier de commerce en Europe aura totalisé plus de 26 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2023, soit un recul de 41% sur un an. Le Royaume-Uni et la France ont été les marchés les plus actifs avec près de 6 milliards d'euros investis respectivement, l'Allemagne avec 4 milliards d'euros et l'Espagne avec environ 1,5 milliard d'euros. L'Italie et les Pays-Bas sont restés à un niveau faible avec un peu plus de 500 millions d'euros d'engagements.

Les taux de rendement d'une majorité des commerces en pied d'immeuble et des centres commerciaux ont enregistré des décompressions durant l'année 2023 par rapport à fin 2022. Toutefois, trimestre après trimestre, une très large majorité de marchés sont d'ores et déjà rentrés dans une phase de stabilisation. En effet, entre le troisième trimestre et le quatrième trimestre 2023, une très large majorité des actifs en pied d'immeuble et des centres commerciaux ont connu une phase de stabilisation. Les taux de rendement ont enregistré des décompressions comprises entre 10 et 120 pb pour les commerces en pied d'immeuble et entre 10 et 100 pb pour les centres commerciaux. Les taux de rendement « *prime* » des commerces en pied d'immeuble à Amsterdam, Milan, Madrid, Munich ou Paris étaient inférieurs ou égaux à 4,5%. Ces marchés ont connu des décompressions comprises entre 25 pb et 110 pb. A Vienne, Bruxelles, Lisbonne, Dublin, Helsinki ou dans les grandes villes Allemandes les taux sont supérieurs à 4,5% après des décompressions comprise entre 25pb et 120 pb. Concernant les centres commerciaux la tendance à la décompression a été forte ces dernières années. La classe d'actifs pourrait avoir atteint son point bas en 2023 avec des taux « *prime* » compris entre 5% et 9% en Europe et des décompressions comprises en 2023 entre 5 pb et 85 pb.

Les valeurs locatives des commerces en pied d'immeuble ont été majoritairement orientées à la hausse sur l'ensemble de l'année 2023 alors qu'elles se sont davantage caractérisées par leur stabilité pour les centres commerciaux. Après une phase de stabilité au troisième trimestre 2023, les valeurs locatives étaient à nouveau orientées à la hausse au quatrième trimestre 2023 pour les commerces en pied d'immeuble et centres commerciaux dans une large majorité de marchés. La bonne dynamique du flux piéton dans les artères commerçantes et la une bonne dynamique de chiffres d'affaires expliquent cette tendance lors du dernier trimestre 2023.

La consommation a bien résisté malgré l'inflation et les taux d'emprunt élevés en raison de différents facteurs favorables comme la bonne résilience du marché du travail qui a favorisé la consommation lors du dernier trimestre. La demande des consommateurs est venue alimenter le chiffre d'affaires des enseignes qui était en croissance d'environ 4% en zone euro pour l'ensemble de l'année 2023. Certains pays ont connu une surperformance, c'est le cas de l'Espagne, du Portugal, ou des Pays-Bas. La France, l'Allemagne, l'Italie ou la Belgique ont réalisé une performance satisfaisante, ils sont dans la moyenne européenne. A l'échelle de la zone euro, les volumes des ventes du commerce de détail ont été à nouveau orientés à la baisse en fin d'année 2023. Ce constat traduit donc le fait que la croissance des prix continue de porter celle du chiffre d'affaires des enseignes.

Marché de l'immobilier de santé

Investissement en immobilier de santé en Europe – 2023 T4 (12 mois)	5 Mds€
Tendance des taux de rendement « prime » en Europe – 2023 T4 / 2022 T3	↗
Perspectives des besoins de lits à l'horizon 2030 en Europe	↗

L'immobilier de santé (résidences séniors et maisons de retraite médicalisées) a attiré un volume de capitaux de 5 milliards d'euros en Europe pour l'ensemble de l'année 2023 (-32 % sur un an). Comme les hôtels, l'immobilier de santé aura donc été le moins impacté comparativement aux autres classes d'actifs. En Europe, la France a totalisé environ 600 millions d'euros d'investissements pour les résidences séniors et les maisons de retraite médicalisées. Le marché a cependant été animé par le rachat, par Primonial REIM, de la foncière Icade Santé, dont le portefeuille (composé en majorité de cliniques localisées en France) représente plus de 6 milliards d'euros. Il s'agit d'une des plus importantes transactions de ces dernières années. L'Allemagne a également été dynamique avec plus d'un milliard d'euros investis depuis le début de l'année 2023, suivie par le Royaume-Uni et la Suède avec environ un milliard d'euros respectivement. L'Italie, la Belgique et les Pays-Bas ont enregistré des engagements avoisinant les 500 millions d'euros.

Les taux de rendement *prime* en immobilier de santé ont connu des décompressions entre fin 2022 et fin 2023. La France, le Royaume-Uni, la Belgique, l'Autriche ou encore la Suède affichent des taux de rendement *prime* inférieurs ou égaux à 5,0 % pour les résidences médicalisées, avec une décompression moyenne inférieure à 100 pb fin 2023 par rapport à fin 2022. Concernant les taux *prime* en Allemagne, en Italie, en Espagne, aux Pays-Bas, en Finlande, en Irlande ou encore au Portugal, ils étaient supérieurs à 5,0 % pour les maisons de retraite médicalisées, avec une décompression moyenne pour ces pays également inférieure à 100 pb sur un an. Enfin, le rendement *prime* des cliniques a également connu des décompressions d'environ 50 pb en moyenne entre 2022 et 2023. Il était environ de 5,25 % en France et en Allemagne et de 6,25 % aux Pays-Bas. Concernant l'Allemagne, la réforme du financement des hôpitaux qui a été lancée dès 2023 par les autorités pourrait entraîner la fermeture d'un nombre important d'hôpitaux régionaux en 2024.

Le prix moyen par lit en Europe s'est positionné à 145 000 euros au quatrième trimestre 2023. Les actifs les plus *prime* se sont transactés à environ 185 000 euros le lit en moyenne, alors que les actifs du quartile inférieur se sont signés à 70 000 euros. La France affiche un prix par lit de 200 000 euros en moyenne, suivie par l'Allemagne qui a enregistré un prix moyen par unité d'environ 145 000 euros par lit. Concernant, l'Espagne, l'Italie et la Belgique, le prix médian d'une unité se signalait entre 70 000 et 110 000 euros au cours de la même période. Hors zone euro, le Royaume-Uni a enregistré un prix moyen par transaction de 185 000 euros. Enfin, la Suède a affiché le prix par lit le plus élevé, à 215 000 euros en moyenne.

Les dépenses globales de santé, incluant les frais courants ainsi que l'ensemble des soins curatifs et de réadaptation, sont demeurées à un niveau élevé en Europe. Le ratio moyen des dépenses de santé de l'OCDE par rapport au PIB était de 9,2 % en 2022. La part du PIB consacrée à la santé reste donc toujours supérieure au niveau prépandémique (8,8 %).

Concernant les dépenses de santé par habitant, des disparités importantes existent entre les différents pays. Si les montants des prestations individuelles les plus élevés sont observés en Europe occidentale, les plus faibles sont enregistrés en Europe de l'Est. Il existe une forte corrélation entre les revenus et les dépenses de santé. Ainsi, les pays européens à revenu élevé sont généralement ceux qui dépensent le plus pour la santé par habitant.

La population des séniors est en croissance dans tous les pays européens et génère une demande en immobilier de santé. La rénovation du parc et la construction de nouveaux bâtiments sont déterminantes pour répondre à cette demande. La perte d'autonomie doit s'accompagner d'une aide

ou d'une prise en charge, notamment pour la population des plus 75 ans qui passera de 44 millions en 2020 à plus de 66 millions en 2040 dans l'Union européenne (hors Royaume-Uni). La dépendance devient généralement critique à partir de 75 ans.

Sources : Données Primonial REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, Econpol Europe, OCDE, FMI, Stabel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSSE, Statistics Finland, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, associations nationales du e-commerce, Statista.

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

Le fonds a connu lors de l'exercice 2023 un niveau de rachat excédant la collecte avec 73,4M€ de rachats contre une collecte de 811 k€ incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise.

Face à ce niveau important de rachat par rapport à la taille du fonds, un mécanisme de *gating* limitant le volume des rachats à 1% de l'actif net sur chaque valeur liquidative a dû être mis en place suite l'assemblée générale extraordinaire du 12 octobre 2023.

PREIMIUM a cédé au cours de l'année 2023 une partie de ses parts de la SCPI de FRUCTIPIERRE (4,8M€) et une partie de ses parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT (6,8M€).

En plus de ces cessions SCPI un programme de cession portant sur l'immobilier a également été élaboré. Celui-ci a permis de dégager de la liquidité sur des cessions telles que six actifs de pieds d'immeuble du portefeuille Franck PROVOST ou encore l'actif résidentiel situé rue Lucien Voilin à Puteaux et enfin en toute fin d'année l'immeuble « Universidad Europea de Madrid » détenu à 50 % via une participation dans la SCI ALCOBENDAS.

Ces cessions ont pour objectif de réunir les liquidités nécessitées par les demandes de rachat mais également de faire converger progressivement le ratio d'immobilier vers la cible fixée de 60% dans le prospectus.

Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué en 2023 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.

Cependant, les négociations en cours sur le portefeuille immobilier de bureaux témoignent d'une reprise de recherche des locataires qui pourrait permettre en 2024 de résorber une partie significative de la vacance locative du fonds.

Dans un contexte de rachats importants, le fonds a dû mobiliser un niveau important de liquidité. L'exposition en foncières cotées a donc dû être ramené à 0% sur le fonds dans le courant de l'année 2023.

Le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE a réalisé une performance annualisée de 3,80% avant d'être totalement désensibilisé en août 2023 afin de permettre au fonds d'honorer ses différents engagements.

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

Souscriptions et rachats

La collecte a atteint 811 k€ au 31 décembre 2023, incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise. Cependant sur la même période, le fonds a enregistré 73,4M€ de rachats.

Face à ce niveau important de rachat par rapport à la taille du fonds un mécanisme de *gating* limitant le volume des rachats à 1% de l'actif net du fonds sur chaque valeur liquidative a dû être mis en place suite à l'assemblée générale extraordinaire du 12 octobre 2023.

Ce dispositif a été utilisé la première fois sur la valeur liquidative du 14/11/2023 et successivement sur les VL qui ont suivi.

Gestion de la poche immobilière et valorisation des actifs immobiliers

Le patrimoine immobilier de PREIMIUM est composé de 165 actifs (directs et indirects) et de participations dans 2 SCPI pour une exposition immobilière au 31 décembre 2023 de 81,16 % de l'actif brut du fonds. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2023 est de 34,48%.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 48,68% en Ile de France, 41,84% en Régions, 7,99% à Paris, 1,17% en Italie et 0,32% en Espagne.

Au 31 décembre 2023, la valorisation par transparence des parts de SCPI détenues par PREIMIUM s'élève à 8,15 millions d'euros. Par ailleurs la valorisation de l'immobilier détenu directement et indirectement par le fonds s'élève à 163,94 millions d'euros hors droits. Ces actifs ont été valorisés par les experts externes en évaluation CBRE VALUATION et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sous la responsabilité de la société de gestion. Ces experts externes en évaluation disposent d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle limitée respectivement à 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. 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.

En 2023, un programme de cession portant sur l'immobilier a également été élaboré. Celui-ci a permis de dégager de la liquidité sur des cessions telles que six actifs de pieds d'immeuble du portefeuille Franck PROVOST ou encore l'actif résidentiel situé rue Lucien Voilin à Puteaux avec une décote significative par rapport à la dernière expertise de l'ordre de 21%.

La toute fin d'année 2023 a été marquée par la cession de l'actif « Universidad Europea de Madrid » à Alcobendas en périphérie de Madrid qui était détenu à 50% avec la SCPI PRIMOVIE. Le niveau de prix de cession de l'actif a pu être sécurisé à un niveau très proche de la dernière expertise (95,36% de l'expertise septembre 2023).

Sur le sujet de la commercialisation et donc de la résorption de la vacance, aucune nouvelle signature significative n'est à mentionner sur le dernier trimestre même si les visites de prospects ont continué sur la tour HEKLA, à la Défense, dont le taux d'occupation physique est toujours proche d'un niveau de 20%.

Gestion de la poche financière et de liquidité

I – Foncières cotées

Afin de faire face aux engagements du fonds, la poche de foncières cotées a été ramenée au cours du premier semestre 2023 à hauteur de 4,05% de l'actif brut du fonds avant d'être intégralement désinvestie en octobre 2023.

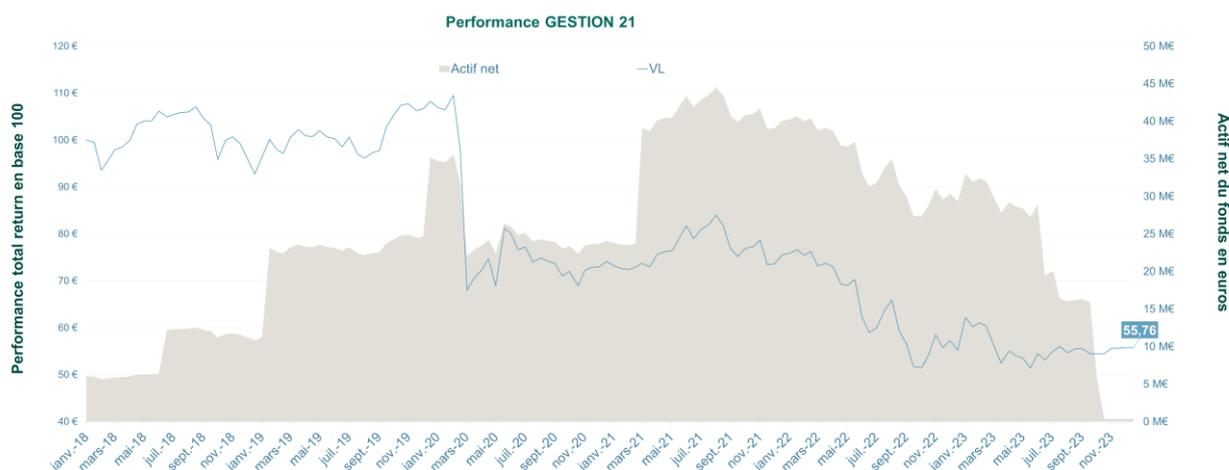
Sur cette première partie d'année les foncières cotées de centres commerciaux représentaient pour 35% de la poche et ont bénéficié d'une dynamique opérationnelle solide. Les chiffres d'affaires de leurs commerçants étaient alors bien orientés avec des ventes au premier trimestre 2023 en hausse de plus

de 10% par rapport à 2022 et des niveaux supérieurs à ceux de 2019, année de référence avant la crise sanitaire. En moyenne, la performance boursière de ce segment a été positive sur cette première moitié d'année mais la décote des cours de bourse des foncières par rapport à leurs Actifs Nets Réévalués reste importante au regard des performances économiques et de la solidité des bilans.

Pour 31% d'exposition la thématique du résidentiel a constitué la seconde pondération de la poche. Cette classe d'actif est fortement pénalisée depuis 2022. En effet, la remontée des taux d'intérêt a été source d'une importante défiance des investisseurs qui anticipent une très forte baisse des patrimoines et des *cash-flows* pour ces sociétés. Les craintes étaient en partie justifiées mais les baisses attendues par le marché paraissaient très exagérées. Notre opinion est que la fin du resserrement des politiques monétaires permettra un apaisement des craintes et favorisera une reprise progressive des transactions sur le marché de l'investissement. Cet élément est clé dans le suivi de la classe d'actifs car les foncières sont dans une position vendeuse afin de réduire leur endettement. D'un point de vue boursier, la première moitié de l'année a été difficile pour ces foncières.

Au global, la performance du second trimestre est positive à +1,3% mais reste négative depuis le début de l'année à -3,8%.

Au 31 décembre 2023 le portefeuille de foncières cotées PREIMIUM était totalement désinvesti et disposait de 353 k€ de disponibilités.



Source : Primonial REIM France

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

II – Gestion flexible

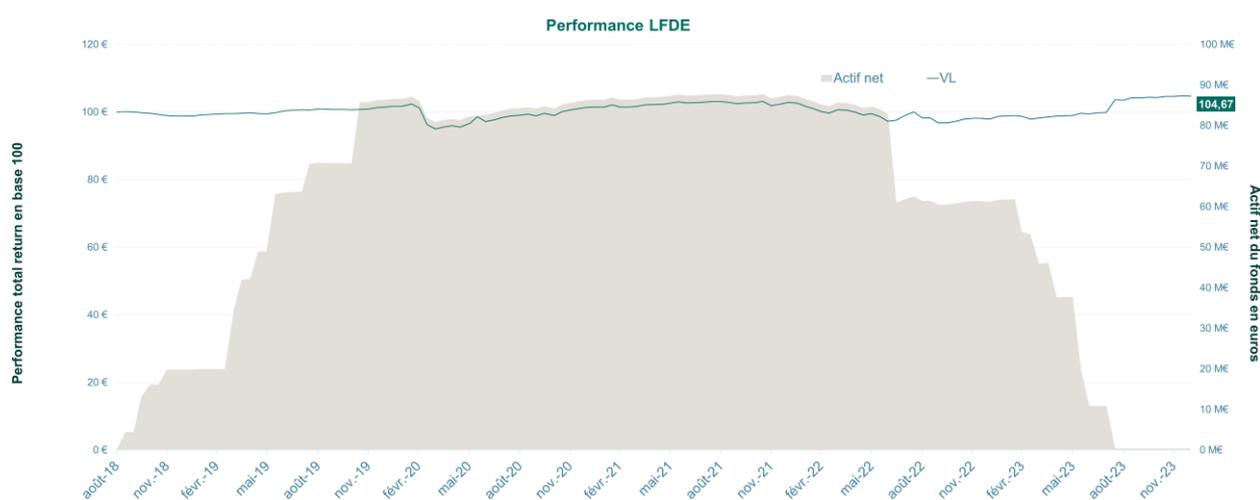
Le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE a réalisé une performance annualisée de 3,80% ; il n'a pas d'indice de référence.

Le portefeuille reste composé uniquement de liquidités, dont le taux de rendement est légèrement inférieur à 4% annuel. L'inflation poursuit sa décrue et les politiques monétaires devraient s'assouplir. Mais la suite de désinflation pourrait s'avérer moins rapide : attention aux déceptions possible de ce côté, qui pourraient déprimer les marchés. Les perspectives de croissance en Europe restent assez

médiocres à moyen terme. Ces vues plaident pour une vision constructive sur les obligations d'entreprises.

Afin de faire face aux engagements du fonds, la poche gestion flexible de PREMIUM a été totalement désinvestie et reste composée uniquement de liquidités, dont le taux de rendement est légèrement inférieur à 4% annuel.

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



Source : Primonial REIM France

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

Situation d'endettement

Au 31 décembre 2023, le levier immobilier du fonds calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers s'élève à 34,48% et respecte le maximum de 40% réglementaire.

Au 31 décembre 2023, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 0% des actifs financiers du fonds.

Au 31 décembre 2023, l'indicateur de levier « AIFM » calculé selon la méthode de l'engagement est de 1,35 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 2023 est de 81,16%. 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 SPPICAV.

Au 31 décembre 2023 le fonds dépasse son ratio prospectus d'immobilier non coté cible de 60,00% avec 81,16% d'immobilier direct et indirect.

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 2023 s'élève à 8,57% supérieur au minimum réglementaire de 5,00%.

Allocation PREIMIUM



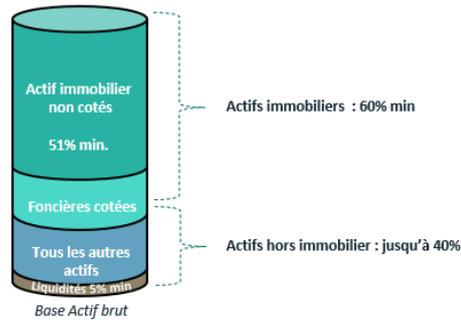
Base Actif brut

Endettement immobilier : 34,48 % LTV immobilier
Emprunt d'espèces : 0%



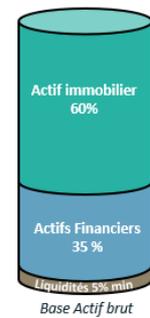
Informations des ratios prospectus et réglementaires

Ratios Réglementaires



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

Cible Prospectus

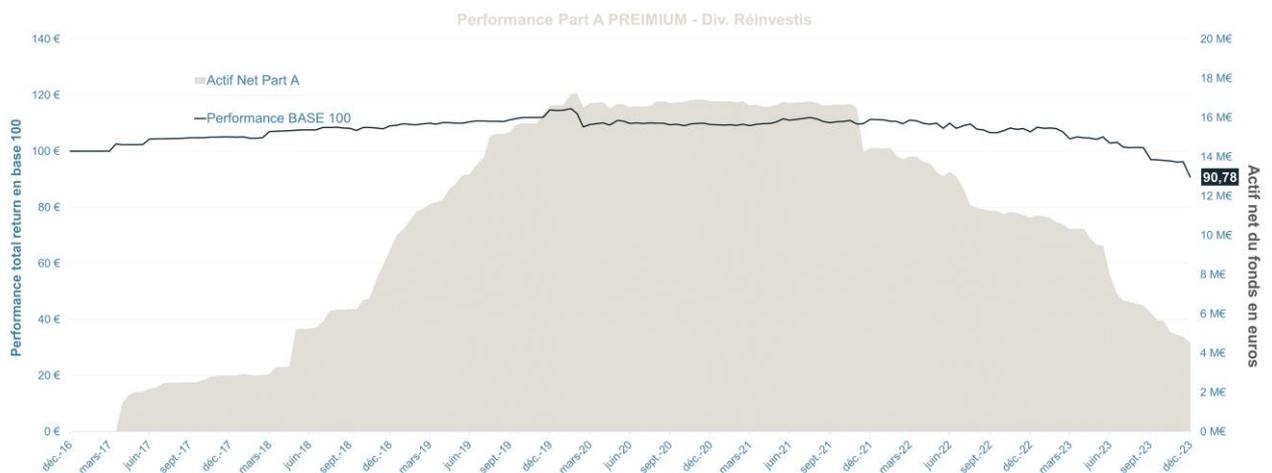


Source : Primonial REIM France

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 2023 les trois catégories d'action ont été souscrites.

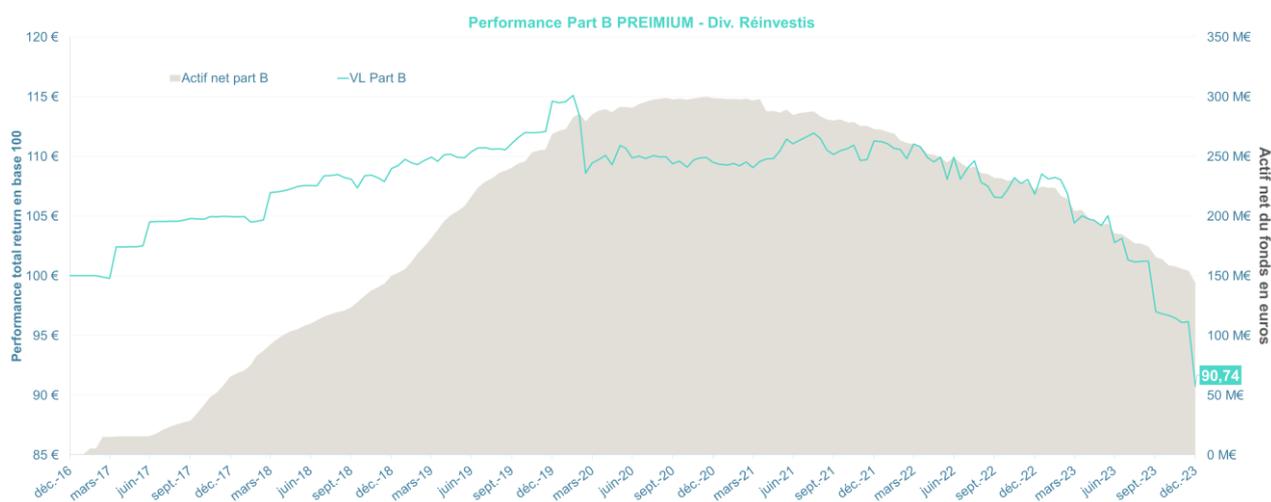
La valeur liquidative de l'action de catégorie A est passée de 106,08 euros au 31 décembre 2022 à 89,39 au 31 décembre 2023. La performance de l'action de catégorie A est de -15,04% au titre de l'année 2023.



Source : Primonial REIM France

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

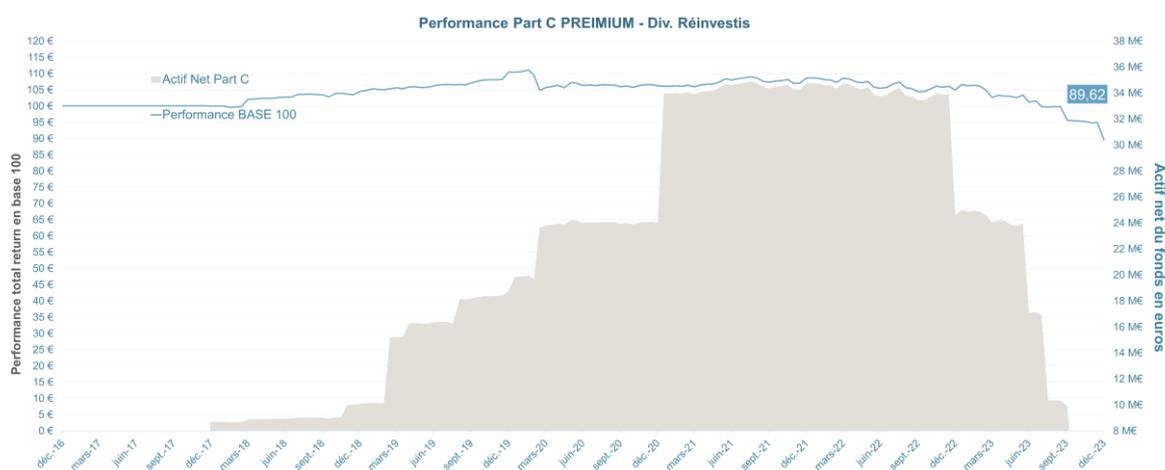
La valeur liquidative de l'action de catégorie B est passée de 106,06 euros au 31 décembre 2022 à 89,35 au 31 décembre 2023. La performance de l'action de catégorie B est de -15,06% au titre de l'année 2023.



Source : Primonial REIM France

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

La valeur liquidative de l'action de catégorie C est passée de 103,53 euros au 31 décembre 2022 à 87,47 au 31 décembre 2023. La performance de l'action de catégorie C est de -14,55% au titre de l'année 2023.



Source : Primonial REIM France

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 2023, le fonds a collecté 7k€ (chiffres arrêtés au 31 mars 2023) mais a honoré sur la même période un montant de rachats de 9,02M€.

Depuis le début de l'année 2024, le fonds a poursuivi son activité de location d'actifs immobiliers et a poursuivi l'exécution de son programme de cession.

Pour préserver ses liquidités et afin de tenir ses engagements le fonds a continué en 2024 d'activer son mécanisme de *gating* qui avait mis en place en fin d'année 2023.

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

Après avoir été impacté fortement par la crise sanitaire à partir 2020 le fonds a fortement subi la très forte remontée des taux d'intérêts qui a commencé en 2022 pour se poursuivre et s'accélérer en 2023.

La société de gestion veillera tout au long de l'année 2024 à poursuivre les cessions d'actifs dans les meilleures conditions possibles dans l'intérêt des porteurs en ayant un très haut niveau de vigilance quant à l'évolution de l'inflation qui pourrait continuer d'entraîner des mouvements perturbateurs sur les marchés financiers et immobiliers.

En fonction des niveaux de souscriptions et de rachats qui seront enregistrés, la nécessité de préserver la liquidité pourrait nécessiter le maintien du dispositif de *gating*.

Le fonds n'est désormais plus exposé aux marchés financiers du fait du désinvestissement des poches de foncières et de gestion flexible. Ses perspectives de valorisation future sont donc étroitement liées au mouvement à venir sur les taux d'intérêts et leurs répercussions directes sur les taux de capitalisation des immeubles détenus.

III/6. Proposition d'affectation du résultat

Il est rappelé que la SPPICAV est soumise à des règles de distribution annuelle minimale de ses profits soit 85% des revenus nets des actifs immobiliers, 50% des plus-values nettes réalisées sur cessions d'actifs.

Au 31 décembre 2023, le compte de résultat de l'OPCI PREIMIUM fait état d'une perte de -10 683 403,29 euros, dont 4 833 960,38 euros de résultat net.

Compte tenu de reports antérieurs de 1 469 949,89 euros, le résultat à affecter s'élève à - 9 213 453,40 euros.

Nous vous proposons lors de l'assemblée générale annuelle de distribuer un dividende de 1 167 394,73 euros qui se décompose comme suit :

- Catégorie A : 0,679753 € par part
- Catégorie B : 0,678430 € par part
- Catégorie C : 0,854649 € par part

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 15 mai 2024 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai.

A la suite de cette distribution, il est proposé d'affecter 4 413 622,27 euros en report à nouveau et d'incorporer -14 794 470,40 euros au capital.

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

Le 12 octobre 2023, l'OPCI PREIMIUM a introduit la possibilité de recourir à des gates dont l'objet est de permettre un lissage dans l'exécution des ordres de rachat qui soit compatible avec une gestion optimale de la poche de liquidité à l'actif du fonds. Ce mécanisme permet de limiter, à chaque valeur liquidative, l'exécution des ordres de rachats à hauteur de 1% au moins de l'actif net du fonds.

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 2023, 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.

Risques en matière de durabilité

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la

réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe. Il est rappelé que les facteurs de risques en matière de durabilité ne sont pas pris en compte dans les décisions d'investissement, au sens du Règlement (UE) 2019/2088. La Société a été constituée dans le seul objectif d'acquérir un patrimoine immobilier préexistant conforme à sa politique d'investissement. Dans le cadre de cette acquisition, la Société de Gestion a diligenté des audits environnementaux, desquels il n'est pas ressorti de point d'attention susceptible de remettre en question le projet d'acquisition. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle n'ont pas été pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

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.

- **Risques relatifs aux marchés de marchandises**

La société, à travers ses investissements financiers, peut être exposée aux marchés internationaux de marchandises dont ceux de matières premières et de métaux précieux. Ces derniers peuvent être très volatiles et entraîner des baisses de la valeur liquidative du fonds.

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 immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques ...

En 2023, 40 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. La politique de rémunération de PREIM France est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

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 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par PRIMONIAL REIM FRANCE à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP.

PRIMONIAL REIM FRANCE a consacré un budget de 36% (79% en rémunération fixe et 21% 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 €	Au titre des performances 2023
Salaires fixes	15 399 441
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>79%</i>
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 050 322
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>21%</i>
dont rémunérations variables non différées	3 891 434
dont rémunérations variables différées	158 888
Total	19 449 763
ETP moyen	223,7

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 €	Au titre des performances 2023
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	3 831 483
%	55%
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	3 194 469
%	45%
Total	7 025 952
<i>Dont salaires fixes</i>	63%
<i>Dont rémunération variable</i>	37%

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 2023, les rémunérations brutes versées par la société de gestion se sont élevées à 927 milliers d'euros.

Pour un effectif total de 9 personnes, dont 7 preneurs de risques, ce montant se ventile de la façon suivante :

En K€	Rémunérations fixes	Rémunérations variables	Total
Collaborateurs preneurs de risques	681	138	819
Autres collaborateurs	107	1	108
Total	788	139	927

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.

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

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

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.

Les détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet suivant

: www.lfde.com. Une copie manuscrite de cette politique de rémunération est disponible gratuitement sur demande.

Données 2023 :

	Nombre de Brut annuel 2023	Somme de Brut annuel 2023 (12 mois)	Nombre de Bonus 2023 (versé 2024)	Somme de Bonus 2023 (versé 2024)		Montant variable différé
Risk Taker	29	4 500 128	29	4 590 000	Dont =>	1 105 000
Non Risk Taker	128	8 720 440	103	3 015 500		
Total général	157	13 220 568	132	7 605 500		1 105 000

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.

<https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

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 sélection et meilleure exécution. Celle-ci vise :

- Les intermédiaires financiers et des contreparties, auprès desquels les ordres sur instruments financiers sont placés pour exécution ;
- Les 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.

<https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

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

PREIMIUM est une SPICAV 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 2023

IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2023 – Actif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Actifs à caractère immobilier (1)	134 287 037,91	214 561 290,73
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	15 470 000,00	43 800 000,00
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes	62 801 987,53	89 797 423,86
Parts et actions des sociétés	23 722 714,60	25 012 809,69
Actions négociées sur un marché réglementé	-	27 912 858,38
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	-	1 807 581,96
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	32 292 335,78	26 230 616,84
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	12 006 246,60	51 329 974,30
Dépôts	-	28 812,00
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	12 006 246,60	51 301 162,30
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	-	-
Autres instruments financiers	-	-
Créances locataires	245 438,93	332 577,60
Autres créances	2 105 006,29	4 832 761,37
Dépôts à vue	6 387 571,39	12 180 302,06
Total Actif	155 031 301,12	283 236 906,06

IV/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2023 – Passif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Capitaux propres	152 593 366,31	257 317 917,38
Capital	161 806 819,71	253 041 381,46
Report des plus values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	1 469 949,89	-
Résultat de l'exercice (1)	-10 683 403,29	4 276 535,92
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
Dettes	2 437 934,81	25 918 988,68
Dettes envers les établissements de crédit	-	20 025 122,16
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	106 889,20	263 976,44
Autres dettes d'exploitation	2 331 045,61	5 629 890,08
Total Passif	155 031 301,12	283 236 906,06

(1) Y compris compte de régularisations

IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2023

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 772 935,42	1 890 845,61
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	5 827 024,21	7 257 302,52
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 025 681,10	690 238,48
Total I	8 625 640,73	9 838 386,61
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-418 191,71	-782 974,63
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-155 565,30	-154 538,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-305 584,50	-255 567,72
Total II	-879 341,51	-1 193 080,35
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	7 746 299,22	8 645 306,26
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	425 304,63	143 866,20
Autres produits financiers	-	-
Total III	425 304,63	143 866,20
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	3 674,09	-75 269,53
Total IV	3 674,09	-75 269,53
Résultat sur opérations financières III - IV	428 978,72	68 596,67
Autres produits (V)	-8 505,86	6 671,75
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-3 176 253,56	-4 723 475,57
Autres charges (VII)	-156 558,14	-150 532,00
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	4 833 960,38	3 846 567,11
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	3 298 497,44	2 309 375,08
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	894 630,87	2 378 974,44
Total VIII	4 193 128,31	4 688 349,52
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-19 441 197,20	-1 302 524,23
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 315 596,33	-2 575 146,80
Total IX	-20 756 793,53	-3 877 671,03
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-16 563 665,22	810 678,49
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-11 729 704,84	4 657 245,60
Comptes de régularisation (X)	1 046 301,55	-380 709,68
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-10 683 403,29	4 276 535,92

V/ Annexe financière

1 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de la Société 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^{er} janvier au 31 décembre 2023 (12 mois).

Au 31 décembre 2023, la Société 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.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

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 acquittées 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 et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31 décembre 2023, une provision de cette nature a été constituée dans les comptes de la Société pour un montant de 177 293.41 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 2023, 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 31 décembre 2023, il n'y a pas de pour risques et charges.

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 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.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'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 réévaluation. Dans son expertise, cet expert externe en évaluation est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise. Pour les besoins du calcul de la commission de surperformance acquise annuellement à la Société de Gestion (lorsque toutes les conditions prévues à l'article 5.3 du Prospectus sont remplies), la Valeur Liquidative à prendre en compte pour ce calcul au 31 décembre de chaque année doit se fonder sur la valeur d'expertise telle qu'elle ressort de l'expertise annuelle détaillée de l'expert réalisée au 31 décembre de l'année considérée.

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 2023, les experts externes en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation se sont partagés la prise en charges des expertises immobilières complètes du patrimoine de la Société, et ont effectué un examen critique des évaluations effectuées par l'un ou l'autre des experts externes en évaluation.

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 pas 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 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

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

d) *Valorisation des immeubles en cours de construction*

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

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

e) Avances en compte courant

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

Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

a) Instruments du marché monétaire

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

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation). Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EURIBOR), 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 à terme

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) Parts ou actions de sociétés cotées

Les parts ou actions de sociétés cotées sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

e) Liquidités

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur actuelle.

f) Endettement

La Société 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

Depuis le début de l'année 2024, le fonds a poursuivi son activité de location d'actifs immobiliers et a poursuivi l'exécution de son programme de cession.

Pour préserver ses liquidités et afin de tenir ses engagements le fonds a continué en 2024 d'activer son mécanisme de gating qui avait mis en place en fin d'année 2023.

5 - Liste des filiales et participations

Au 31 décembre 2023, la Société 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 ILM 1* soit 2 957 813 parts sociales ;
- 20% du capital de la SCI TRIEO ILM2* soit 194 702 parts sociales ;
- 13.04% du capital de la SCI CARRE PLEYEL HOLDING* soit 60 parts sociales ;
- 9.64 % du capital de la SCI PREIM HOSPITALITY* soit 239 785 parts sociales ;
- 0.75% du capital de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT* soit 2 098 parts sociales ;
- 0.78% du capital de la SCPI FRUCTIPIERRE soit 14 770 parts sociales ;
- 2.44% du capital de la SAS IMMOCCARE* soit 7 528 525 parts sociales.

**sociétés gérées par Primonial REIM*

7 – Faits significatifs 2023

Le fonds a connu lors de l'exercice 2023 un niveau de rachat excédant la collecte avec 73,4M€ de rachats contre une collecte de 811 k€ incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise.

Face à ce niveau important de rachat par rapport à la taille du fonds un mécanisme de gating limitant le volume des rachats à 1% de l'actif net sur chaque valeur liquidative a dû être mis en place suite à

l'approbation de la disposition en assemblée générale extraordinaire.

Emprunt

L'emprunt d'un montant total de 20 000 000,00€ a été remboursé en trois fois sur l'année :

- Le 19 avril 2023 pour 2 000 000.00€
- Le 17 mai 2023 pour 4 000 000.00€
- Le 16 juin 2023 pour 14 000 000.00€

Cessions en 2023

Le 5 octobre 2023, l'actif « Paris 11 » a été cédé pour un montant de 700 000.00€ et l'actif « Saint-Maur-des-Fossés » pour 350 000.00€.

Le 24 octobre 2023, l'actif « Clamart » a été cédé pour un montant de 545 000.00€.

Le 30 novembre 2023, l'actif « Puteaux » a été cédé pour un montant de 13 900 000.00€.

Le 19 décembre 2023, les actifs « Levallois Perret », « Neuilly-sur-Seine » et « Charenton-le-Pont » ont été cédés respectivement pour un montant de 900 000.00€, 1 400 000.00€ et 600 000.00€.

Concernant les parties liées

SCI TOUR HEKLA :

Le 2 février 2023, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 1 150 000.00 €.

Le 15 mars 2023, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 650 000.00 €.

Le 21 avril 2023, la Société a reçu un remboursement en compte courant d'un montant de 124 907.60 €.

Le 25 juillet 2023, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 400 000.00 €.

Le 17 octobre 2023, la Société a mis à disposition de la SCI TOUR HEKLA une avance en compte courant d'un montant de 345 000.00 €.

Le 27 novembre 2023, la Société a reçu un remboursement en compte courant d'un montant de 60 092.40 €.

Au 31 décembre 2023, le compte courant s'élève donc à 15 235 296.00 €.

SCI ALCOBENDAS :

Le 27 juin 2023, la Société a mis à disposition de la SCI ALCOBENDAS une avance en compte courant d'un montant de 7 800 000.00 €, rémunérée à un taux fixe annuel de 3,25% selon la convention

d'avance en compte courant d'associé signé à cette même date.

Au 31 décembre 2023, le compte courant s'élève donc à 12 239 968.00 €.

SCI GALEO DUEO ILM1 :

Le 20 septembre 2023, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI GALEO DUEO ILM1 pour un montant de 963 900.00€. La Société a souscrit à 1 606 500 parts sociales sur les 8 032 500 parts nouvelles créées.

SCI TRIEO ILM2 :

Le 17 février 2023, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 263 212.96€. La Société a souscrit à 2 633 parts sociales sur les 13 163 parts nouvelles créées.

Le 20 septembre 2023, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 646 100.00€. La Société a souscrit à 6 461 parts sociales sur les 32 305 parts nouvelles créées.

Le 18 octobre 2023, la Société a participé à l'augmentation de capital de la SCI TRIEO ILM2 pour un montant de 142 000.00€. La Société a souscrit à 1 420 parts sociales sur les 7 100 parts nouvelles créées.

SCI CARRE PLEYEL HOLDING :

Le 1^{er} juillet 2023, la Société a capitalisée les intérêts en compte courant non reçus du 4^{ème} trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023 pour un montant de 305 595.07€.

Le 16 octobre 2023, la société a capitalisé les intérêts en compte courant non reçus du 3^{ème} trimestre 2023 pour un montant de 133 182,69€.

Le 14 novembre 2023, la société a participé à l'augmentation de capital de la SCI CARRE PLEYEL HOLDING pour un montant de 4 695 652.20€ par compensation avec le compte courant. La Société a souscrit à 30 parts sociales sur les 230 parts nouvelles créées.

Le 18 décembre 2023, la société a versé une avance en compte courant d'un montant de 65 217,39€.

Au 31 décembre 2023, le compte courant s'élève donc à 4 581 576.62 €.

SCI PREIM HOSPITALITY :

Néant.

SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT :

Le 27 mars 2023, la Société a cédé 1 405 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 634.01 € soit un total de 890 784.05 €.

Le 18 avril 2023, la Société a cédé 1 710 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une

valeur de retrait unitaire de 636.63 € soit un total de 1 088 637.30 €.

Le 24 mai 2023, la Société a cédé 1 794 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 639.25 € soit un total de 1 146 814.50 €.

Le 20 juin 2023, la Société a cédé 1 266 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 641.87 € soit un total de 812 607.42€.

Le 24 juillet 2023, la Société a cédé 1 186 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 644.49 € soit un total de 764 365.14€.

Le 18 août 2023, la Société a cédé 1 302 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 842 537.22€.

Le 22 septembre 2023, la Société a cédé 559 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 361 734.49€.

Le 19 octobre 2023, la Société a cédé 470 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 304 141.70€.

Le 23 novembre 2023, la Société a cédé 629 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 407 032.19€.

Le 20 décembre 2023, la Société a cédé 319 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur de retrait unitaire de 647.11 € soit un total de 206 428.09€.

Au 31 décembre 2023, la Société détient 2 098 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur unitaire de 647.11 € soit un total de 1 357 636.78€.

SCPI FRUCTIPIERRE :

Le 16 janvier 2023, la Société a cédé 633 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 553.80 € soit un total de 350 555.40€.

Le 24 février 2023, la Société a cédé 878 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 553.45 € soit un total de 485 929.10€.

Le 20 avril 2023, la Société a cédé 4 000 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 553.21 € soit un total de 2 212 840.03€.

Le 25 juillet 2023, la Société a cédé 3 092 parts de la SCPI FRUCTIPIERRE pour une valeur de retrait unitaire de 551.80 € soit un total de 1 706 165.58€.

Au 31 décembre 2023, la Société détient 14 770 parts de la SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT pour une valeur unitaire de 460.00 € soit un total de 6 794 200.00€.

SAS IMMOCCARE :

Le 24 mars 2023, la Société a reçu 878 145.95€ suite à la réduction de capital par diminution de la valeur nominale unitaire de la SAS IMMOCCARE.

Au 31 décembre 2023, la Société détient 7 528 525 parts de la SAS IMMOCCARE pour une valeur

unitaire de 3,15€ soit un total de 23 722 714.60€.

8 – Informations sur les parties liées

SCI TOUR HEKLA :

Néant.

SCI ALCOBENDAS :

Le 31 mars 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 97 854.98 euros.

Le 30 juin 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 250 252.08 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 35 291.96 euros.

Le 31 décembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 184 480.70 euros.

SCI GALEO DUEO ILM1 :

Le 31 mars 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 442 555.07 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 222 262.79 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 999 740.86 euros.

SCI TRIEO ILM2 :

Néant.

SCI CARRE PLEYEL HOLDING :

Néant.

SCI PREIM HOSPITALITY :

Le 31 mars 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 269 069.72 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 135 348.72 euros.

Le 30 juin 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 468 139.48 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 209 999.88 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 517 906.92 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 259 767.32 euros.

Le 31 décembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 094 883.68 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 3 483 720.80 euros.

SCPI PATRIMMO CROISSANCE IMPACT :

Néant.

SAS IMMOCCARE :

Le 31 janvier 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 31 décembre 2022, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat complémentaire d'un montant de 5 086 117.98 euros.

Le 24 mars 2023, les associés ont décidé de procéder à une réduction de capital sociale de la SAS IMMOCCARE non motivée par les pertes d'un montant de 35 955 000 pour le ramener de 308 249 575 euros à 272 294 575 euros, par voie de diminution de la valeur nominale unitaire des actions pour le ramener à une valeur nominale au pair comptable.

Le 28 mars 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 28 février 2023, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 9 709 861.61 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 911 147.37 euros.

Le 22 juin 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 31 mai 2023, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 14 025 355.67 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 911 147.37 euros.

Le 22 septembre 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 31 août 2023, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 14 888 454.47 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 911 147.37 euros.

Le 19 décembre 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 30 novembre 2023, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 14 888 454.47 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 911 147.37 euros.

Le 31 décembre 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 154 124.79 euros.

SCPI FRUCTIPIERRE :

Le 31 janvier 2023, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 102 330.00 euros à titre de dividende.

Le 15 mai 2023, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 88 416.90 euros à titre de dividende.

Le 1^{er} août 2023, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 141 053.50 euros à titre de dividende.

Le 1^{er} novembre 2023, la Société a reçu de la SCPI FRUCTIPIERRE, 73 111.50 euros à titre de dividende.

SCPI PRIMOPIERRE :

Le 7 août 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE, 73 204.94 euros à titre de dividende (reset fiscal).

9 – Engagements hors bilan

Engagements sur travaux

Sur l'actif de Buzelin, un chantier travaux est en cours pour un total de 862 K€ dont 435 K€ ont été engagés au 12/01/2024.

10 – Evolution prévisible de la société et perspectives d'avenir

Néant.

V/11. Évolution de l'actif net

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Actif net en début d'exercice	257 317 917,38	322 076 694,68
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	811 085,34	1 913 249,58
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-73 388 208,79	-54 904 080,83
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	-7 029,89	7 029,23
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-19 352 911,63	-13 030 843,75
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>-31 238 223,20</i>	<i>-11 885 311,58</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>-11 885 311,58</i>	<i>-1 145 532,17</i>
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	916 396,63	-3 401 377,13
<i>Différence d'estimation N</i>	<i>2 919,75</i>	<i>-913 476,89</i>
<i>Différence d'estimation N-1</i>	<i>-913 476,89</i>	<i>-2 487 900,24</i>
Distribution de l'exercice précédent	-1 974 177,89	-
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	-11 729 704,84	4 657 245,60
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	152 593 366,31	257 317 917,38

(1) Frais de constitution

V/12. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (art. L.214-36, I., 2° et 3°)

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	43 800 000,00	22 896 322,33	605 935,53	-6 039 613,20	15 470 000,00	1 308 603,15
Immeuble Centre commercial	17 300 000,00	5 998 734,18	1 660,00	-2 182 925,82	9 120 000,00	562 464,52
Immeuble résidentiel	26 500 000,00	16 897 588,15	604 275,53	-3 856 687,38	6 350 000,00	746 138,63
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	43 800 000,00	22 896 322,33	605 935,53	-6 039 613,20	15 470 000,00	1 308 603,15

V/13. Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes	89 797 423,86	9 152 954,58	6 710 865,16	-24 553 346,91	62 801 987,53	-
Parts et actions des sociétés	25 012 809,69	878 145,95	-	-411 949,14	23 722 714,60	-
Total	114 810 233,55	10 031 100,53	6 710 865,16	-24 965 296,05	86 524 702,13	-

V/14. Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé	27 912 858,38	47 833 365,42	8 310 632,46	11 609 874,58	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	1 807 581,96	1 908 000,00	-	100 418,04	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	26 230 616,84	5 808 741,94	11 870 460,88	-	32 292 335,78	-
Total	55 951 057,18	55 550 107,36	20 181 093,34	11 710 292,62	32 292 335,78	-

V/15. Inventaire du patrimoine

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs		devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier					134 287 037,91	88,00%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels					15 470 000,00	10,14%
<i>Immeuble Centre commercial</i>						
	<i>Prova Paris 12</i>			1,00	690 000,00	0,45%
	<i>HENIN BEAUMONT</i>			1,00	8 430 000,00	5,52%
Sous Total Immeuble Centre commercial					9 120 000,00	5,98%
<i>Immeuble résidentiel</i>						
	<i>PARIS 9 RUE BUZELIN</i>			1,00	6 350 000,00	4,16%
Sous Total Immeuble résidentiel					6 350 000,00	4,16%
Contrats de crédit-bail					-	0,00%
<i>Sous-total propriétés type</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Parts des sociétés de personnes					62 801 987,53	41,16%
<i>SCPI - Société civile de placement immobilier</i>						
	<i>SCPI PATRIMMO CROISSANCE</i>	EUR		2 098,00	1 357 636,78	0,89%
	<i>SCPI FRUCTUPIERRE</i>	EUR		14 770,00	6 794 200,00	4,45%
Total SCPI - Société civile de placement immobilier					8 151 836,78	5,34%
<i>SCI - Société civile immobilière</i>						
	<i>SCI CARRE PLEYEL HOLDING</i>	EUR		60,00	6 482 354,23	4,25%
	<i>SCI ILM1</i>	EUR		2 957 813,00	7 277 760,38	4,77%
	<i>SCI TOUR HEKLA</i>	EUR		15 511 500,00	8 023 183,55	5,26%
	<i>ALCOBENDAS 36 RUE DE NAPLES 7500</i>	EUR		80 209,00	6 081 114,29	3,99%
	<i>SCI PREIM HOSPITALITY</i>	EUR		239 785,00	23 666 167,32	15,51%
	<i>SCI ILM2</i>	EUR		194 702,00	3 119 570,98	2,04%
Total SCI - Société civile immobilière					54 650 150,75	35,81%
Parts et actions des sociétés					23 722 714,60	15,55%
<i>SAS - Société par actions simplifiée</i>						
	<i>SAS IMMO CARE</i>	EUR		7 528 525,00	23 722 714,60	15,55%
Total SAS - Société par actions simplifiée					23 722 714,60	15,55%
Actions négociées sur un marché réglementé					-	0,00%
<i>Total Actions Listées</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents					-	0,00%
<i>Total OPC I et organismes étrangers équivalents</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Avance preneur sur crédit-bail					-	0,00%
<i>Total Avance preneur sur crédit-bail</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Autres actifs à caractère immobilier					32 292 335,78	21,16%
<i>Avance en compte courant</i>						
	<i>AV CC SCI CARRE PLEYEL HOLDING - 1</i>	EUR		9 277 228,82	4 685 357,52	3,07%
	<i>AV CC SCI TOUR HAKLA</i>	EUR		10 539 643,80	15 235 296,00	9,98%
	<i>AV CC ALCOBENDAS</i>	EUR		12 239 968,00	12 371 682,26	8,11%
Total Avance en compte courant					32 292 335,78	21,16%
Provisions					-	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers					12 006 246,60	7,87%
Dépôts					-	0,00%
<i>Total Dépôt à terme</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Obligations et valeurs assimilées					-	0,00%
Titres de créances					-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières					12 006 246,60	7,87%
<i>Part de fond</i>					<i>12 006 246,60</i>	<i>7,87%</i>
<i>Total Part de fond</i>				510,00	<i>12 006 246,60</i>	<i>7,87%</i>
Opérations temporaires sur titres					-	0,00%
Instruments financiers à terme					-	0,00%
Autres instruments financiers					-	0,00%
<i>Total Autres instruments financiers</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Créances					2 350 445,22	1,54%
Dettes					-2 437 934,81	-1,60%
Dettes envers les établissements de crédit					-	0,00%
<i>Total Bank Loan</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Dettes financières diverses					-	0,00%
<i>Total Associate Loan</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Dépôts de garantie reçus					-106 889,20	-0,07%
Autres dettes d'exploitation					-2 331 045,61	-1,53%
Dépôts à vue					6 387 571,39	4,19%
Total Actif net					152 593 366,31	100,00%

V/16. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires	132 148,42	149 940,21
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	290 583,92	488 746,15
Dépréciation des créances locataires	-177 293,41	-306 108,76
Total	245 438,93	332 577,60
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	969 338,55	801 376,16
Etat et autres collectivités créances	117 709,82	63 505,78
Syndics	-	-
Fournisseurs débiteurs	3 146,84	36 904,14
Créances d'associés	-	-
Autres débiteurs	1 014 811,08	3 930 975,29
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-
Total	2 105 006,29	4 832 761,37
Total créances	2 350 445,22	5 165 338,97

Détail des Dépréciations	31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	306 108,76	27 200,98	156 016,33	177 293,41
Dépréciation des autres créances	Néant	-	-	Néant
Total	306 108,76	27 200,98	156 016,33	177 293,41

V/17. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	-	20 025 122,16
Concours bancaires courants	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dépôts de garantie reçus	106 889,20	263 976,44
Total	106 889,20	20 289 098,60
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	31 755,39	21 044,26
Fournisseurs et comptes rattachés	1 331 997,37	1 154 268,20
Etat et autres collectivités dettes	69 105,30	80 320,28
Dividendes à payer	-	-
Souscriptions pré-régulées et autres dettes associées	-	3 088 723,07
Autres créditeurs	898 187,55	1 285 534,27
Produits constatés d'avance	-	-
Total	2 331 045,61	5 629 890,08
Total dettes	2 437 934,81	25 918 988,68

V/18. Ventilation des emprunts et dettes financières

Néant.

V/19 - Provisions pour risques et charges

Néant.

V/20. Crédit-bail

Néant.

V/21. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	5 032 277,66	5 032 277,66	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Contrat de crédit bail	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	5 032 277,66	5 032 277,66	-
Parts des sociétés de personnes	2 427 617,63	148 000,00	2 279 617,63	1 294 404,92
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	870 879,81	14 260 919,54	13 390 039,73	464 248,61
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	176 694,54
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	3 298 497,44	14 408 919,54	11 110 422,10	1 006 850,85
Total actifs à caractère immobilier	3 298 497,44	19 441 197,20	16 142 699,76	1 006 850,85
Obligations négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Autres actifs non immobiliers	-	-	-	1 644,11
instrument financier à terme	-	-	-	-
Options et futurs	-	181 621,59	181 621,59	418 468,48
OPCVM	894 630,87	1 133 974,74	239 343,87	616 284,95
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	894 630,87	1 315 596,33	420 965,46	196 172,36
Total	4 193 128,31	20 756 793,53	16 563 665,22	810 678,49

V/22. 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		-	-
Rachats réalisés FR0013210531 Actions A	52 033,54025	5 251 600,96	-
Souscriptions enregistrées FR0013228715 Actions B	7 921,73768	811 085,34	28 388,01
Rachats réalisés FR0013228715 Actions B	487 859,83407	49 540 913,18	-
Souscriptions enregistrées FR0013228723 Actions C		-	-
Rachats réalisés FR0013228723 Actions C	191 065,14483	18 595 694,65	-
Total général			
Souscriptions enregistrées	7 921,73768	811 085,34	28 388,01
Rachats réalisés	730 958,51915	73 388 208,79	-

V/23. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	161 806 819,71	253 041 381,46
Report des plus values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	2 143 869,35	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-673 919,46	-
Résultat net de l'exercice	-11 729 704,84	4 657 245,60
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	1 046 301,55	-380 709,68
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
Total des capitaux propres	152 593 366,31	257 317 917,38

V/24. Compte de résultat détaillé

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
dont loyers	1 543 494,52	1 697 363,75
dont charges facturées	229 440,90	193 481,86
dont autres revenus immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont produits de parts de sociétés de personnes	3 071 775,24	3 938 187,31
dont produits d'actions des sociétés par actions et actions négociées sur un marché réglementé	2 755 248,97	3 319 115,21
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 025 681,10	690 238,48
Total I	8 625 640,73	9 838 386,61
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits	-229 440,90	-193 481,86
dont charges d'entretien courant	-93 656,47	-34 629,23
dont gros entretien	-1 290,00	-85,50
dont renouvellement et remplacement	-	-
dont autres charges :		
Autres charges immobilières	1 963,35	-260 831,31
Rémunérations prestataires extérieurs	-73 916,48	-210 540,32
Impôts, taxes et versements assimilés	-21 851,21	-83 406,41
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-155 565,30	-154 538,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-305 584,50	-255 567,72
Total II	-879 341,51	-1 193 080,35
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	7 746 299,22	8 645 306,26
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers	385 536,68	41 247,24
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	-	-
Produits sur TCN	-	-
Produits sur titres OPC	39 767,95	90 757,79
Produits sur Opérations temporaires	-	11 861,17
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	-	-
Total III	425 304,63	143 866,20
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	3 674,09	-75 269,53
Total IV	3 674,09	-75 269,53
Résultat sur opérations financières III - IV	428 978,72	68 596,67
Autres produits (V)	-8 505,86	6 671,75
Produits exceptionnels	-8 505,86	6 671,75
Reprises sur provisions	-	-
Transfert de charges	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-3 176 253,56	-4 723 475,57
Charges externes	-3 097 748,27	-4 320 747,15
Autres charges externes	-10 432,57	-20 378,65
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges de personnel	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux frais budgétés	-68 072,72	-382 349,77
Autres charges (VII)	-156 558,14	-150 532,00
Frais sur cessions	-	-
Charges exceptionnelles	-156 558,14	-150 532,00
Dotations aux provisions	-	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	4 833 960,38	3 846 567,11
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	3 298 497,44	2 309 375,08
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	1 590 208,89
Plus value sur cession d'OPC	894 630,87	788 765,55
Total VIII	4 193 128,31	4 688 349,52
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-19 441 197,20	-1 302 524,23
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 315 596,33	-2 575 146,80
Total IX	-20 756 793,53	-3 877 671,03
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-16 563 665,22	810 678,49
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-11 729 704,84	4 657 245,60
Comptes de régularisation (X)	1 046 301,55	-380 709,68
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-10 683 403,29	4 276 535,92

V/25. Détail des frais de gestion

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	3 176 253,56	-2,08%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	2 708 014,96	-1,77%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	345 611,21	-0,23%
Honoraires du dépositaire	45 188,26	-0,03%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	39 164,25	-0,03%
Honoraires du valorisateur	41 042,37	-0,03%
Divers	2 767,49	0,00%

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

V/26. Détail des frais de Property Management

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Valeur des actifs immobiliers (en Quote-part de détention)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux prestations PM (1)	-149 903	188 943 116	-0,97%

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

V/27. Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

FR0013210531-Actions A					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Actif Net	4 522 857,95	10 889 453,34	14 450 182,05	16 842 850,51	16 587 499,84
Nombre d'actions en circulation	50 616,047710	102 649,587960	130 725,108640	154 918,344370	145 217,627310
Valeur liquidative unitaire	89,35	106,08	110,53	108,72	114,22
Résultat de l'exercice	-317 608,07	174 799,98	174 899,68	-649 760,91	113 341,90
Résultat unitaire	-6,27	1,70	1,34	-4,19	0,78
Résultat distribué (*)	34 406,41	86 795,47		-	113 341,97

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0013210531-Actions A	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	50 616,047710	102 649,587960	130 725,108640	154 918,344370	145 217,627310
Valeur liquidative (en €)	89,35	106,08	110,53	108,72	114,22
Actif Net (en €)	4 522 857,95	10 889 453,34	14 450 182,05	16 842 850,51	16 587 499,84
Dividende par action	0,68	0,85	-	-	0,78
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-15,77%	-4,03%	1,66%	-4,82%	4,79%

FR0013228715-Actions B					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Actif Net	144 024 917,86	221 860 026,65	272 859 100,94	298 719 651,86	268 520 003,73
Nombre d'actions en circulation	1 611 790,177770	2 091 728,274190	2 468 896,427880	2 748 053,275630	2 351 098,659520
Valeur liquidative unitaire	89,35	106,06	110,51	108,70	114,21
Résultat de l'exercice	-10 110 030,76	3 556 323,75	3 302 554,87	-11 533 140,57	1 853 294,03
Résultat unitaire	-6,27	1,70	1,34	-4,20	0,79
Résultat distribué (*)	1 093 486,81	1 774 180,12		-	1 853 295,19

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0013228715-Actions B	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	1 611 790,177770	2 091 728,274190	2 468 896,427880	2 748 053,275630	2 351 098,659520
Valeur liquidative (en €)	89,35	106,06	110,51	108,70	114,21
Actif Net (en €)	144 024 917,86	221 860 026,65	272 859 100,94	298 719 651,86	268 520 003,73
Dividende par action	0,68	0,85	-	-	0,79
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-15,76%	-4,03%	1,67%	-4,82%	4,79%

FR0013228723-Actions C					
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois
Actif Net	4 045 590,42	24 568 437,39	34 767 411,69	23 993 506,44	18 783 620,35
Nombre d'actions en circulation	46 219,562140	237 284,706970	324 241,228670	228 857,787240	171 184,205170
Valeur liquidative unitaire	87,47	103,53	107,22	104,84	109,72
Résultat de l'exercice	-255 764,46	545 412,19	623 764,42	-779 974,94	232 501,71
Résultat unitaire	-5,53	2,30	1,92	-3,41	1,36
Résultat distribué (*)	39 501,51	271 690,98		-	232 501,70

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0013228723-Actions C	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	46 219,56214	237 284,70697	324 241,22867	228 857,78720	171 184,20517
Valeur liquidative (en €)	87,52	103,53	107,22	104,84	109,72
Actif Net (en €)	4 045 590,42	24 568 437,39	34 767 411,69	23 993 506,44	18 783 620,35
Dividende par action	0,85	1,14	-	-	1,36
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-15,46%	-3,44%	2,27%	-4,45%	5,00%

V/28. Tableau des acomptes versés

Néant.

V/29. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	4 833 960,38	3 846 567,11
Régularisation du résultat net	-722 893,27	-301 220,89
Résultat sur cession d'actifs	-16 563 665,22	810 678,49
Régularisations des cessions d'actifs	1 769 194,82	-79 488,79
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	-10 683 403,29	4 276 535,92
Report des résultats nets	2 143 869,35	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-673 919,46	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 469 949,89	-
Total des sommes à affecter (I + II)	-9 213 453,40	4 276 535,92
Distribution (*)	1 167 394,73	2 132 666,57
Report des résultats nets antérieurs (*)	4 413 622,27	2 143 869,35
Report des plus values nettes (*)	-	-
Incorporation au capital (*)	-14 794 470,40	-
Total des sommes affectées	-9 213 453,40	4 276 535,92

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

Affectation du résultat Part FR0013210531 Actions A	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	172 998,68	157 487,36
Régularisation du résultat net	-51 905,02	-13 624,30
Résultat sur cession d'actifs	-571 036,48	37 526,68
Régularisations des cessions d'actifs	132 334,75	-6 589,76
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	-317 608,07	174 799,98
Report des résultats nets	88 004,51	
Report des plus values nettes	-	
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-44 609,88	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	43 394,63	-
Total des sommes à affecter (I + II)	-274 213,44	174 799,98
Distribution (*)	34 406,41	86 795,47
Report des résultats nets antérieurs (*)	130 081,88	88 004,51
Report des plus values nettes (*)	-	-
Incorporation au capital (*)	-438 701,73	-
Total des sommes affectées	-274 213,44	174 799,98

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

Affectation du résultat Part FR0013228715 Actions B	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	4 241 309,22	3 079 328,65
Régularisation du résultat net	-386 865,60	-153 655,75
Résultat sur cession d'actifs	-15 163 817,51	684 257,51
Régularisations des cessions d'actifs	1 199 343,13	-53 606,66
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	-10 110 030,76	3 556 323,75
Report des résultats nets	1 782 143,63	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-408 905,23	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 373 238,40	-
Total des sommes à affecter (I + II)	-8 736 792,36	3 556 323,75
Distribution (*)	1 093 486,81	1 774 180,12
Report des résultats nets antérieurs (*)	4 134 195,21	1 782 143,63
Report des plus values nettes (*)	-	-
Incorporation au capital (*)	-13 964 474,38	-
Total des sommes affectées	-8 736 792,36	3 556 323,75

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

Affectation du résultat Part FR0013228723 Actions C	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	419 652,48	609 751,10
Régularisation du résultat net	-284 122,65	-133 940,84
Résultat sur cession d'actifs	-828 811,23	88 894,30
Régularisations des cessions d'actifs	437 516,94	-19 292,37
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	-255 764,46	545 412,19
Report des résultats nets	273 721,21	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-220 404,35	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	53 316,86	-
Total des sommes à affecter (I + II)	-202 447,60	545 412,19
Distribution (*)	39 501,51	271 690,98
Report des résultats nets antérieurs (*)	149 345,18	273 721,21
Report des plus values nettes (*)	-	-
Incorporation au capital (*)	-391 294,29	-
Total des sommes affectées	-202 447,60	545 412,19

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

V/30. 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 12 162 228,57	50,00% 283 939,86	8 026 900,00 6 081 114,29	12 239 968,00	1 962 790,07 2 218 105,96
SCI ILM1	887 343,96 36 388 804,35	20,00% 532 911,69	14 608 964,30 7 277 760,38		6 573 247,81 -13 109 745,98
SCI ILM2	9 735 070,00 15 597 806,81	20,00% -	9 157 484,23 3 119 570,98		826 878,99 -15 488 231,57
CARRE PLEYEL HOLDING	460 000,00 49 698 049,12	13,04% -	12 795 825,24 6 482 354,23	4 581 576,62	0,00 -31 146 070,32
PARTICIPATIONS (Moins de 10%)					
SCPI FRUCTIPIERRE		0,78% 404 911,90	6 978 982,02 6 794 200,00		
PREIM HOSPITALITY	24 883 720,00 159 866 104,31	9,64% 1 776 806,85	23 978 500,00 23 666 167,32		26 176 240,07 5 342 356,38
SCI TOUR HEKLA	31 023 000,00 160 463 671,00	5,00% 0,00	15 532 729,67 8 023 183,55	15 235 296,00	809 198,00 -111 971 125,00
IMMOCARE	272 294 575,00 452 036 853,53	2,44% 1 621 644,31	22 451 042,01 23 722 714,60		50 912 027,56 61 547 249,01
PATRIMMO CROISSANCE	112 076 800,00 140 732 088,96	0,75% 0,00	1 003 243,40 1 357 636,78		386 645,99 -227 697,06

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

Aux associés
PREIMIUM
36 RUE DE NAPLES
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, 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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Estimations comptables

Comme indiqué dans la note « Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative » de l'annexe aux comptes annuels et conformément à la réglementation applicable aux SPPICAV :

Les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

Les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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 26 avril 2024.

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 2023)

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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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 26 avril 2024.

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

VI/ Projet de résolutions

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 MAI 2024

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
2. Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
3. Quitus à la société de gestion
4. Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023
6. Pouvoirs pour formalités

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

7. Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société
8. Pouvoir pour les formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **PREMIERE RESOLUTION**

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, 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 161 806 819,71 €, soit une diminution de -91 234 561,75 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale.

DEUXIEME RESOLUTION

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.

TROISIEME RESOLUTION

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 2023.

QUATRIEME RESOLUTION

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.

CINQUIEME RESOLUTION

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi qu'il suit :

		Dont Action de catégorie A	Dont Action de catégorie B	Dont Action de catégorie C
Résultat de l'exercice (bénéfice)	4 833 960,38 €	172 998,68 €	4 241 309,22 €	419 652,48 €
Régularisation du résultat net	-722 893,27 €	-51 905,02 €	-386 865,60 €	-284 122,65 €
Résultat sur cessions d'actifs	-16 563 665,22 €	-571 036,48 €	-15 163 817,51 €	-828 811,23 €
Régularisation des cessions d'actifs	1 769 194,82 €	132 334,75 €	1 199 343,13 €	437 516,94 €
Report des résultats nets antérieurs	2 143 869,35 €	88 004,51 €	1 782 143,63 €	273 721,21 €
Report des plus-values nettes antérieures	0	0	0	0
Régularisation des comptes de report	-673 919,46 €	-44 609,88 €	-408 905,23 €	-220 404,35 €
Résultat distribuable	-9 213 453,40 €	-274 213,44 €	-8 736 792,36 €	-202 447,60 €

Distribution	1 167 394,72 €	34 406,41 €	1 093 486,81 €	39 501,50 €
- 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	1 167 394,72 €	34 406,41 €	1 093 486,81 €	39 501,51 €
Report à nouveau du solde disponible	4 413 622,28 €	130 081,88 €	4 134 195,21 €	149 345,18 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	4 413 622,28 €	130 081,88 €	4 134 195,21 €	149 345,18 €
- dont compte de report des plus-values nettes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Capitalisation	-14 794 470,40 €	-438 701,73 €	-13 964 474,38 €	-391 294,29 €

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 15 mai 2024 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai. Au titre de l'exercice clos, le dividende total par action s'élève à :

- 0,679753 € pour les actions de catégorie A,
- 0,678430 € pour les actions de catégorie B, et
- 0,854649 € pour les actions de catégorie C,

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 trois derniers exercices :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende Action de catégorie A	Dividende Action de catégorie B	Dividende Action de catégorie C
31 décembre 2022	0,85 €	0,85 €	1,145 €
31 décembre 2021	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31 décembre 2020	0,00 €	0,00 €	0,00 €

SIXIEME RESOLUTION

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.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE **SEPTIEME RESOLUTION**

Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du premier alinéa de l'article 15 des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

HUITIEME RESOLUTION

Pouvoir pour les formalités

L'assemblée générale extraordinaire 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.