

L'ESSENTIEL

Février 2022

OPCI PREMIUM

Une solution
d'épargne immobilière

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE



Avertissement

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.

La durée du placement recommandée est de dix ans.

PREIMium, une solution d'épargne immobilière.

PREIMium vous permet d'investir partout en France et en zone euro, sur différents secteurs immobiliers : bureaux, commerces, résidentiel, hôtellerie, établissements de santé et d'éducation.

En fonction des cycles de marchés, nous faisons évoluer la composition du portefeuille d'actifs de PREIMium pour saisir les meilleures opportunités d'investissement selon nos convictions immobilières.

Nos équipes sont spécialisées par classe d'actifs immobiliers et possèdent un savoir-faire avéré dans leur domaine d'intervention. Elles sélectionnent les biens immobiliers selon des critères très stricts, dans une logique de valorisation du patrimoine sur le long terme.

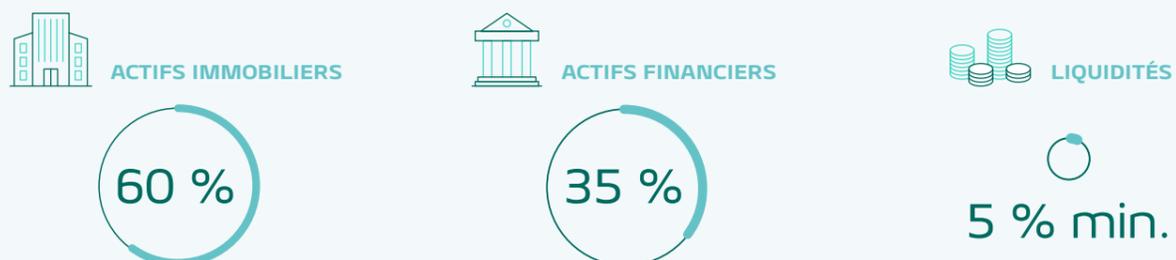
En contrepartie de frais payés à la société de gestion, l'allocation flexible qu'offre PREIMium combinée à l'expertise des équipes de Primonial REIM France nous permet de vous donner accès à différentes typologies de biens immobiliers, offrant, selon nos convictions, un réel potentiel de création de valeur, en France et en zone euro. 

L'OPCI PREIMium, UNE SOLUTION D'ÉPARGNE COLLECTIVE

PREIMium s'adresse à tout investisseur souhaitant diversifier son épargne et réaliser un placement dans une perspective long terme en investissant majoritairement dans des actifs immobiliers. La durée minimum recommandée pour ce placement est de 10 ans.

ALLOCATION CIBLE (% actif net)

L'allocation réelle de l'OPCI pourra s'écarter de l'allocation exposée ci-dessous, en fonction des variations de valeurs des actifs détenus et de la stratégie de gestion.



60 % min. d'actifs immobiliers¹ dont **min. 51%** en actifs immobiliers non cotés (direct/indirect).

En fonction des opportunités de marché : acquisition d'immeubles en développement ou à restructurer en France et en zone euro dans une logique de création de valeur pour chercher à capter la performance en capital et en revenu.

- ACTIONS (foncières cotées...) ET OBLIGATIONS
- OPCVM ET FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs)

Une gestion flexible qui permet d'adapter l'allocation des actifs financiers dans le temps en fonction des conditions économiques et de marché.

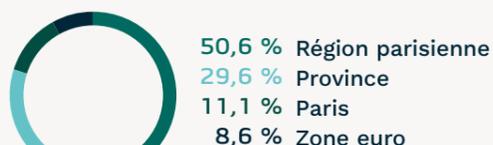
Dépôts à terme, dépôts à vue, OPCVM monétaires, bons du Trésor, obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE...

CHIFFRES CLÉS²

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



322 M€

ACTIF NET GLOBAL DU FONDS



178

NOMBRE D'ACTIFS

1. La poche immobilière pourra atteindre un seuil maximum de 95 % de l'actif de l'OPCI mécaniquement en période de rachats.

2. Source : Primonial REIM France au 31/12/2021. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.

POURQUOI INVESTIR DANS PREIMium ?

1 UN PLACEMENT CIBLE MAJORITAIREMENT IMMOBILIER

Avec PREIMium, vous profitez d'une sélection de biens immobiliers selon leur typologie et leur localisation de façon à vous restituer les potentielles performances immobilières, en contrepartie de frais payés à la société de gestion.

2 UN OBJECTIF DE REVENUS ET DE VALORISATION SUR LE LONG TERME

L'objectif de gestion de PREIMium est de vous assurer un patrimoine de nature à vous proposer des revenus potentiels réguliers ainsi qu'une possible valorisation des actions sur un horizon de long terme. L'OPCI a pour obligation de vous distribuer au minimum 85 % des loyers perçus et 50 % des plus-values réalisées sur les cessions des biens. Les loyers perçus potentiels et plus-values éventuelles ne sont pas garantis. L'objectif du fonds est la location de biens immobiliers et leur cession est envisagée à long terme. La distribution est semestrielle.

3 UNE ÉPARGNE DISPONIBLE

Vous pouvez souscrire à PREIMium à partir de quelques centaines d'euros. Vous pouvez obtenir le rachat de vos actions dans un délai de deux mois pouvant être réduit à huit jours si possible. PREIMium vous assure ainsi de la disponibilité de votre épargne selon vos besoins.

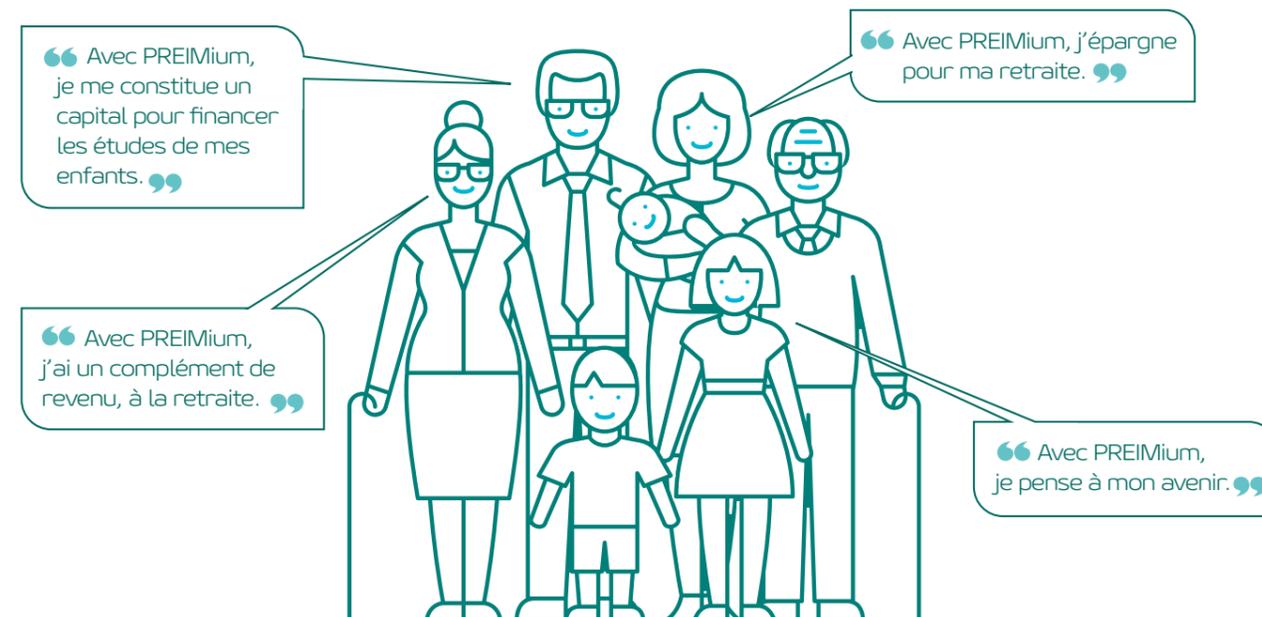
L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état des marchés immobiliers.

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, la somme que vous percevrez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, liée à une baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement recommandée (10 ans).

COMMENT SOUSCRIRE ?

L'OPCI PREIMium est disponible soit en compte titres soit en unités de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. **Renseignez-vous auprès de votre conseiller financier.**

Votre solution d'épargne



FACTEURS DE RISQUES



Les principaux risques auxquels s'expose l'OPCI sont les suivants :

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 LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

L'ensemble de ces risques est détaillé dans le Prospectus de l'OPCI disponible sur le site internet de la société. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS / CONTRATS FINANCIERS

La fluctuation des cours des actifs financiers de l'OPCI pourra avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de l'OPCI. Le risque de marché est le risque d'une baisse générale du cours des actifs financiers dans lesquels l'OPCI investit.

RISQUES LIÉS AU RECOURS À L'ENDETTEMENT ET AU CRÉDIT

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 DE LIQUIDITÉ

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de l'OPCI sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative.

OPCI PREMIUM : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Forme juridique	OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
Date de création	26/12/2016
Code ISIN	Part A : FR0013210531 / Part B : FR0013228715 / Part C : FR0013228723
Société de gestion	Primonial REIM France
Délégataire de la gestion financière	<ul style="list-style-type: none"> Pour les titres de sociétés «foncières cotées» : Gestion 21 Pour les «instruments financiers diversifiés hors foncières cotées» : La Financière de l'Échiquier
Durée de placement recommandée	10 ans minimum
Endettement	<ul style="list-style-type: none"> 40 % max. de la valeur des actifs immobiliers 10 % max. de la valeur des autres actifs
Fréquence de valorisation	VL bimensuelle (le 15 ^e et le dernier jour calendaire du mois)
Distribution de revenus et plus-values	SPPICAV soumise à une obligation de distribution portant au minimum sur 85 % des loyers perçus et 50 % des plus-values réalisées sur les cessions de biens
Fiscalité applicable	<ul style="list-style-type: none"> Barème progressif de l'impôt sur le revenu et régime des plus-values mobilières Fiscalité de l'assurance vie le cas échéant
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Commissaire aux comptes	PricewaterhouseCoopers Audit
Experts externes en évaluation	BNP Paribas Real Estate Valuation France / CBRE Valuation
Éligibilité contrat d'assurance vie	Oui
Frais à la charge de l'investisseur (assiette : valeur liquidative x nombre d'actions)	
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	3,5 % maximum
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Parts A et B : 1,5 % / Part C : Néant.
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Néant
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Parts A et B : Néant / Part C : 10 %
Frais à la charge de l'OPCI	
Commission de surperformance	Pour les parts A, B et C : 20% HT de la performance supérieure à 5% (non assujetti à la TVA*), calculée comme décrit au paragraphe 5.3 du prospectus.
Frais de fonctionnement et de gestion	<p>Pour les parts A et B : 3,06% TTC maximum de l'actif brut dont 1,60% HT de commission de gestion au maximum (non assujetti à la TVA*), soit respectivement 3,99% TTC maximum de l'actif net, dont 2,11% HT de commission de gestion au maximum (non assujetti à la TVA*).</p> <p>Pour les parts C : 2,46% TTC maximum de l'actif brut dont 1,00% HT de commission de gestion au maximum (non assujetti à la TVA*), soit respectivement 3,21% TTC maximum de l'actif net, dont 1,32% HT de commission de gestion au maximum (non assujetti à la TVA*).</p>
Frais d'exploitation immobilière	Pour les parts A, B et C : 2,50% HT (3,00% TTC) de l'actif brut au maximum en moyenne sur les 3 prochaines années, soit 3,29% HT (3,95% TTC) de l'actif net au maximum en moyenne sur les 3 prochaines années.
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers	Pour les parts A, B et C : 10,00% HT (12,00% TTC) au maximum sur les acquisitions et 2,00% HT (2,40% TTC) au maximum sur les cessions.
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Pour les parts A, B et C : 0,80% HT (non assujetti à la TVA*) sur les acquisitions et 0,80% HT (non assujetti à la TVA*) sur les cessions.
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers	Néant

* En application de l'article 261 C, 1^o, e. ou f., selon le cas, du Code général des impôts, étant précisé que la Société de Gestion déclare ne pas avoir opté pour la TVA.

	SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS	MIN. DE SOUSCRIPTION INITIALE
Parts A	Tous souscripteurs souscrivant en compte-titres	100 €
Parts B	Toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance vie ou de capitalisation	100 €
Parts C	Investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible	1 000 000 €

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

BUREAUX



TOUR HEKLA

Prise de participation dans la Tour Hekla à La Défense. Conçue par Jean Nouvel, située dans le premier quartier d'affaires européen, elle sera livrée en 2021 et développera 76 000m² d'espaces de bureaux et de services sur 48 étages.



CARRÉ PLEVEL

Prise de participation dans l'immeuble de bureaux Carré Plevel 1 & 2, au pied de la future gare du Grand Paris Saint-Denis Plevel.



HÔTELLERIE

PORTEFEUILLE HÔTELS B&B

Prise de participation dans un portefeuille de 89 hôtels 2 étoiles en France totalisant 8 000 chambres.



SANTÉ / EDUCATION



PORTEFEUILLE DE 74 ACTIFS DE SANTÉ EN FRANCE (VIA UN FONDS GÉRÉ PAR PRIMONIAL REIM)

74 actifs de santé (EHPAD, cliniques, hôpitaux, laboratoires,...) représentant une surface totale de plus de 626 000 m² avec une capacité d'environ 9 220 lits. Ils sont exploités par différents opérateurs tels que Korian, Domus Vi, Elsan ou Ramsay Générale de Santé.



UNIVERSITÉ EUROPÉENNE DE MADRID

Ensemble immobilier construit en 2014 dans le cadre de normes énergétiques performantes (certifié LEED).

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

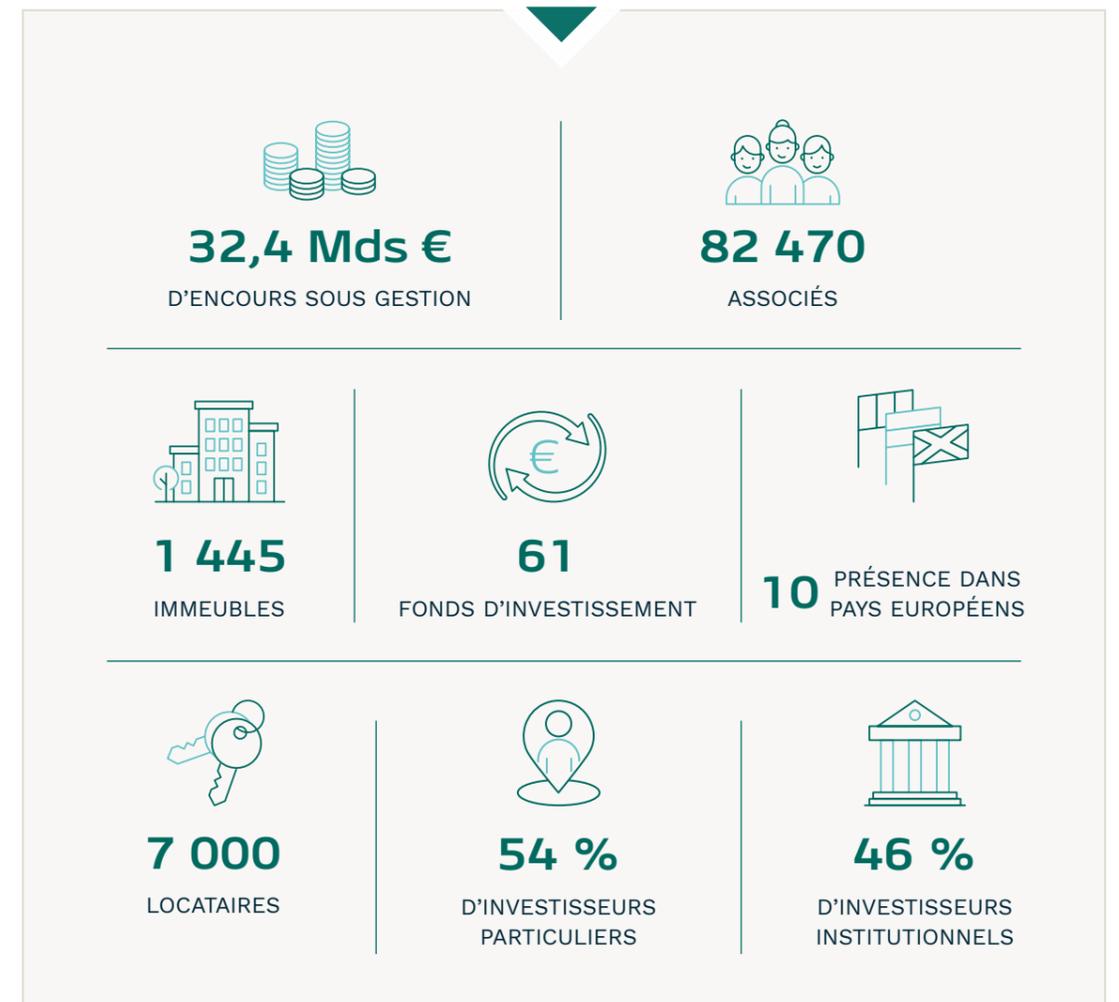


PRIMONIAL REIM, UN ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA GESTION D'ACTIFS EN EUROPE

Primonial REIM réunit plus de 400 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg et en Italie et met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Primonial REIM détient 32 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47 % bureaux, 31 % santé/éducation, 8 % commerce, 9 % résidentiel, 5 % hôtellerie. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, dont 54 % particuliers et 46 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 400 immeubles (bureaux, santé/éducation, commerce, résidentiel, hôtels) localisés dans 10 pays européens.

CHIFFRES CLÉS³ AU 31 DÉCEMBRE 2021



3. Source : Primonial REIM

L'OPCI PREIMium est un fonds géré par Primonial REIM France. Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle crée, structure et gère des placements collectifs immobiliers de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.



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