

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, 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

Le mouvement de remontée des taux de capitalisation s'est encore accéléré sur la dernière campagne d'expertise 2023. Au total, la performance 2023 s'établit finalement à -15,06%.

POCHE IMMOBILIÈRE

Les baisses de valeurs d'actifs 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.

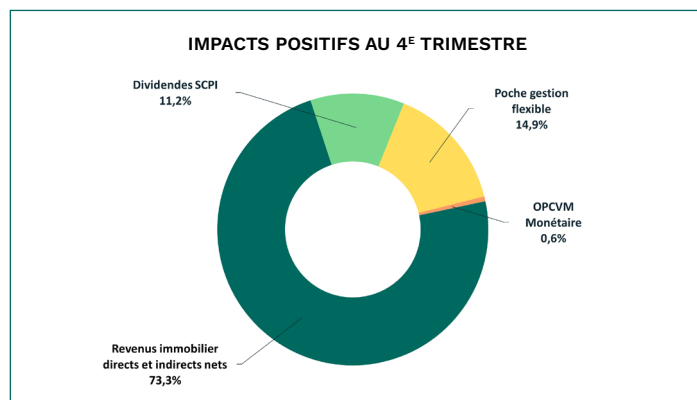
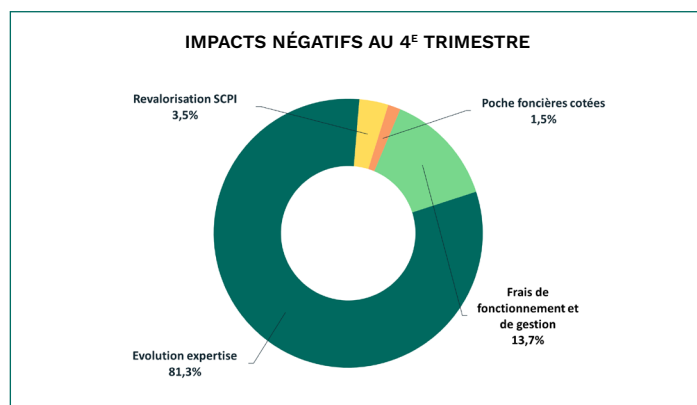
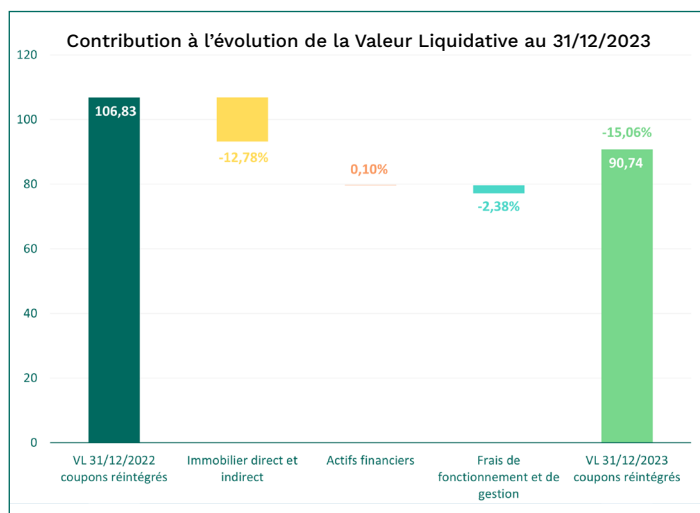
Le plan de cession immobilier évoqué dans nos précédents rapports trimestriels est toujours en cours d'exécution dans un contexte de marché assez peu favorable.

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).

L'exposition immobilière à 81,17% est donc en baisse par rapport à la situation de fin du troisième trimestre 2023 qui affichait 91,14%.

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 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%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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 : Primonial REIM France. (31/12/2023)

POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

L'inflation poursuit sa décrue. Les politiques monétaires devraient s'assouplir.

Mais la suite de désinflation pourrait s'avérer moins rapide : attention aux déceptions possibles 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 vue constructive sur les obligations d'entreprises. Le portefeuille reste composé uniquement de liquidités, dont le taux de rendement est légèrement inférieur à 4% annuel.

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 ramenée à 0% sur le fonds dans le courant de l'année 2023.

PERSPECTIVES

L'enjeu principal du fonds en 2024 consiste toujours à réduire l'exposition immobilière du fonds en préservant le plus possible la performance dans un contexte de marché très difficile.

La poche immobilière du fonds conserve toujours plusieurs sources de création de valeur :

- Poursuite de la commercialisation de TRIEO à Issy-Les-Moulineaux visant la location des trois premiers étages de l'immeuble.
- Poursuite de la commercialisation de CARRE PLEYEL à Saint-Denis à la suite des travaux de rénovation des parties communes. Les travaux à proximité de l'immeuble sont en cours et seront livrés pour les Jeux Olympiques 2024.
- Commercialisation de la Tour HEKLA dont la livraison est intervenue au Q3 2022. La signature de baux courant 2024 apporterait un effet positif pour la valorisation de l'immeuble.

Chiffres clés au 31/12/2023

Actif brut du fonds
212,05 M€

Actif net global du fonds
152,59 M€

Actif net part B
144,03 M€

Valeur liquidative part B
89,35 €

Performance 2022
-4,03 %

Performance 2023
-15,06 %

Souscription acquise à la SPPICAV
3,5 % max.

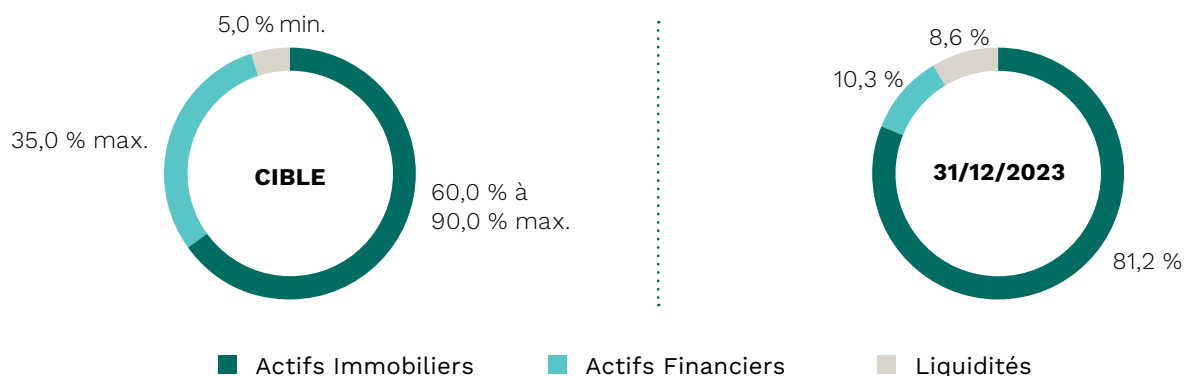
Volatilité
(1 an en glissant)
7,73 %

Taux d'endettement
34,49 %

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

Source des données : Primonial REIM France. (31/12/2023)
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

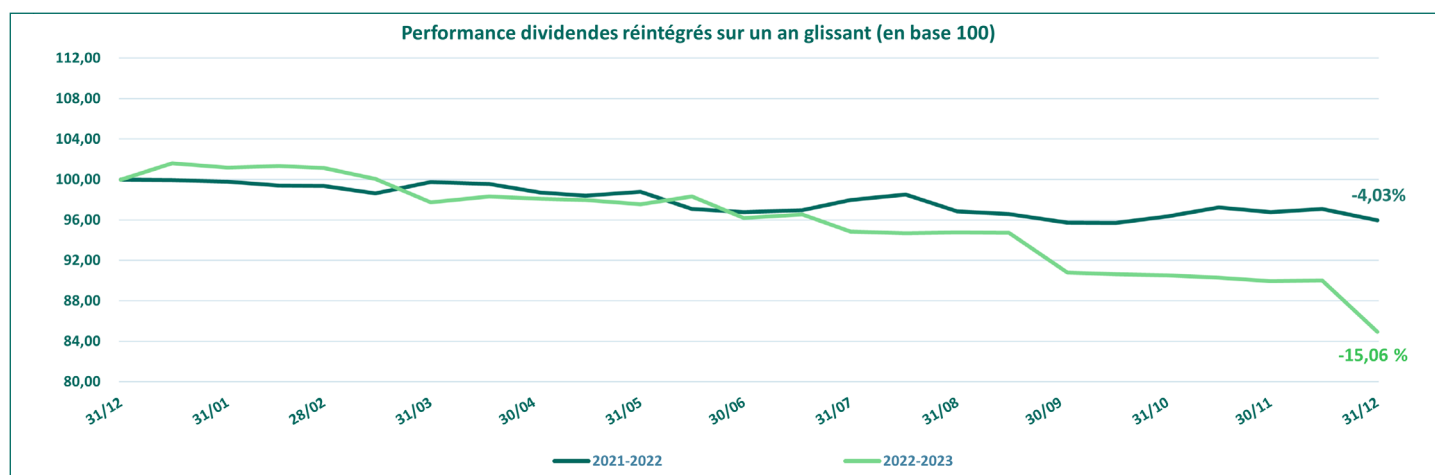
ALLOCATION AU 31/12/2023



Source des données : Primonial REIM France. (31/12/2023)
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

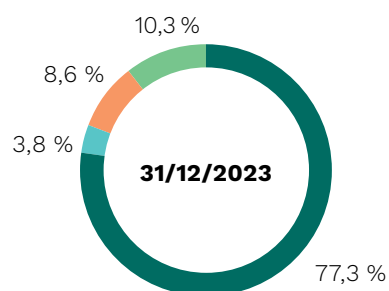
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4,97 %	3,83 %	5,17 %	-4,48 %	1,67 %	-4,03 %	-15,06 %



Source des données : Primonial REIM France. (31/12/2023)
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

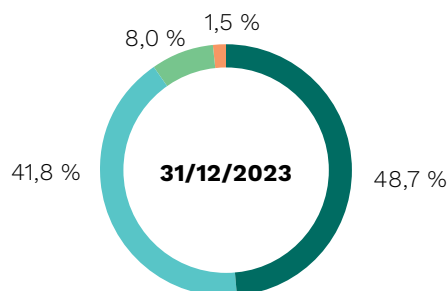
RÉPARTITION DE L'OPCI AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2023

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



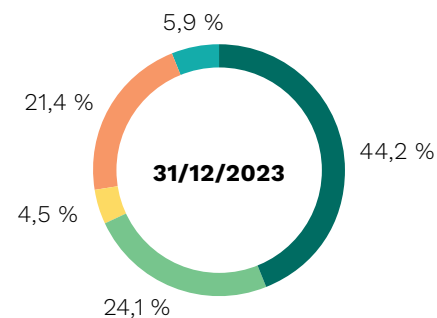
- Immobilier non coté
- SCPI
- Immobilier coté
- Liquidités
- Autres actifs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Bureaux
- Hôtellerie
- Résidentiel
- Santé/Éducation
- Commerces

Source des données : Primonial REIM. (31/12/2023)
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : SPICAV
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'Échéquier
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 SPICAV : 1,50 %
- de souscription acquise à la SPICAV : 3,5 % maximum
- de rachat non acquise à la SPICAV : Néant
- de rachat acquise à la SPICAV : Néant
- de superperformance : 24 % TTC de la performance > 5 % annuels (détail du calcul dans le prospectus)

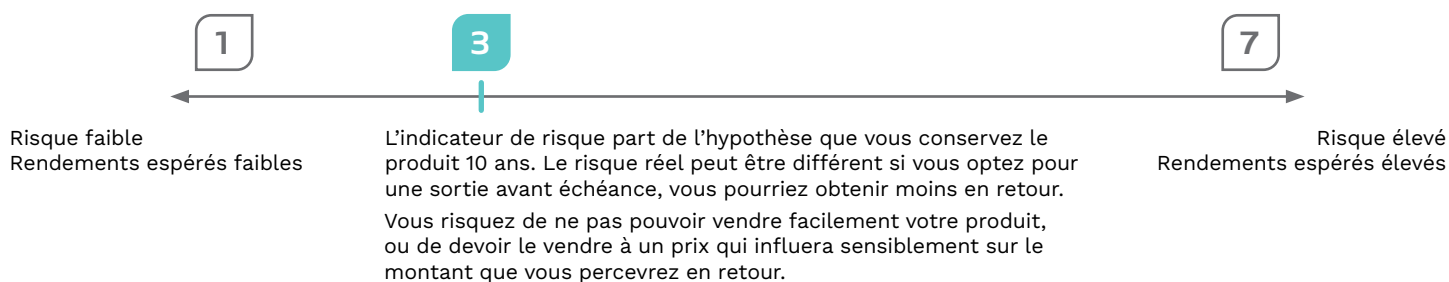
Frais annuels de fonctionnement et de gestion : 4,41 % TTC maximum de l'actif net (dont 2,53 % TTC de commission de gestion max.)
Frais annuels d'exploitation immobilière : 3,95 % TTC maximum de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

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.



Objet et principales limites de l'indicateur

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre faible et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

Risque de liquidité, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.



**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.primonialreim.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 | 4T2023