

# PREIMium

une solution d'épargne collective immobilière et financière diversifiée  
Art.6 SFDR

**PREIMium est une solution d'épargne immobilière qui permet d'investir partout en France et en zone euro sur différents secteurs immobiliers : bureaux, commerces, résidentiel, hôtellerie, établissements de santé et d'éducation. Cet OPCI 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.**

## Pourquoi investir dans PREIMium ?

### 1. Une solution d'épargne largement diversifiée et originale

L'OPCI PREIMium est composé de trois poches bien distinctes qui constituent un ensemble très diversifié :

- une poche immobilière, qui peut représenter de 60% à 90% du fonds ; le patrimoine immobilier est investi dans plusieurs pays de la zone euro et couvre les différentes classes d'actifs immobilières telles que le résidentiel, le bureau et l'hôtellerie.
- une poche d'actifs financiers, qui peut représenter jusqu'à 35% de la composition du fonds ; cette poche est gérée de manière flexible, pouvant inclure des actions, des obligations, des foncières cotées, etc., dans des proportions variables selon le contexte de marché.
- une poche de liquidités de 5% minimum.

### 2. Un objectif de revenus et de valorisation sur le long terme

L'OPCI PREIMium a pour objectifs la distribution de revenus réguliers éventuels ainsi que la valorisation du placement, avec un horizon d'investissement 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 gestion confiée à des experts dans leur domaine

- La poche immobilière est gérée par Primonial REIM France. Cette gestion comprend notamment la constitution du patrimoine immobilier ainsi que sa gestion locative.
- La gestion de la poche d'actifs financiers est déléguée à La Financière de l'Echiquier, société de gestion de renom fondée en 1987. L'expertise de LFDE couvre les principales classes d'actifs (actions, obligations,...) ainsi que la gestion flexible et alternative.

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

## Performances et distribution

Performances cumulées au 31/12/2023

	Création 18/01/2021	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis le 1 <sup>er</sup> janvier
Part B	-3,01 %	-10,26 %	-11,32 %	-11,95 %	-9,00 %	-9,20 %

Performances annuelles

	2018	2019	2020	2021	2022
Performance Part B	3,83 %	5,17 %	-4,48 %	1,67 %	4,32 %
Distribution part B	-	0,40 €	0,39 €	-	1,87 €

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## Chiffres clés

au 31/12/2023

**196,13 M€**  
Actif net global

**36 %**  
Taux d'endettement

**7,84 %**  
Volatilité sur 1 an glissant

## Caractéristiques

**Date de création :** 26/12/2016

**Forme juridique :** OPCI / Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)

**Code ISIN :** FR0013210531 (part compte-titres), FR0013228715 (part assurance vie / capitalisation)

**Indicateur de risque :** 4 / 7

**Durée de placement recommandée :** 10 ans

**Devise de référence :** Euro

**Valorisation :** deux fois par mois

**Distribution de revenus et plus-values :** SPPICAV soumise à une obligation de distribution portant au minimum sur 85 % du résultat et 50 % des plus-values réalisées sur les cessions de biens

**Souscription initiale minimum :** 100 €

**Commission de souscription :**

- Non acquise à la SPPICAV : 1,50% max
- Acquise à la SPPICAV : 3,50% 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.)

Frais annuels d'exploitation immobilière : 3,29% HT (3,95% TTC) de l'actif net au maximum en moyenne sur les 3 prochaines années.

## Répartition de l'OPCI

au 31/03/2024

### Composition du portefeuille



**80,7%** Immobilier non coté  
**11,3%** Liquidités  
**4,7%** Autres actifs  
**3,4%** SCPI

### Répartition géographique



**48,1%** Région Parisienne  
**42,8%** Régions  
**7,5%** Paris  
**1,5%** Zone Euro (Allemagne, Espagne et Italie)

### Répartition sectorielle



**43,1%** Bureaux  
**24,9%** Hôtellerie  
**21,8%** Santé/Education  
**6,0%** Commerces  
**4,2%** Résidentiel

La répartition passée du patrimoine ne préjuge pas de la répartition future.

## Facteurs de risque

**Risque de perte en capital :** La SCPI comporte un risque de perte en capital. Les revenus potentiels ainsi que les valeurs des parts de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Ils dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives). Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

**Risque de liquidité :** Les modalités de retrait des parts de la SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) ne garantissant pas la liquidité des parts. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit s'envisager sur le long terme, dans une optique de diversification du patrimoine.

**Risque lié 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 lié à des investissements dans 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 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.

Ceci est une communication publicitaire destinée aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF. Avant toute décision d'investissement, veuillez vous référer à la documentation de la SCPI : note d'information, statuts, bulletins trimestriels d'information, dernier rapport annuel et document d'information clé (DIC) disponibles gratuitement et en français sur simple demande ou sur notre site internet : [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

## Praemia REIM France est une filiale de Praemia REIM. À propos de Praemia REIM :

Praemia REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour, au Royaume-Uni et en Espagne. La société 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.

Praemia REIM détient plus de **38 milliards d'euros d'encours sous gestion**. Son allocation de conviction se décompose en : 48 % santé/éducation, 33 % bureau, 8 % résidentiel, 5 % commerce, 5 % hôtellerie et 1 % logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère **61 fonds** et réunit environ **80 000 clients investisseurs**, dont 45 % particuliers et 55 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de 1 625 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans **10 pays européens**.

Praemia REIM France : Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 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 par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris.