

# REPORTING TRIMESTRIEL OPCI PREIMium

## OPCI PREIMium

L'OPCI PREIMium a pour objectif 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. L'OPCI PREIMium est un support majoritairement immobilier et non coté qui investit directement ou indirectement dans un patrimoine locatif en zone euro. Il est disponible soit au travers d'un compte titres soit en unités de compte au sein d'un contrat d'assurance vie.

Le fonds est composé d'une poche immobilière (allocation cible de 60 %), dont 51 % minimum de l'actif composé d'immeubles détenus directement par l'OPCI ou via des participations dans des

sociétés à prépondérance immobilière et 9 % maximum de foncières cotées. L'OPCI peut investir dans les typologies d'actifs suivantes : bureaux, commerces, santé/éducation et résidentiel/hôtellerie.

Le fonds est également composé d'une poche financière, déléguée d'une part à la Société de Gestion indépendante Gestion 21, spécialisée dans la sélection de titres de foncières cotées et d'autre part, à La Financière de l'Échiquier, filiale du groupe Praemia, spécialisée dans la gestion flexible d'instruments financiers diversifiés. Enfin le portefeuille de l'OPCI PREIMium est composé d'une poche de liquidité (minimum 5 %).

L'allocation flexible de l'OPCI PREIMium permet de faire évoluer la composition du portefeuille d'actifs dans le temps, en fonction des cycles de marchés, pour capter les opportunités, dans une logique de gestion patrimoniale.

## COMMENTAIRE DE GESTION

Les associés de l'OPCI PREIMIUM ont approuvé la dissolution anticipée et la liquidation amiable du fonds le 26 juillet 2024. Cette dernière a obtenu l'agrément de l'AMF le 24 septembre 2024.

Au moment où le fonds a reçu l'agrément pour sa liquidation, le fonds présentait 14 lignes en portefeuille, globalement valorisées à 109,45 M€. Le principe de continuité d'exploitation ne s'appliquant plus, la première VL du 30 septembre 2024 a intégré des valorisations en baisse sur certaines lignes reflétant notre évaluation de la valeur de cession probable des actifs dans le contexte de marché actuel. La mise en liquidation du fonds impose également de provisionner en ligne à ligne des frais cession sur la base de budgets estimés. En cas de frais de cession réel inférieur à la provision inscrite, la différence de montant sera alors reprise.

Ainsi, au 30/09/2024, la performance du fonds s'établit à -22,65% sur un an glissant et -17,32% depuis le début de l'année.

Source des données : Praemia REIM France.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

### POCHE IMMOBILIÈRE

Du fait de la mise en liquidation du fonds, le gating sur l'OPCI PREIMIUM n'est plus en vigueur, et le fonds va liquider progressivement ses lignes :

- Sur la poche financière, le fonds a ainsi quasi liquidé ses positions, et ses fonds restitués ont été placés en OPCVM monétaire.
- Sur la poche immobilière : le plan de cession, qui a été évoqué précédemment, est toujours en cours d'exécution dans un contexte de marché assez peu favorable notamment du fait de l'attente liée aux élections législatives anticipées.

### POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

Depuis le 01/08/2023, la poche est investie en totalité sur des fonds monétaires.

### POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

Le fonds ne dispose plus de foncières cotées depuis 2023. Ces dernières ont permis de financer une partie des rachats de parts en 2023 et 2024.

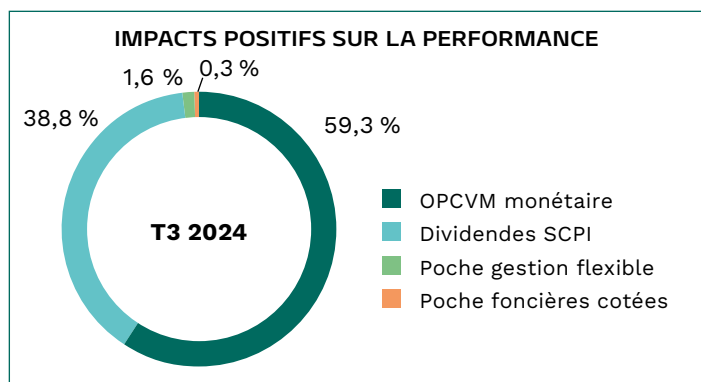
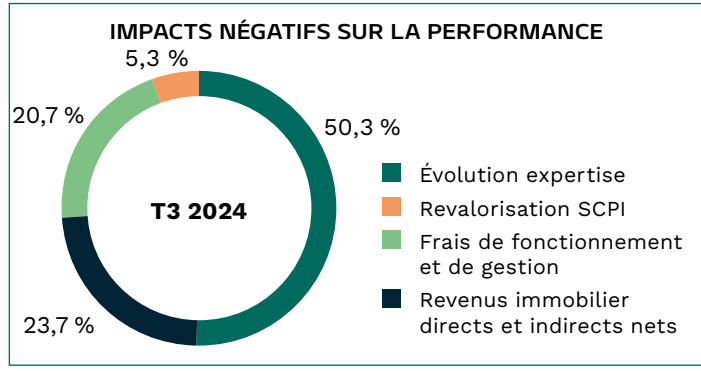
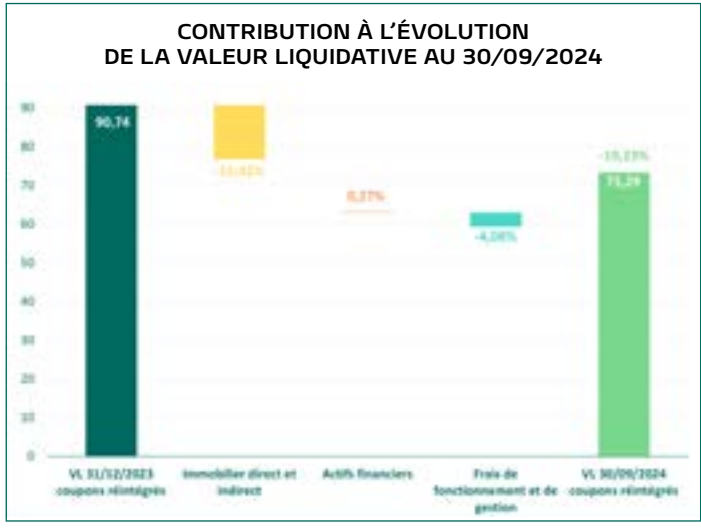
### PERSPECTIVES

Le fonds va progressivement céder l'ensemble de ses actifs immobiliers et restituer les produits des cessions générées aux investisseurs sous la forme d'acompte de liquidation.

Un premier acompte de liquidation devrait intervenir au T4 2024 pour un montant prévisionnel de 10M€. Cet acompte est financé par la cession de la poche financière.

La société de gestion estime que la clôture de la liquidation pourrait intervenir à horizon 2027.

(Les informations contenues dans ce document ont été prises à des sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution, cependant leur exactitude ne peut être garantie.)



Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.  
 Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.  
 Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

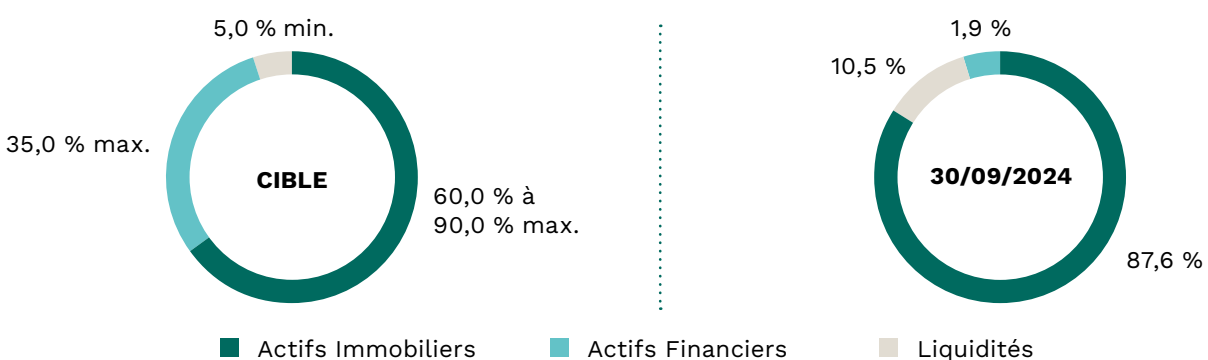
Source des données : Praemia REIM France.

### Chiffres clés au 30/09/2024

Actif brut du fonds <b>170,16 M€</b>	Actif net global du fonds <b>110,85 M€</b>	Actif net part B <b>105,35 M€</b>	Valeur liquidative part B <b>73,29 €</b>
Performance 2023 <b>-15,06 %</b>	Performance YTD (depuis le 01/01/2024) <b>-17,32 %</b>	Volatilité (1 an en glissant) <b>13,67 %</b>	Commission de souscription acquise à la SPPICAV <b>3,5 % max.</b>
Frais annuels de fonctionnement et de gestion <b>4,41 %</b> TTC max. de l'actif net (dont <b>2,53 %</b> TTC de commission de gestion max.)			Taux d'endettement <b>39,81 %</b>

Source des données : Praemia REIM France.  
 Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

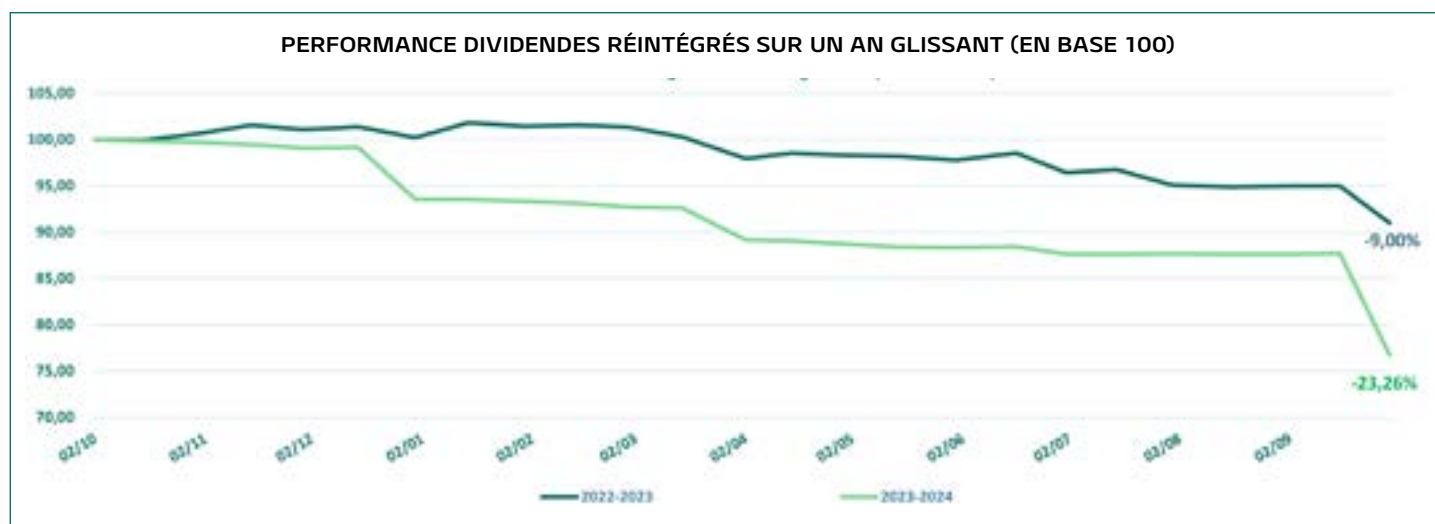
### ALLOCATION AU 30/09/2024



Source des données : Praemia REIM France.  
 Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

## HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

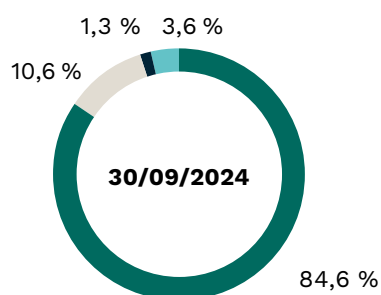
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4,97 %	3,83 %	5,17 %	-4,48 %	1,67 %	-4,03 %	-15,06 %



Source des données : Praemia REIM France au 30/09/2024.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

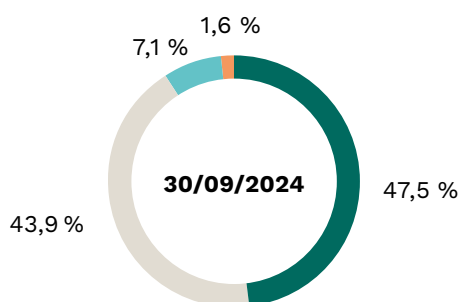
## RÉPARTITION DE L'OPCI AU TROISIEME TRIMESTRE 2024

### COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



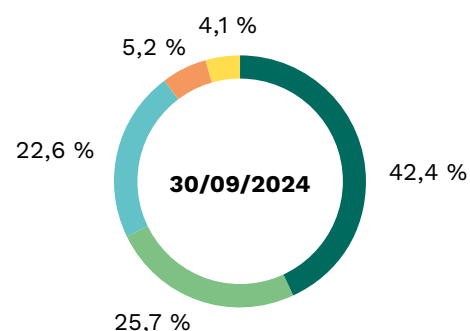
- Immobilier non coté
- Liquidités
- Autres actifs
- SCPI

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Région Parisienne
- Régions
- Paris
- Zone Euro (Allemagne, Espagne et Italie)

### RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Bureaux
- Hôtels
- Santé/Éducation
- Commerces
- Résidentiel

Source des données : Praemia REIM France au 30/09/2024.  
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

**Forme juridique :** SPPICAV  
**Code ISIN :** FR0013228715  
**Date d'agrément AMF :** 13 décembre 2016

**Date de création :** 26 décembre 2016  
**Durée de vie :** 99 ans  
**Durée de placement recommandée :** 10 ans

**Valorisation :** Bimensuelle  
**Devise de référence :** Euro  
**Décimalisation des actions :** Cent-millième  
**Souscription minimum initiale :** 100 €

**Éligibilité :** Assurance-vie / Capitalisation  
**Prix de souscription :** Valeur liquidative + commissions  
**Publication VL :** Date d'établissement de la valeur liquidative + 6 jours ouvrés  
**Date de centralisation :** Date de VL valeur liquidative - 1 jour ouvré

**Délai de rachat :** 2 mois maximum  
**Centralisateur :** BNP Paribas S.A.  
**Dépositaire :** BNP Paribas S.A.  
**Déléataire de la gestion comptable :** BNP Paribas S.A.  
**Déléataire de la gestion financière :** Gestion 21 / La Financière de l'Échiquier  
**Commissaire aux comptes :** PwC Audit  
**Experts externes en évaluation immobilière :** BNP Paribas Real Estate Valuation France

**Commissions (en % de la valeur liquidative X le nombre d'actions souscrites) :**  
- de souscription non acquise à la SPPICAV : 1,50 %  
- de souscription acquise à la SPPICAV : 3,5 % maximum  
- de rachat non acquise à la SPPICAV : Néant  
- de rachat acquise à la SPPICAV : Néant  
- de superperformance : 24 % TTC de la performance > 5 % annuels (détail du calcul dans le prospectus)

**Frais annuels de fonctionnement et de gestion :** 4,41 % TTC maximum de l'actif net (dont 2,53 % TTC de commission de gestion max.)

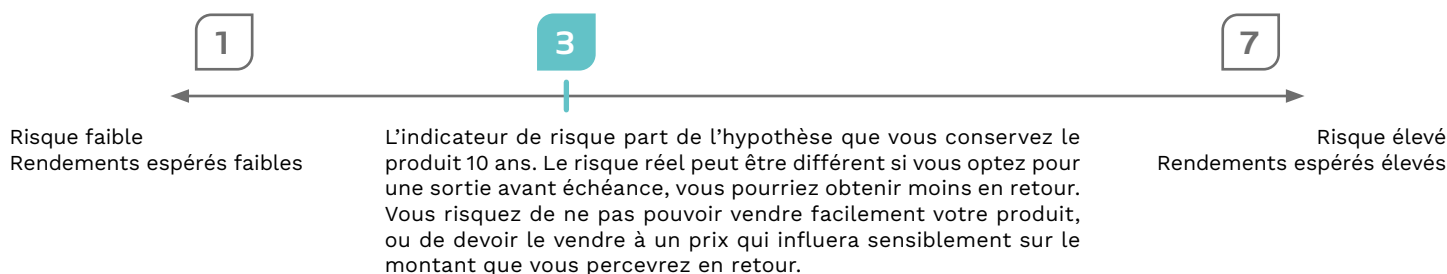
**Frais annuels d'exploitation immobilière :** 3,95 % TTC maximum de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

Les frais mentionnés ne comprennent pas les frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières. Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la section « Frais-Commissions » du prospectus de l'OPCI.

## PROFIL DE RISQUE

La catégorie de risque actuel associé à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement « sans risque ».

Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer à la section « Profil de risque » du DIC PRIIPS et prospectus de l'OPCI.



L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux mois à compter de l'établissement de la valeur liquidative. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement.  
Document destiné aux investisseurs à des fins d'informations.  
Pour une information complète, il convient de se référer au prospectus, aux statuts et au DIC PRIIPS, disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.  
[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

PREIMIUM est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 26 décembre 2016. Son siège social est sis 36, rue de Naples – 75008 Paris – RCS Paris 824 582 381.

REPORTING | OPCI PREIMIUM | 3T2024