

Société de gestion : Primonial REIM France

N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011

Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

## OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion de la SPPICAV est 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.

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers (y compris les sociétés foncières cotées) en représentent au plus 44% (avec une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard dans les trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

## CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2023

Valeur Liquidative technique au 31/12/2023	89,35 €
Valeur Liquidative au 29/12/2022	89,33 €
Actif Net Actions B	144 025 360 €
Actif Net Global du Fonds	152 593 366 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	59 358 474 €
Actif Brut Global du Fonds	212 054 419 €
Nombre d'actions	1 611 790,17777
Ratio de liquidité sur actif net	11,91%
Taux d'endettement	34,49%
Ratio emprunt d'espèce	-
Volatilité 1 an glissant	7,73%
Dernière distribution (15/05/2023)	0,85 €

## PERFORMANCES ANNUELLES (part B)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 YTD
Performance de la part B	4,97%	3,83%	5,17%	-4,48%	1,67%	-4,03%	-15,06%
Distribution annuelle par part	-	-	0,40 €	0,39 €	-	-	0,85 €

Les performances présentées sont nettes de frais. Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## ACTUALITÉ / COMMENTAIRE DE GESTION

L'Actif Net de la part B de l'OPCI PREMIUM s'élève à 144 025 360,09 €, soit une valeur liquidative de 89,35 € par part au 31 décembre 2023.

Dans le contexte de remontée des taux, la part B de l'OPCI PREMIUM affiche une performance annuelle de -15,06%. Cette performance négative est accentuée par la dernière campagne d'expertise marquant de fortes baisses pour les immeubles de bureaux, notamment ceux situés en périphérie.

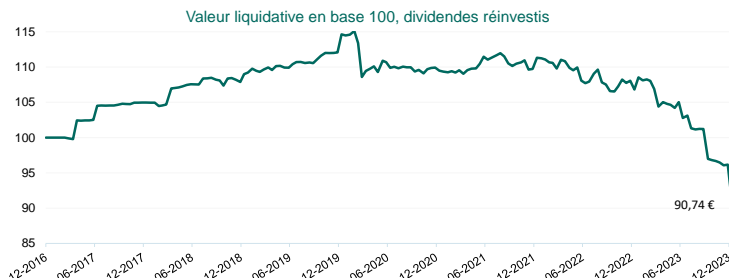
La poche immobilière de l'OPCI PREMIUM représente 81,15% de l'actif brut du fond (vs 91,16% au 30/11). La fin d'année a été marquée par la cession de l'actif « Universidad Europea de Madrid » à Alcobendas, qui était détenu à 50%.

Suite à cette cession, la poche financière, représente 10,28% de l'actif brut (vs 0,34% au 30/11). Le fonds a arbitré durant l'année la totalité de sa poche de foncières cotées gérée par Gestion 21 afin de répondre au besoin de liquidité du fonds.

Enfin, la poche de liquidité est restée relativement stable par rapport au mois dernier, représentant 8,57% de l'actif brut d fonds (vs 8,50% au 30/11).

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. L'OPCI PREMIUM conserve plusieurs sources de création de valeur sur cette poche avec la poursuite de la commercialisation de TRIEO à Issy-Les-Moulineaux, de CARRE PLEYEL à Saint-Denis d'ici les Jeux Olympiques ainsi que 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.

## PERFORMANCE DIVIDENDES RÉINVESTIS (depuis la création)



## PERFORMANCES CUMULÉES (part B)

	Création	10 ans	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
	-9,26%	-	-16,75%	-17,12%	-18,48%	-15,06%

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	SPPICAV	Centralisateur	BNP PARIBAS S.A.
Code ISIN	FR0013228715	Dépositaire	BNP PARIBAS S.A.
Date d'agrément AMF	13 décembre 2016	Délégué de la gestion comptable	BNP PARIBAS S.A.
Date de création	26 décembre 2016	Délégué de la gestion financière	Gestion 21 / La Financière de l'Echéquier
Durée de vie	99 ans	Commissaire aux Comptes	PwC Audit
Durée de placement recommandée	10 ans	Experts externes	CBRE Valuation
Valorisation	Bimensuelle	en évaluation immobilière	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Devise de référence	euro	Commissions (en % de la VL x nbre d'actions souscrites) :	
Décimalisation des actions	Cent-millième	Souscription non acquise à la SPPICAV	1,50%
Souscription minimum initiale	100 €	Souscription acquise à la SPPICAV	3,5% max
Éligibilité	Assurance-vie / Capitalisation	Rachat non acquise à la SPPICAV	-
Prix de souscription	VL + commissions	Rachat acquise à la SPPICAV	-
Publication VL	Date de VL + 6 jours ouvrés	Commission de superperformance	24% TTC de la performance > 5% annuels
Date de centralisation	Date de VL - 1 jour ouvré		Détail du calcul dans le prospectus
Délai de rachat	2 mois 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  
3,95% TTC max 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 ET DE RENDEMENT

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 DICI et Prospectus de l'OPCI.



Facteurs de risques en capital, marché, endettement, crédit, change, liquidité, taux, actions, contrepartie, pays émergents, utilisation d'instruments financiers dérivés.

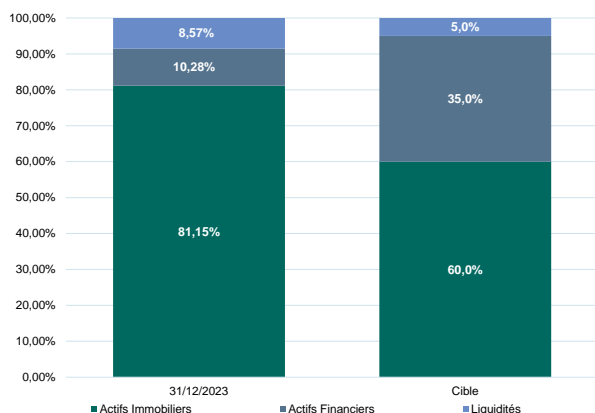
L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux mois à compter de l'établissement 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.

Sources : données Primonial REIM France



**PORTFEUILLE AU 31 décembre 2023**

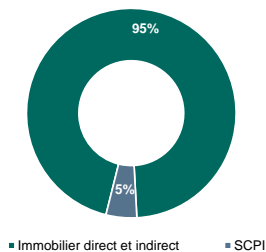
**ALLOCATION (% de l'Actif Brut)**



**PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS**

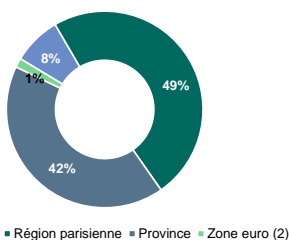
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
<b>SCPI</b>			
Parts de SCPI FRUCTUPIERRE	31/03/2018	Bureaux	3,20%
Parts de SCPI PATRIMMO CROISSANCE	28/02/2017	Résidentiel	0,64%
<b>Participations immobilières</b>			
Parts de SCI PREIM HOSPITALITY	25/04/2019	Hôtels	19,59%
Parts de SAS IMMOCCARE	16/06/2021	Santé - Education	17,35%
Parts de SCI ILM 1&2 (Galeo, Dueo, Trio)	26/04/2018	Bureaux	16,66%
Parts de SCI TOUR HEKLA	13/12/2017	Bureaux	11,03%
<b>Immobilier direct</b>			
RETAIL PARK NOYELLES GODAULT	06/03/2018	Commerces	3,98%

**DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)**



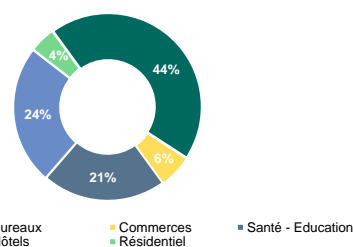
(1) en valeur de l'Actif Brut

**REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)**



(1) en valeur de l'Actif Brut  
(2) Allemagne, Italie, Espagne

**REPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)**



(1) en valeur de l'Actif Brut

**DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS FINANCIERS (1)**

**PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS**

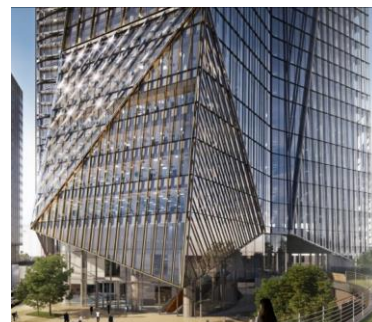
Afin de répondre au besoin de liquidité, les portefeuilles de foncières cotés et de valeurs mobilières ont été totalement désensibilisés en ne contenant plus que des liquidités.



TRIEO ILM2 (92) - SCI TRIEO ILM2 gérée par Primonial REIM France



GALEO & DUEO ILM1 (92) - SCI GALEO & DUEO ILM1 gérée par Primonial REIM France



La tour HEKLA (la Défense) - VEFA via une prise de participation

Les investissements passés ne présumant pas des investissements futurs.

Pour une information complète, il convient de se référer au prospectus, aux statuts ainsi qu'au DICI qui sont à disposition sur le site internet de la société de gestion - [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr) - ou sur simple demande auprès de la société de gestion. La documentation juridique est remise avant toute souscription à un fonds.  
Document non exhaustif et non contractuel réalisé, à des fins d'information par Primonial REIM France. Il ne constitue pas une Offre Commerciale.

Sources : données Primonial REIM France