

# 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 patraemiae.

## COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30/06/2024 la performance du fonds s'établit à -5,64% depuis le début de l'année avec une forte contribution négative des expertises immobilières depuis le début de l'année 2024.

Source des données : Praemia REIM France.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

### POCHE IMMOBILIÈRE

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.

Le plan de cession immobilier évoqué précédemment est toujours en cours d'exécution dans un contexte de marché assez peu favorable notamment du fait de l'attentisme lié aux élections législatives anticipées.

Sur le sujet de la commercialisation et donc de la résorption de la vacance, aucune nouvelle signature significative n'est à mentionner sur ce trimestre.

Le mécanisme de gating du fonds a été maintenu sur l'intégralité du premier semestre 2024 limitant les rachats à hauteur de 1% de l'actif net du fonds sur chaque valeur liquidative.

### POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

Sur les marchés financiers, si les actions mondiales, en particulier les grandes capitalisations technologiques américaines, ont de nouveau bien progressé au second trimestre, certaines bourses de la zone euro ont été affectées par l'incertitude affectant les élections législatives françaises. Ainsi le CAC 40 recule-t-il sur le trimestre de plus de 6%, alors que l'indice pan-européen Stoxx 600 progresse de plus de 1%, tiré notamment par les actions britanniques.

Les obligations d'Etat de la zone euro, surtout les françaises, terminent le trimestre en retrait, mais les obligations d'entreprises, surtout celles de qualité de crédit inférieure, s'inscrivent en hausse en raison de la contraction des primes de risque.

La désinflation s'est poursuivie en Europe. En conséquence, la Banque Centrale Européenne a amorcé un mouvement de baisse de taux.

(Source : BCE, Communiqué du 06/06/2024)

Sur les obligations d'Etats européennes, nous restons donc constructifs. Le portage reste intéressant et les maturités courtes en particulier devraient profiter de l'assouplissement monétaire qui débute.

Le portefeuille reste cependant composé uniquement de liquidités, dont le taux de rendement brut est légèrement inférieur au taux €STER.

### POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

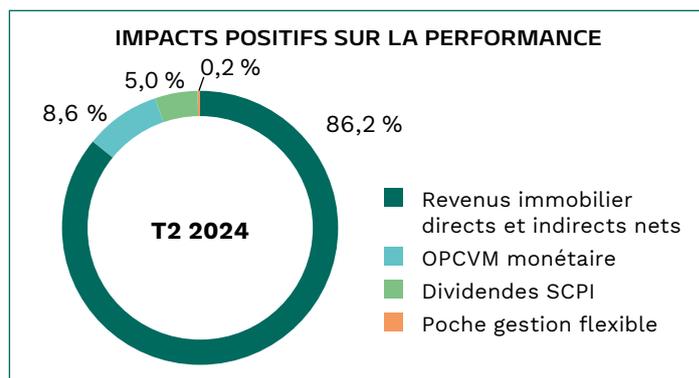
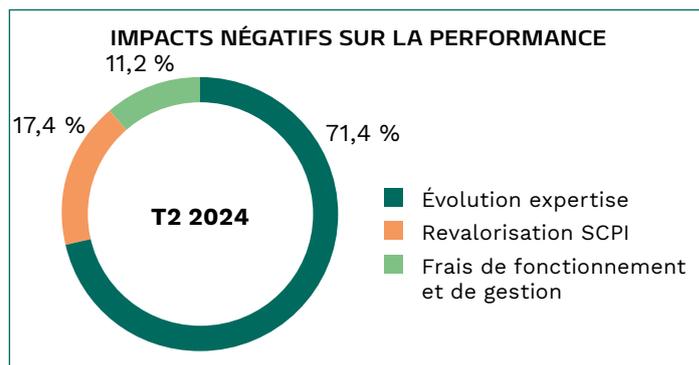
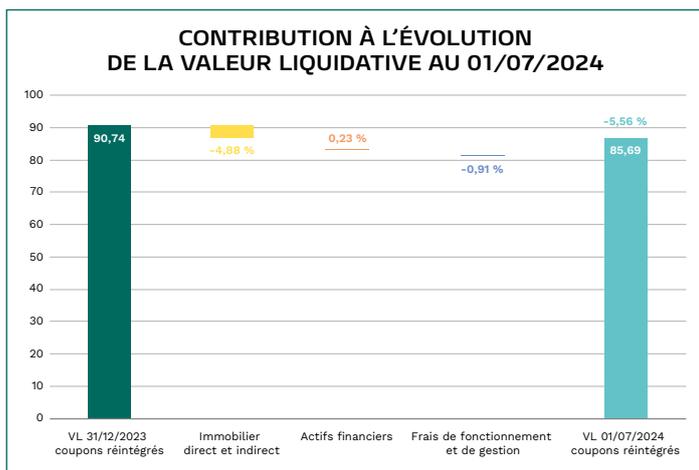
Dans un contexte de rachats importants, le fonds a dû mobiliser un niveau important de liquidité. L'exposition en foncières cotées a donc dû être ramené à 0% sur le fonds dans le courant de l'année 2023.

### PERSPECTIVES

La trajectoire de décollecte combinée à la dégradation de la performance ne permet pas d'espérer une relance de la collecte qui permettrait de couvrir les demandes de rachat et, encore moins, d'investir dans des projets relatifs. Il existe donc un risque accru et probable de dégradation de la liquidité de la société à court terme. Au regard de cette situation, et dans l'intérêt de tous les associés, il n'est pas paru opportun de poursuivre l'activité de la société.

En conséquence, il a été proposé le 28 juin 2024 de prononcer la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable. Cela a permis un blocage des rachats et une relative optimisation de la valeur de cession des actifs au cours de la période de liquidation, au bénéfice de tous les associés.

(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 01/07/2024

Actif brut du fonds <b>185,92 M€</b>	Actif net global du fonds <b>126,60 M€</b>	Actif net part B <b>120,33 M€</b>	Valeur liquidative part B <b>83,71 €</b>
---	---	--------------------------------------	---

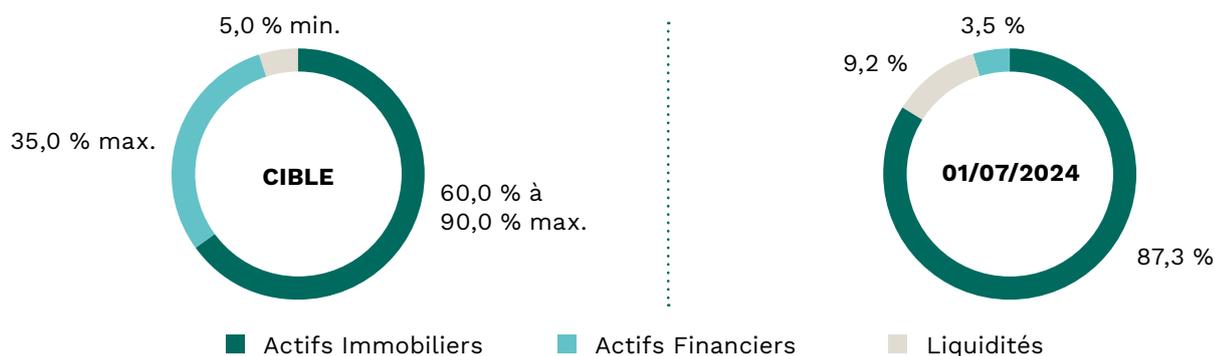
Performance 2023 <b>-15,06 %</b>	Performance YTD (depuis le 01/01/2024) <b>-5,56 %</b>	Volatilité (1 an en glissant) <b>7,59 %</b>	Commission de souscription acquise à la SPPICAV <b>3,5 % max.</b>
-------------------------------------	--	--	--

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>36,57 %</b>
--	--------------------------------------

Source des données : Praemia REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### ALLOCATION AU 01/07/2024

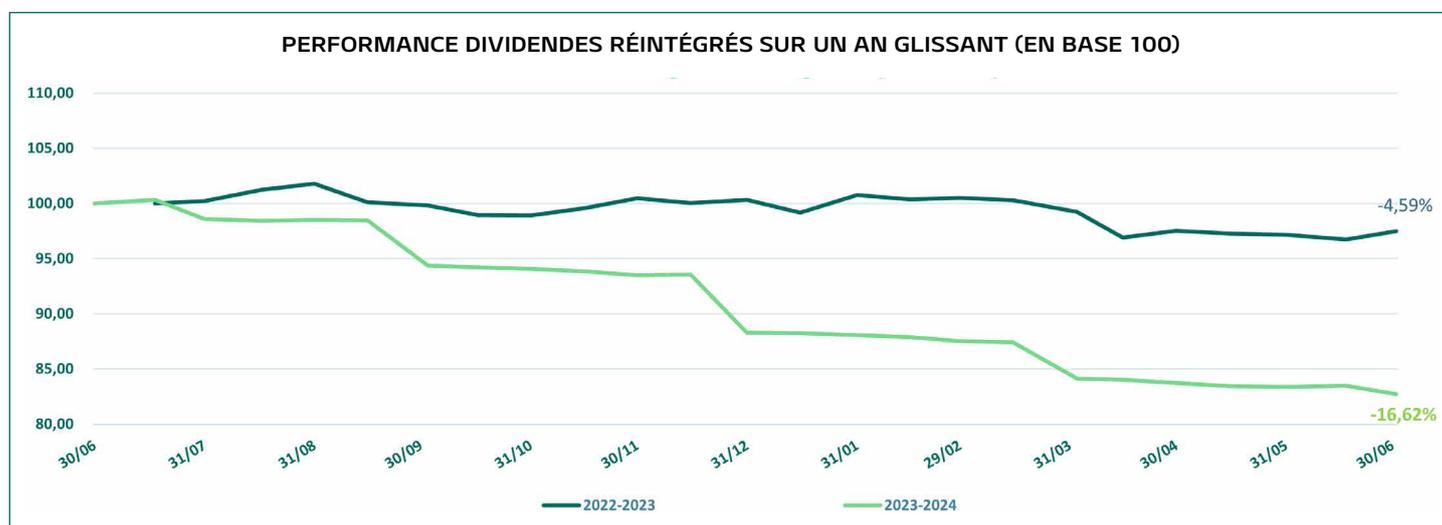


Source des données : Praemia REIM France.

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

## HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

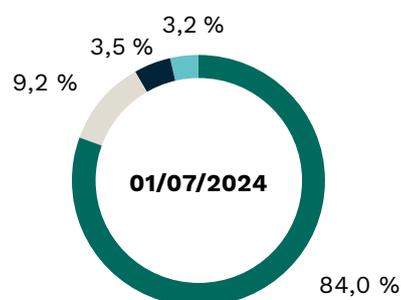
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4,97 %	3,83 %	5,17 %	-4,48 %	1,67 %	-4,03 %	-15,06 %



Source des données : Praemia REIM France au 01/07/2024.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

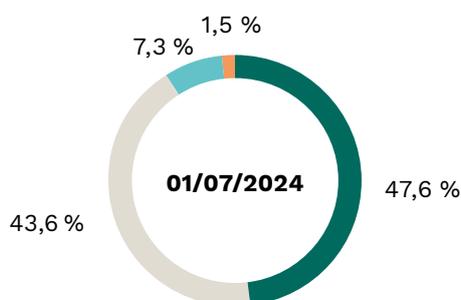
## RÉPARTITION DE L'OPCI AU DEUXIEME TRIMESTRE 2024

### COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



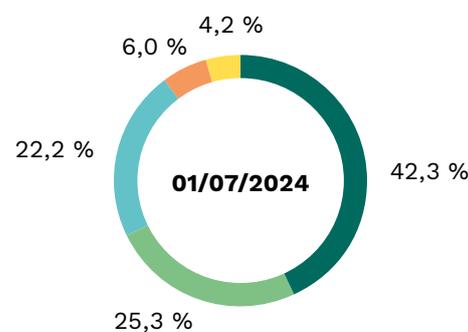
- Immobilier non coté
- Liquidités
- Autres actifs
- SCPI

### 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.  
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.)

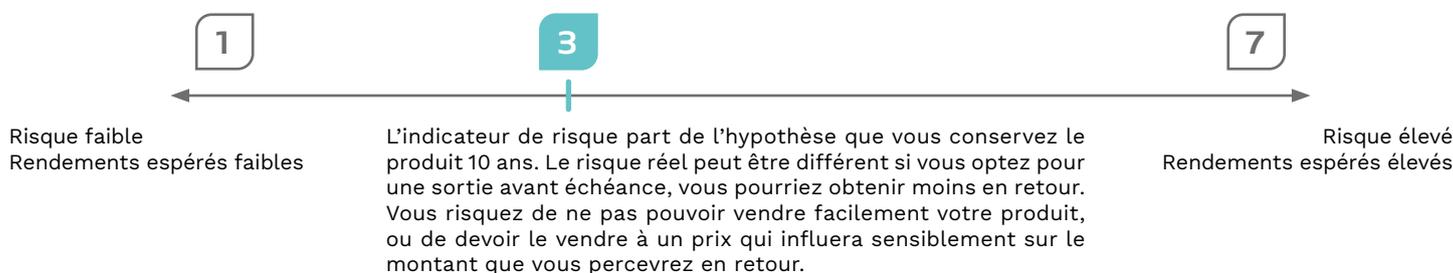
Frais annuels d'exploitation immobilière : 3,95 % TTC maximum de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

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 | 2T2024