



L'ESSENTIEL

Janvier 2019

**OPCI PREMIUM,**  
Une solution  
d'épargne immobilière

 **PRIMONIAL**  
REIM



## 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 récupèrerez 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, logements, établissements de santé.

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 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

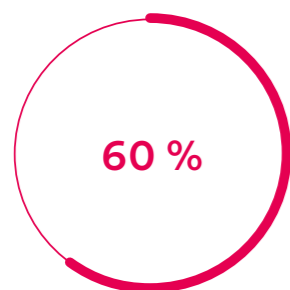
**PREIMium s'adresse à tout investisseur souhaitant diversifier son épargne et réaliser un placement dans une perspective long terme en investissant majoritairement dans des actifs immobiliers.**

**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.

### ACTIFS IMMOBILIERS



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



BUREAUX



COMMERCES



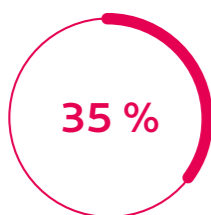
SANTÉ/ÉDUCATION



RÉSIDENTIEL

Primonial REIM acquiert des biens immobiliers variés en France et en zone euro. En fonction des opportunités de marché, des immeubles en développement ou à restructurer peuvent être achetés dans une logique de création de valeur pour chercher à capter la performance en capital et en revenu.

### ACTIFS FINANCIERS



- ACTIONS (foncières cotées...)  
ET OBLIGATIONS
- OPCVM ET FIA

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

### LIQUIDITÉS



5 % min.



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

\* La poche immobilière pourra atteindre un seuil maximum de 95 % de l'actif de l'OPCI mécaniquement en période de rachats importants ou de baisse du marché immobilier

## POURQUOI INVESTIR DANS PREIMium ?

### 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.

### 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.

### UNE ÉPARGNE DISPONIBLE

Vous pouvez souscrire à PREIMium à partir de quelques centaines d'euros. Vous pouvez obtenir le rachat de vos parts 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



## LES 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 délégués 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.

#### 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.

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.

## OPCI PREMIUM : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

<b>Forme juridique</b>	OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
<b>Date de création</b>	26/12/2016
<b>Code ISIN</b>	<b>Part A</b> : FR0013210531 / <b>Part B</b> : FR0013228715 / <b>Part C</b> : FR0013228723
<b>Société de gestion</b>	Primonial Real Estate Investment Management
<b>Délégué de la gestion financière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les titres de sociétés «foncières cotées» : Gestion 21 (SGP)</li> <li>Pour les «instruments financiers diversifiés hors foncières cotées» : La Financière de l'Échiquier</li> </ul>
<b>Durée de placement recommandée</b>	10 ans minimum
<b>Endettement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>40 % max. de la valeur des actifs immobiliers</li> <li>10 % max. de la valeur des autres actifs</li> </ul>
<b>Fréquence de valorisation</b>	VL bimensuelle (le 15 <sup>e</sup> et le dernier jour calendaire du mois)
<b>Distribution de revenus et plus-values</b>	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
<b>Fiscalité applicable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Barème progressif de l'impôt sur le revenu et régime des plus-values mobilières</li> <li>Fiscalité de l'assurance vie le cas échéant</li> </ul>
<b>Dépositaire</b>	BNP Paribas Securities Services
<b>Commissaire aux comptes</b>	PricewaterhouseCoopers Audit
<b>Experts externes en évaluation</b>	BNP Paribas Real Estate Valuation France / CBRE Valuation
<b>Éligibilité contrat d'assurance vie</b>	Oui

Frais à la charge de l'investisseur (assiette : valeur liquidative x nombre d'actions)	
<b>Commission de souscription acquise à la SPPICAV</b>	3,5 % maximum
<b>Commission de souscription non acquise à la SPPICAV</b>	<b>Parts A et B</b> : 1,5 % / <b>Part C</b> : Néant.
<b>Commission de rachat acquise à la SPPICAV</b>	Néant
<b>Commission de rachat non acquise à la SPPICAV</b>	<b>Parts A et B</b> : Néant / <b>Part C</b> : 10 %
Frais à la charge de l'OPCI	
<b>Commission de surperformance</b>	20 % HT (24 % TTC) de la différence entre la valeur liquidative coupon réinvesti au 31/12/N et la valeur liquidative au 31/12 N-1 améliorée de 5 %, sous réserve que soient réunies toutes les conditions de déclenchement prévues par le prospectus en son article 5.3.
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<p><b>Pour les parts A et B</b> : 3,38 % TTC dont une commission de gestion de 1,92 % TTC maximum de l'actif brut / soit respectivement 4,41 % TTC et 2,53 % TTC de l'actif net.</p> <p><b>Pour les parts C</b> : 2,66 % TTC dont une commission de gestion de 1,20 % TTC max. de l'actif brut / soit respectivement 3,47 % TTC et 1,58 % TTC de l'actif net.</p>
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	<b>Pour les parts A, B et C</b> : 3,00 % TTC de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années, soit 3,95 % TTC de l'actif net.
<b>Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers</b>	12% TTC sur la valeur d'acquisition de l'immeuble, 2,40% TTC sur la valeur de cession de l'immeuble
<b>Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers</b>	0,96% TTC sur les acquisitions et sur les cessions
<b>Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers</b>	Forfait (prélèvement sur chaque transaction)

	SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS	MIN. DE SOUSCRIPTION INITIALE
<b>Parts A</b>	Tous souscripteurs souscrivant en compte-titres	100 €
<b>Parts B</b>	Toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance vie ou de capitalisation	100 €
<b>Parts C</b>	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 000m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et de services sur 48 étages.

#### CARRÉ PLEYEL

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



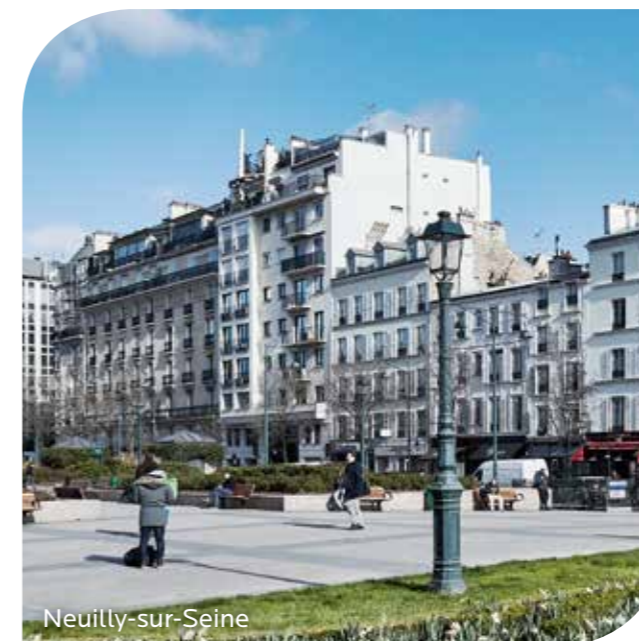
Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

### COMMERCES



#### FRANCK PROVOST

Acquisition d'un portefeuille de 7 commerces loués à l'enseigne de coiffure Franck Provost.



Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.





## PRIMONIAL REIM, ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM est une société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

**Avec plus de 17 Mds € d'encours sous gestion, plus de 58 000 associés et 43 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière.**

CHIFFRES CLÉS\* AU 31 DÉCEMBRE 2018

58 920  
associés

17,2 Mds €  
d'encours sous gestion

940  
immeubles

43  
fonds d'investissement

Présence dans  
6  
pays européens

3 817 380 m<sup>2</sup>  
loués

7 000  
locataires

52 %  
d'investisseurs  
particuliers

48 %  
d'investisseurs  
institutionnels

\* Source : Primonial REIM



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. 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 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 11.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)