

PREMIUM

ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Relative au rapport semestriel au 30 juin 2020



ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Relative au rapport semestriel au 30 juin 2020

Au Président

PREIMIUM

Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

C/O Primonial REIM

36 rue de Naples

75008 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de PREIMIUM et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2020 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et portent sur des actifs immobiliers, valorisés dans les conditions et sous les hypothèses décrites dans la note annexée au rapport semestriel. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude de l'information périodique au sens de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 Août 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

PREIMIUM

**Société de Placement à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable**

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 13 décembre 2016
sous le numéro SPI 20160067

Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris

Document semestriel d'information au 30 juin 2020

Sommaire

- 1) Stratégie d'investissement globale**
- 2) Point sur le marché de l'immobilier tertiaire**
- 3) Gestion du fonds du 01/01/2020 au 30/06/2020**
 - a. Faits et chiffres clés
 - b. Frais
 - c. Détail de l'actif net
 - d. Valeur nette d'inventaire par action
- 4) Etat du patrimoine au 30/06/2020**
 - a. Transactions
 - b. Détail du portefeuille au 30/06/2020
 - c. Evaluation des actifs
 - d. Valorisation des actifs compte-tenu du contexte de crise
- 5) Performance et résultat de l'OPCI**
 - a. Distribution
 - b. Evolution de la valeur liquidative
- 6) Point sur la liquidité**
 - a. Liquidités
 - b. Passif
 - c. Modalités de rachat

1) Stratégie d'investissement globale

Pour rappel, l'objectif de gestion de l'OPCI SPPICAV PREIMIUM, défini dans son prospectus, est le suivant :

« 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. 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), 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, dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV). »

2) Point sur le marché de l'immobilier

BUREAUX

Si le confinement a pesé sur le volume d'investissement en immobilier de bureaux, les montants engagés restent pourtant largement supérieurs à la moyenne décennale. L'investissement en immobilier de bureaux en France a totalisé 8,5 milliards d'euros au premier semestre 2020 (-22% sur un an), dont environ 7,2 milliards d'euros pour le seul marché francilien. Les bureaux localisés à Paris et en Première Couronne Ouest & la Défense ont représenté une large majorité des investissements. Le marché aura été particulièrement animé par les transactions supérieures à 200 millions d'euros. On retiendra l'acquisition par LaSalle IM de l'actuel siège de BNP Paribas Asset Management rue Bergère dans le 9^{ème} arrondissement de la capitale. L'Est parisien a également animé le marché avec l'acquisition par Primonial REIM de l'immeuble Valmy pour plus de 216 millions d'euros et principalement occupé par BNP Paribas.

Le taux de rendement du bureau *prime* QCA se maintient sous la barre des 3%. L'environnement de taux bas (OAT 10 ans) va se poursuivre dans les prochains mois permettant d'offrir une prime de risque toujours très favorable à l'immobilier de bureau *core* (270 pb fin juin 2020). La valeur métrique moyenne en Ile-de-France a enregistré une croissance forte (+16% sur un an) et se positionne à 8 105€/m² en moyenne. Le segment Paris intra-muros se distingue avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 10 000€/m², dépassant dorénavant les 18 000€/m² dans le QCA, le segment Croissant Ouest & la Défense atteint les 7 400€/m² alors que les autres territoires ont des valeurs moyennes proches des 5 000€/m².

Impactée par la période de confinement strict, la demande placée chute. La mise sous cloche de l'économie a entraîné un arrêt artificiel de la demande placée au deuxième trimestre 2020 avec moins de 200 000 m² transactés. Sur l'ensemble du semestre le volume de transactions a été de 667 500 m² (-40% sur un an). Le segment > 5 000 m² a été le plus affecté avec environ 200 000 m² transactés (-40% sur un an) comparativement aux transactions < 5 000 m² elles aussi en net recul avec 450 000 m² placés (-39% sur un an). Malgré ce repli du volume de transactions, les loyers faciaux moyens se sont positionnés à 412€/m²/an pour les loyers de seconde main (+7,5% sur un an) et à 408€/m²/an pour les biens neufs ou restructurés (+2,5% sur un an). L'offre immédiate progresse pour se positionner à 2,99 millions de m² disponibles fin juin 2020 (+5% sur un an). Les mesures d'accompagnement progressent très légèrement et ressortent à 20,9% durant le deuxième trimestre 2020 contre 20 % un an auparavant.

La crise sanitaire a servi de révélateur. Si la période de confinement liée à la crise sanitaire du Covid-19 a permis de tester à grande échelle le 100% télétravail, il est également apparu que le travail dématérialisé ne pouvait pas être généralisable dans le temps à l'ensemble des organisations. En effet, malgré le fait que les individus ont su gérer la continuité de l'activité, des limites sont apparues comme l'organisation du travail ou la digitalisation des rapports humains. Si la crise sanitaire a remis en question un certain nombre de principes, elle a démontré que la notion d'usage allait devenir un élément central du maintien de la valeur immobilière. En effet, le bureau est un lieu nécessaire aux échanges, au maintien du lien social et du sentiment de cohésion d'une équipe. Ainsi, en plus de l'emplacement, de la conception et de la connexion aux transports, la notion d'usage, sans doute couplée à des normes sanitaires renforcées (distanciation sociale, etc.), contribuera à alimenter la compétitivité entre les immeubles efficaces et ceux obsolètes.

Source(s) des données chiffrées : Immostat, BNP PRE, CBRE, RCA, Primonial REIM

COMMERCE

Près de 2 milliards d'euros ont été investis en immobilier de commerce au premier semestre 2020 (+19% en un an), le marché a totalisé un flux de capitaux supérieur à sa moyenne décennale. L'Ile-de-France et Lyon ont une nouvelle fois concentré une très large majorité des transactions. Parmi les faits marquants du semestre, on retiendra la création d'un partenariat entre Unibail-Rodamco-Westfield (45,8%) avec Crédit Agricole Assurances et La Française (54,2%) portant sur un portefeuille de 5 centres commerciaux (Aéroville, So Ouest, Rennes Alma, Toison d'Or et Confluence). La valeur totale de ces actifs représente 2 milliards d'euros. Cette seule transaction contribue donc pour près de la moitié aux volumes du semestre. L'ensemble des actifs de commerce ont connu une décompression de leur taux de rendement à l'exception de l'alimentaire (type supermarché). Les taux des actifs *prime* en pied d'immeuble ont enregistré une remontée de leur taux de 25 pb sur un trimestre à 3,0% fin juin 2020. Les centres commerciaux et les retail parks ont enregistré une décompression respectivement de 25 pb et 50 pb sur un trimestre, pour se positionner respectivement à 4,10% et à 5,25% fin juin 2020. Il est à noter que ce mouvement de décompression avait commencé dès le quatrième trimestre 2019 et ne revêt pas le caractère extrême anticipé par certains.

La crise sanitaire a été un révélateur du rôle stratégique de la combinaison e-commerce et magasins. Durant le confinement, alors que les magasins des enseignes traditionnelles étaient fermés, ces dernières ont vu leurs ventes en ligne croître bien plus fortement que le chiffre d'affaires des *pure players* du e-commerce. Cela signifie donc que la digitalisation est un facteur clé de succès. Ainsi, il a été constaté que les enseignes ayant fait le choix d'une stratégie omnicanal ont pu compter sur la productivité de leurs outils logistiques et la technologie digitale pour assurer la résilience et le redéploiement de leurs activités. Le commerce devrait donc poursuivre son évolution autour de trois axes : la proximité pour les achats du quotidien, l'e-commerce pour la profondeur du choix et l'expérience autour de l'acte d'achat.

Le chiffre d'affaires du commerce spécialisé chute au premier semestre en raison du confinement. Le cumul de janvier à avril de l'activité du commerce spécialisé a enregistré un net recul de 37%. Les enseignes qui disposent d'une distribution multicanale ont pu compter sur le chiffre d'affaires du e-commerce qui est en hausse de 59% sur la même période. Tout canal de vente confondu, la baisse sur les 4 premiers mois de l'année est de 32%. En raison du confinement, les ménages français ont contraint leur consommation. Ainsi, le taux d'épargne a été bien supérieur à la moyenne de 2019 (environ 15% en moyenne des revenus) pour atteindre 20% au premier trimestre 2020 et 30% au deuxième. Le contexte d'incertitude sanitaire pourrait donc peser fortement sur les comportements d'achats. Même si le taux d'épargne devrait fortement baisser lors du second semestre, il restera à un niveau élevé (22,3%) en 2020, ce qui est cohérent avec la chute de la consommation prévue pour l'ensemble de l'année (-10,7%). Si une solution médicale pérenne était trouvée mi-2021, alors le taux d'épargne des français devrait revenir à la normale d'ici 2022 permettant ainsi de dynamiser la consommation.

Les valeurs locatives en pied d'immeuble sont restées stables pour les artères des grandes métropoles les plus attractives alors que des corrections ont une nouvelle fois été observées pour les emplacements où les flux piétons se tarissaient déjà dans les villes secondaires avant la crise. La période de confinement semble avoir agi comme un accélérateur de la polarisation du marché entre, d'un côté, Paris et les grandes métropoles régionales avec des valeurs qui se maintiennent même sur les emplacements secondaires, et de l'autre côté, les villes ou des zones périphériques avec une vacance élevée et des valeurs locatives soumises à d'importantes corrections. Enfin, pour le moment, le confinement n'a pas eu de conséquence sur les valeurs des commerces de proximité et alimentaires.

Source(s) des données chiffrées : CBRE, Procos, RCA

3) Gestion du fonds du 01/01/2020 au 30/06/2020

a) Faits et chiffres clés

<u>Au 30 juin 2020</u>	
Date d'immatriculation	26/12/2016
Terme Statutaire	25/12/2115
Montant de l'actif net	331 280 622,00 €
Ratio d'endettement au 31/12/2019	30,68%
Ratio d'endettement au 30/06/2020	29,17%
Nombre d'immeubles détenus en direct	10
Nombre d'immeubles à détention indirecte	94
Au cours du 1er semestre 2020, les souscriptions nettes en part de l'OPCI PREIMIUM se sont élevées à 42 134 275,67 €	

Actions A

Nombre d'actions	151 623,49717
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2020	109,11 €
Résultat distribuable au 30/06/2020 par action	0,00 €

Actions B

Nombre d'actions	2 664 823,91059
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2020	109,09 €
Résultat distribuable au 30/06/2020 par action	0,00 €

Actions C

Nombre d'actions	228 857,78724
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2020	104,90 €
Résultat distribuable au 30/06/2020 par action	0,00 €

Les SPPICAV sont exonérées d'impôt sur les sociétés. Les bénéfices qu'elles réalisent ne sont pas soumis à l'impôt. En contrepartie, les SPPICAV sont tenues par la loi de distribuer une part significative de leurs bénéfices. Elles doivent distribuer au moins 85 % de leurs revenus nets locatifs, 50 % de leurs plus-values immobilières, et 100 % des dividendes que leur ont versé leurs filiales exonérées d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

b) Frais

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les actions de catégorie A	Taux barème concernant les actions de catégorie B	Taux barème concernant les actions de catégorie C
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	2,82% HT (3,38% TTC) maximum dont 1,60% HT (1,92% TTC) de commission de gestion au maximum	2,82% HT (3,38% TTC) maximum dont 1,60% HT (1,92% TTC) de commission de gestion au maximum	2,22% HT (2,66% TTC) maximum dont 1,00% HT (1,20% TTC) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	3,68% HT (4,41% TTC) maximum, dont 2,11% HT (2,53% TTC) de commission de gestion au maximum	3,68% HT (4,41% TTC) maximum, dont 2,11% HT (2,53% TTC) de commission de gestion au maximum	2,89% HT (3,47% TTC) maximum, dont 1,32% HT (1,58% TTC) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	2,50% HT (3,00% TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années	2,50% HT (3,00% TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années	2,50% HT (3,00% TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	3,29% HT (3,95% TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années	3,29% HT (3,95% TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années	3,29% HT (3,95% TTC) en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance	Valeur liquidative	20% HT (24% TTC) de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3	20% HT (24% TTC) de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3	20% HT (24% TTC) de la performance supérieure à 5%, calculée comme décrit au paragraphe 5.3

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les actions de catégorie A	Taux barème concernant les actions de catégorie B	Taux barème concernant les actions de catégorie C
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières				
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	10,00% HT (12,00% TTC) sur les acquisitions 2,00% HT (2,40%TTC) sur les cessions	10,00% HT (12,00% TTC) sur les acquisitions 2,00% HT (2,40%TTC) sur les cessions	10,00% HT (12,00% TTC) sur les acquisitions 2,00% HT (2,40%TTC) sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers versée par la SPPICAV	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers	0,80% HT (0,96% TTC) sur les acquisitions 0,80% HT (0,96% TTC) sur les cessions	0,80% HT (0,96% TTC) sur les acquisitions 0,80% HT (0,96% TTC) sur les cessions	0,80% HT (0,96% TTC) sur les acquisitions 0,80% HT (0,96% TTC) sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	Forfait	Forfait	Forfait

c) Détail de l'actif net

ACTIF NET <i>montants exprimés en euros</i>	30/06/2020	31/12/2019
Actifs à caractère Immobilier		
Immeubles détenus en direct	41 217 000	41 440 000
Parts et actions de sociétés immobilières	117 790 517	114 566 540
Autres actifs à caractère Immobilier	36 847 111	40 066 958
Total	195 854 628	196 073 498
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres actifs financiers	94 005 802	101 421 338
Instruments financiers à terme		
Total	94 005 802	101 421 338
Emprunts		
Dettes diverses	-3 157 419	-4 438 086
Créances diverses	1 765 331	4 085 563
Dépôts à vue	42 812 280	6 748 811
ACTIF NET DE LA PERIODE	331 280 622	303 891 124

d) Valeur nette d'inventaire par action

Actions A : 16 545 053,22 €

Actions B : 290 726 546,88 €

Actions C : 24 009 021,90 €

4) Etat du patrimoine au 30/06/2020

a) Transaction

Au cours de ce semestre, l'OPCI PREIMIUM a participé deux augmentations de capital :

- Souscription de 4 917 parts sociales dans la SCI PREIM HOSPITALITY, pour un montant total de 491 700 € dont 442 530 € en prime émission ;
- Souscription de 2 577 500 parts sociales dans la SCI TOUR HEKLA, pour un montant total de 2 577 500 € dont 2 319 750 € en prime émission.

b) Détail du portefeuille au 30 juin 2020

Immeubles détenus en direct

Les montants sont exprimés en euros.

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient (hors droits) (A)	Frais d'acquisition et droits	Prix de revient (frais et droits inclus)	Valorisation au 30-06-2020 (hors droits) (B)	Différence d'estimation (hors droits) (B-A)
Levallois-Perret (92)	Commerce	16/05/2017	889 753	87 652	977 405	1 160 000	270 247
Clamart (92)	Commerce	16/05/2017	756 401	77 418	833 819	670 000	-86 401
Neuilly sur Seine (92)	Commerce	30/06/2017	1 829 531	151 335	1 980 865	2 140 000	310 469
Paris 12e (75)	Commerce	30/06/2017	832 067	73 751	905 818	830 000	-2 067
Charenton (94)	Commerce	30/06/2017	831 481	73 444	904 925	1 040 000	208 519
Hénin Beaumont (62)	Commerce	06/03/2018	9 900 000	490 098	10 390 098	9 840 000	-60 000
Paris 11e (75)	Commerce	30/06/2017	681 462	58 520	739 982	877 000	195 538
Saint Maur (94)	Commerce	30/06/2017	495 072	43 880	538 952	510 000	14 928
Paris 18e (75)	Résidentiel	27/12/2019	6 014 000	748 836	6 762 836	7 260 000	1 246 000
Puteaux (92)	Résidentiel	27/12/2019	14 598 500	1 770 275	16 368 775	16 890 000	2 291 500
Total patrimoine détenu en direct			36 828 267	3 575 207	40 403 474	41 217 000	4 388 733

Autres actifs à caractère immobilier

Les montants sont exprimés en euros.

Nature des actifs	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30/06/2020	Différence d'estimation
Foncières cotées	33 310 096	1 368 777	23 924 947	- 9 385 149
Total	33 310 096	1 368 777	23 924 947	- 9 385 149

Autres actifs financiers hors foncières cotées

Les montants sont exprimés en euros.

Nature des actifs	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30/06/2020	Différence d'estimation
Autres actifs financiers	93 751 837	360 664	94 005 802	253 965
Total	93 751 837	360 664	94 005 802	253 965

Parts et actions des sociétés

Les montants sont exprimés en euros.

Désignation	Date d'acquisition	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30-06-2020	Différence d'estimation
SCPI Primovie	28/02/2017	1 443 021	8316	1 533 720	90 698
SCPI Patrimmo Croissance	28/02/2017	7 081 043	14 808	8 220 809	1 139 766
SCPI Primopierre	31/03/2017	15 500 594	85 300	15 858 976	358 382
SCPI Fructipierre	20/03/2018	15 734 604	33 300	18 490 824	2 756 220
SCI Carre Pleyel Holding	14/02/2018	8 100 173	30	8 447 803	347 630
SCI Tour Hekla	14/12/2017	13 058 730	11 892 500	13 667 931	609 201
SCI ILM1	26/04/2018	13 645 064	1 351 313	13 677 788	32 723
SCI ILM2	26/04/2018	7 606 171	179 188	7 400 401	-205 770
SCI Alcobendas	28/06/2018	8 026 900	80 209	7 557 584	-469 316
SCI Preim Hospitality	25/04/2019	23 978 500	239 785	22 930 181	-1 048 319
SCI Preim Dev Hospitality	26/12/2019	4 500	450	4 500	0
Total		114 179 301	13 885 199	117 790 517	3 611 216

c) Evaluation des actifs

Conformément à la réglementation en vigueur le patrimoine de l'OPCI PREIMIUM fait l'objet d'une expertise trimestrielle. L'expertise du 30 juin 2020 a été menée par BNP Paribas Real Estate Valuation et CBRE Valuation. La Société de Gestion a retenu une valeur identique à celle des experts.

d) Valorisation des actifs compte-tenu du contexte de crise

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique.

Dans ce contexte difficile, les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part des actifs détenus en portefeuille devait être liquidée pourraient différer des valorisations retenues par la société de gestion sur la base des estimations faites par les experts. 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.

5) Performance et Résultat de l'OPCI

a) Distribution

Sur la base des comptes au 30/06/2020, aucune distribution n'est prévue.

b) Evolution de la valeur liquidative

Actions A

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 26/12/2016	31/12/2019	30/06/2020
ACTIF NET	0 €	16 587 500 €	16 545 053 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	114,22 €	109,11 €

Actions B

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 26/12/2016	31/12/2019	30/06/2020
ACTIF NET	483 092 €	268 520 004 €	290 726 547 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	114,21 €	109,09 €

Actions C

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 26/12/2016	31/12/2019	30/06/2020
ACTIF NET	0 €	18 783 620 €	24 009 022 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	109,72 €	104,90 €

La valeur liquidative de l'OPCI PREIMIUM a baissé de 4,47% entre le 31/12/2019 et le 30/06/2020 pour les Actions A, de 4,48% pour les Actions B et de 4,39% pour les Actions C.

6) Point sur la liquidité

a) Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à **42 812 280 euros** composée uniquement de dépôts à vue.

Le ratio liquidité / actif net au 30 juin 2020 est de **12,92 %**.

b) Passif

Les 3 045 305,1950 parts de l'OPCI détenues par les actionnaires sont réparties entre les Actions A et B.

- **Actions A** : 151 623,497170 parts
- **Actions B** : 2 664 823,910590 parts
- **Actions C** : 228 857,787240 parts

c) Modalités de rachat

Si aucune contrainte ne pèse sur la liquidité de la SPPICAV, c'est-à-dire chaque fois que le total des souscriptions excède celui des demandes de rachat, le délai de règlement des demandes de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des Actions par le Dépositaire est de 7 jours ouvrés.

Ce délai peut être supérieur sans dépasser le délai de 2 mois (dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion sur son site www.primonialreim.com au plus tard la veille de la précédente Date de Centralisation des Rachats).

Le montant versé par Action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées au sein du paragraphe « Commissions de souscription et de rachat » du prospectus.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 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. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion
Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000
007 568, délivrée le 17 mai 2019
par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située
52-54 rue de la Victoire – 75008 PARIS.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples, 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.
www.primonialreim.com