

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 Primonial, 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 poursuivi sur la première campagne d'expertise 2024. Au total, la performance du fonds (part B) sur un an glissant s'établit à -17,17 % et celle du premier trimestre -4,70 %.

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.

Sur le sujet de la commercialisation, 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 %.

POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

Au premier trimestre, les grands indices actions des pays développés ont nettement progressé, tirés notamment par les valeurs technologiques américaines. Les obligations d'État sont en retrait, pénalisées par des données d'inflation supérieures aux attentes, laissant craindre un report de l'assouplissement monétaire. Le crédit se situe au croisement de ces facteurs, en légère progression.

Comme la désinflation se poursuit clairement en Europe mais ralentit aux États-Unis, les politiques monétaires pourraient s'assouplir de façon légèrement désynchronisée : prochainement en zone euro, mais plus tardivement aux États-Unis, peut-être même seulement début 2025.

L'ajustement des attentes de baisses de taux étant désormais largement intégré, le marché obligataire pourrait s'avérer plus porteur dans les prochains trimestres.

La croissance, de son côté, s'est avérée plus robuste aux États-Unis qu'en Europe. Mais un rebond semble s'esquisser sur le Vieux continent. Ce rebond, couplé à une politique monétaire plus accommodante, est de bon augure pour les actions et obligations d'entreprises européennes.

Le portefeuille, en raison des taux courts très rémunérateurs pour un risque très faible en zone euro, reste centré sur des supports monétaires ou obligataires à sensibilité faible, mais dotés d'un portage conséquent, souvent proche de 4 %. Dans l'environnement actuel, cela semble constituer le meilleur couple rendement-risque possible d'un portefeuille défensif.

POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

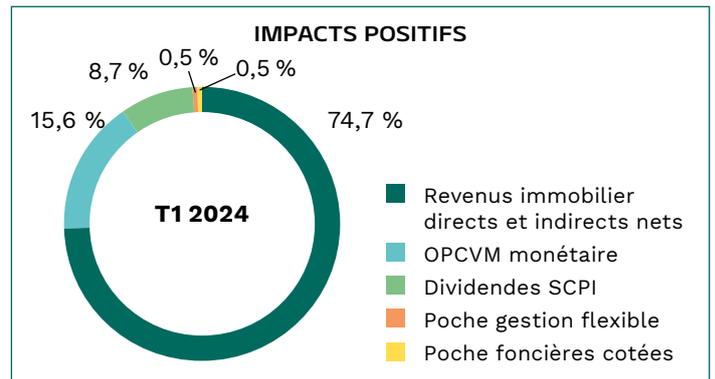
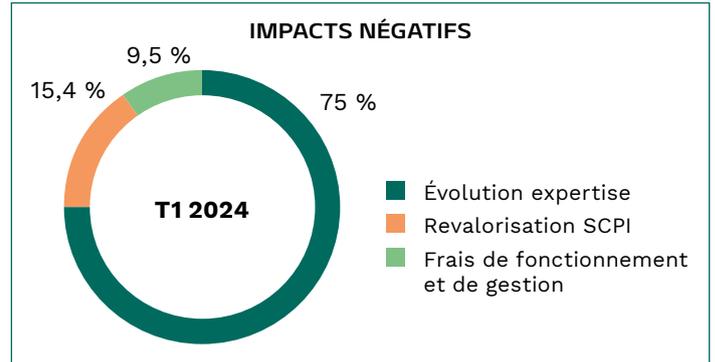
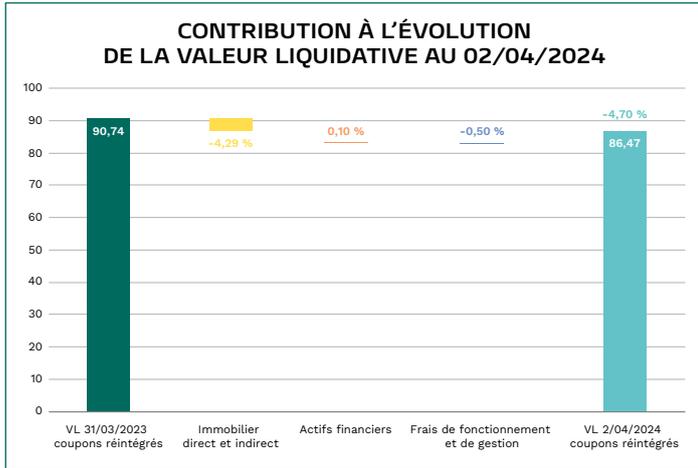
Dans un contexte de rachats importants, le fonds a dû mobiliser un niveau important de liquidité. L'exposition en foncières cotées a donc dû être ramené à 0 % sur le fonds dans le courant de l'année 2023.

PERSPECTIVES

L'enjeu principal du fonds pour cette année 2024 consiste toujours à réduire l'exposition immobilière du fonds en préservant le plus possible la performance potentielle 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 CARRÉ 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 T3 2022. La signature de baux courant 2024 apporterait un effet positif pour la valorisation de l'immeuble.



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.

Chiffres clés au 02/04/2024

Actif brut du fonds 196,13 M€	Actif net global du fonds 136,79 M€	Actif net part B 130,01 M€	Valeur liquidative part B 85,15 €
---	---	--------------------------------------	---

Performance 2023 -15,06 %	Performance YTD (depuis le 01/01/2024) -4,70 %	Volatilité (1 an en glissant) 7,84 %	Souscription acquise à la SPPICAV 3,5 % max.
-------------------------------------	--	--	--

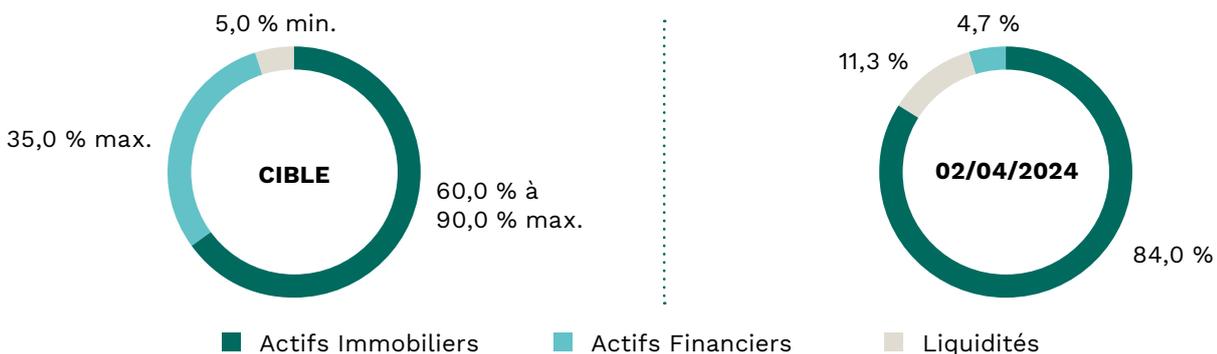
Frais annuels de fonctionnement et de gestion
4,41 % TTC max. de l'actif net
 (dont **2,53 %** TTC de commission de gestion max.)

Taux d'endettement
36 %

Source des données : Primonial REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 02/04/2024

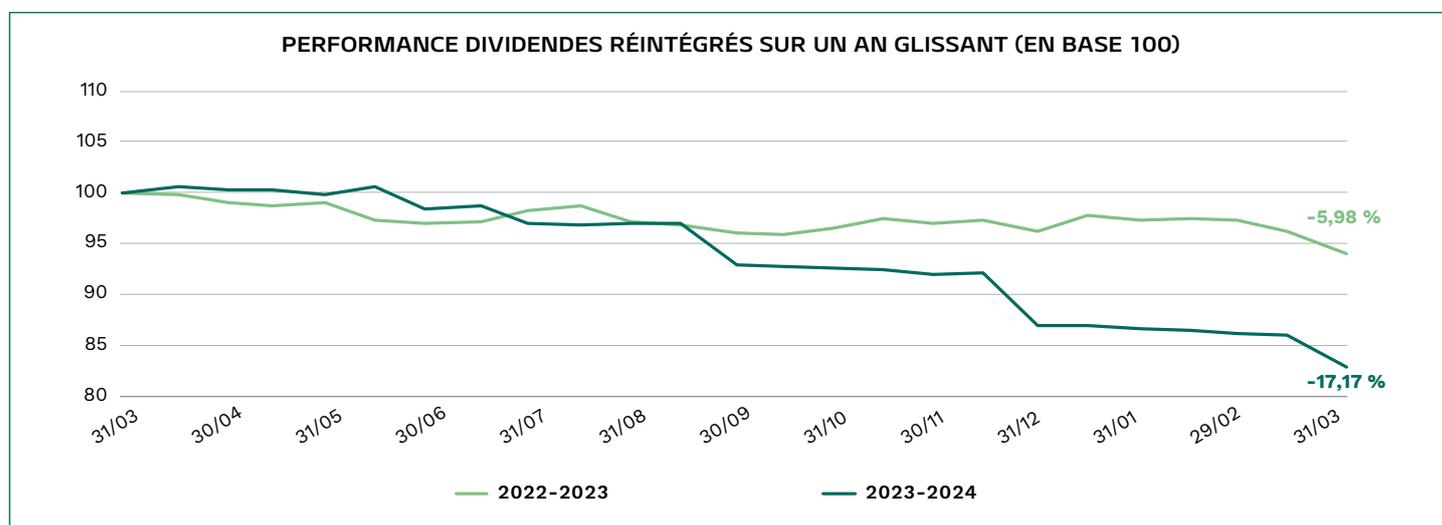


Source des données : Primonial REIM France.

Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

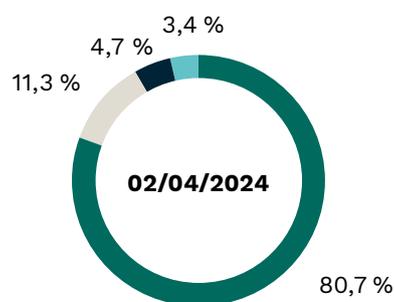
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4,97 %	3,83 %	5,17 %	-4,48 %	1,67 %	-4,03 %	-15,06 %



Source des données : Primonial REIM France au 31/03/2024.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

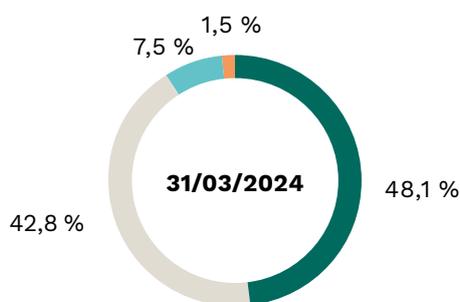
RÉPARTITION DE L'OPCI AU PREMIER TRIMESTRE 2024

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



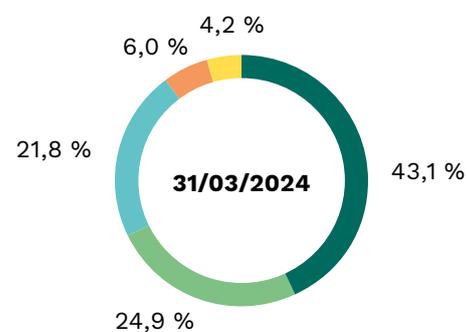
- Immobilier non coté
- Liquidités
- Autres actifs
- SCPI

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

Source des données : Primonial 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.
Délégué de la gestion comptable : BNP Paribas S.A.
Délégué 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.)

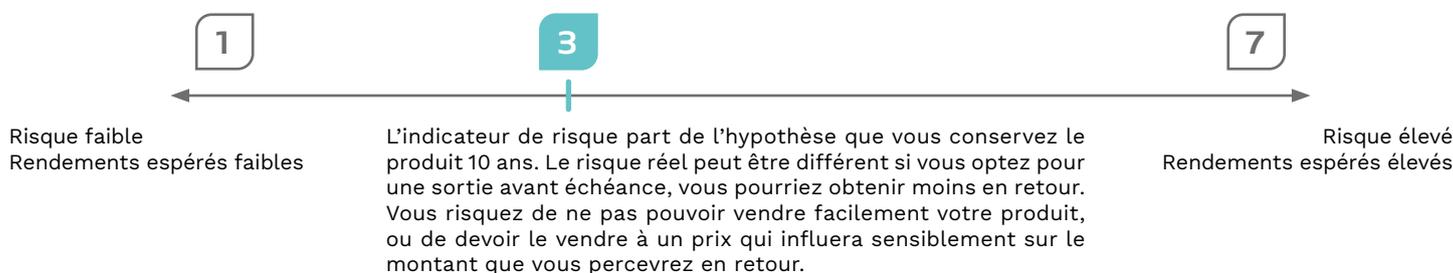
Frais annuels d'exploitation immobilière : 3,95 % TTC maximum de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

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.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 | 1T2024