



PRIMONIAL
REIM

OPCI PREMIUM

Organisme de
Placement Collectif
Immobilier





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 (2) mois à compter de l'établissement de la valeur liquidative.

Par ailleurs, la somme que vous récupérez 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 (10) ans.

PREMIUM est un véhicule de placement collectif vous offrant l'opportunité de diversifier votre portefeuille vers des actifs immobiliers et financiers, à un horizon de placement de 10 ans minimum.

PROFIL DE RISQUE

Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles). 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.

- **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 la détention d'instruments financiers** : La SPPICAV peut être investie partiellement dans des actions de sociétés cotées. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative.
- **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.

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.

Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE COLLECTIVE

PREMIUM a pour objectif de constituer et gérer un portefeuille d'actifs majoritairement immobiliers et minoritairement financiers.

Son actif se compose :

- **d'une poche immobilière** (entre 60% minimum et 95% maximum des actifs avec une 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 dont l'évolution est principalement liée à celle des marchés financiers**.
 - La typologie des actifs pouvant composer le patrimoine immobilier non coté de PREMIUM est constituée de bureaux, de commerces, des résidences d'habitation, de locaux d'activités et logistiques, de locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de la vie et de l'éducation, de l'hébergement, de la restauration ou de l'hôtellerie.
 - Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone euro.
 - Des titres de sociétés foncières cotées peuvent être compris dans la poche immobilière à concurrence de 9% de l'actif de l'OPCI.
- **d'une poche financière** (35% maximum* avec une allocation cible de 35%), comprenant des titres financiers émis par :
 - des Sociétés Foncières Cotées,
 - des FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) dont l'actif est majoritairement composé d'actifs immobiliers,
 - des sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier,
 - des sociétés cotées, d'autres fonds d'investissement à vocation générale ou d'autres OPCVM et FIA européens ouverts à une clientèle non-professionnelle, sans prépondérance immobilière,
 - des contrats financiers non complexes.
- **d'une poche d'actifs liquides** égale au minimum à 5 % de son actif, et composée de produits classiques de trésorerie.

*en tenant compte des 9% maximum de l'actif pouvant être investis en titres de sociétés foncières cotées au niveau de la poche immobilière, au global 44% maximum de l'actif de l'OPCI peuvent donc être investis dans des titres de sociétés foncières cotées. L'évolution des foncières cotées est principalement liée à celle des marchés financiers.

Pour la constitution de ce patrimoine, PREMIUM pourra avoir un recours limité à l'emprunt bancaire auprès d'établissements de crédit, à hauteur de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers et 10% de la valeur des autres actifs.

PREMIUM DANS UNE ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

Un support majoritairement immobilier

PREMIUM vous donne accès au marché immobilier à travers un univers d'investissement étendu, composé de biens immobiliers, détenus directement ou indirectement, pour une allocation cible de 60 %, ainsi qu'une exposition aux marchés financiers français et internationaux.

Une souscription accessible et modulable

PREMIUM s'adresse à tout investisseur souhaitant investir à long terme sur un support majoritairement immobilier. Vous pouvez ainsi investir pour un montant accessible et modulable. Vous pouvez également obtenir le rachat de vos parts dans un délai compris entre 7 jours et 2 mois.

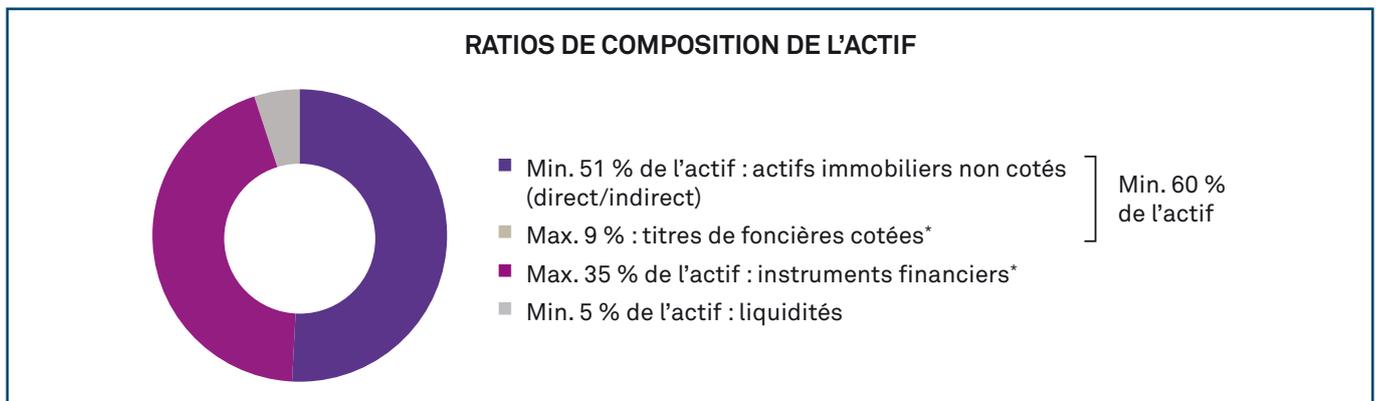
Une valorisation bimensuelle

La valeur liquidative de l'action est établie à une fréquence bimensuelle. Elle traduit l'évolution de l'actif net de PREMIUM, sur la base notamment d'évaluations effectuées par deux experts immobiliers externes et indépendants.

Un dépositaire indépendant est par ailleurs chargé de la conservation des actifs financiers détenus par PREMIUM, du contrôle de l'inventaire des actifs et de la régularité de la gestion. Le délai normal de règlement des rachats est compris entre 7 jours et 2 mois.

Un support de distribution

L'OPCI PREMIUM, constitué sous la forme d'une SPPICAV, est soumis à une obligation de distribution portant au minimum sur 85 % des loyers perçus et 50 % des plus-values réalisées sur les cessions de biens. Les potentiels loyers perçus et plus-values réalisées ne sont pas garantis. A noter que l'objectif du fonds est la location des biens immobiliers et que leur cession est plutôt envisagée à long terme.



* L'OPCI peut investir au global de 0 à 44% maximum de son actif en titres de sociétés foncières cotées. L'évolution de ces titres est principalement liée à celle des marchés financiers. Ces ratios sont applicables à l'issue d'un délai de 3 ans suivant la création de l'OPCI.

PREMIUM est accessible, notamment, en contrat d'assurance vie sous la forme d'unité de compte. Dans ce cadre, l'unité de compte bénéficie pleinement des règles de fiscalité et de liquidité de l'assurance vie.

	Parts A	Parts B	Parts C
Souscripteurs concernés	Tous souscripteurs souscrivant en comptes-titres	Toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation	Investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible
Minimum de souscription initiale	100 €	100 €	1 000 000 €
Minimum de souscription ultérieure	Néant	Néant	Néant

LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

L'OPCI PREIMIUM est géré par la société de gestion de portefeuille Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) en contrepartie de frais de gestion annuels.

L'équipe de Primonial REIM est réunie autour d'un Directoire composé de Laurent Fléchet (Président du Directoire), Grégory Frapet (Directeur Général) et Stéphanie Lacroix (Directeur Général).

Primonial REIM crée, structure et gère des placements immobiliers de long terme destinés aux investisseurs particuliers et institutionnels. Ces fonds traduisent les convictions fortes des équipes de gestion sur les marchés immobiliers.

L'expertise de Primonial REIM couvre l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière depuis l'analyse des marchés à l'origine des convictions d'investissement, jusqu'à la valorisation des biens acquis et la transmission de la performance immobilière aux investisseurs.

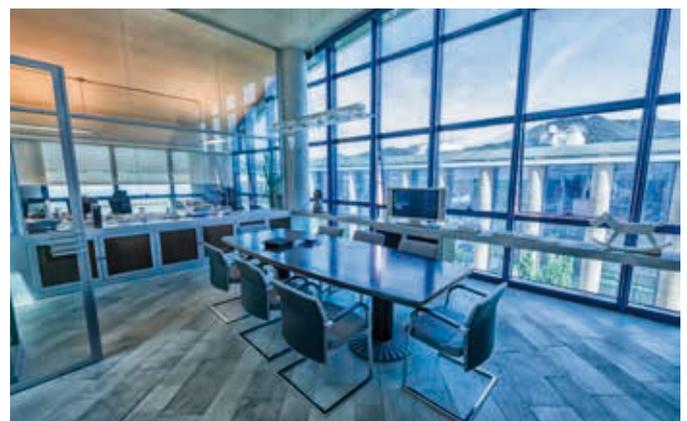
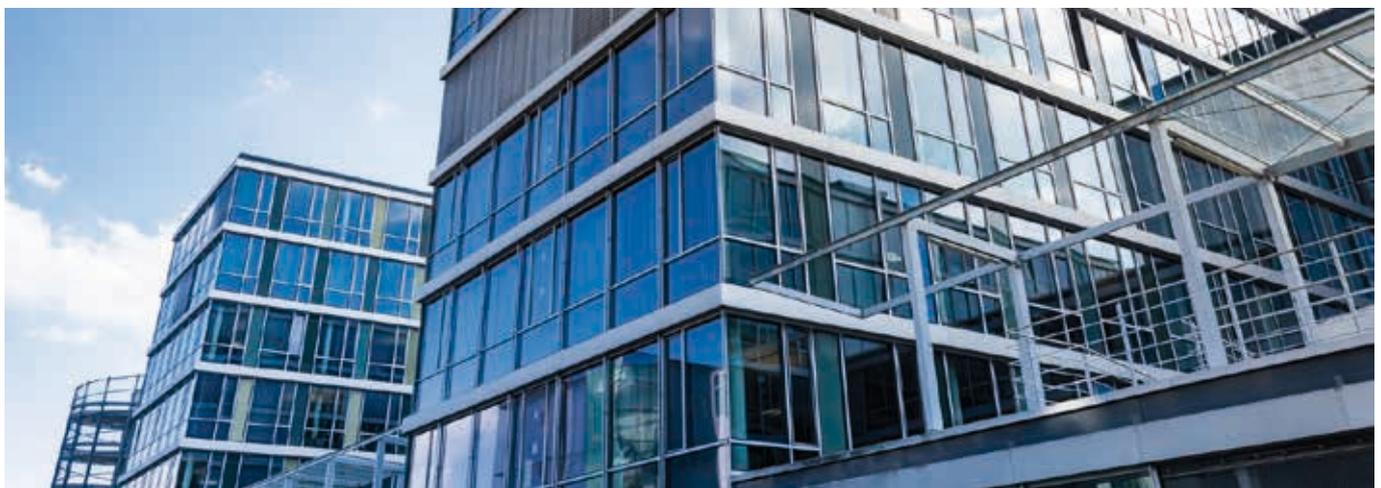
Primonial REIM développe un champ de compétences global :

- Multi produits : SCPI, OPCI, SCI ;
- Multi secteurs : bureaux, santé-éducation, murs de commerces, résidentiel ;
- Multi zones : Paris, Ile-de-France, régions, zone euro.

Au 1^{er} janvier 2017, Primonial REIM c'est :

- 10,7 milliards d'euros d'encours sous gestion ;
- 30 fonds immobiliers alternatifs (FIA) ;
- 40 000 associés ;
- un patrimoine de 2 600 000 m² loué à plus de 2 500 baux dont une part importante de grandes entreprises et d'exploitants ou d'enseignes reconnus au niveau français et européen.

Site Internet : www.primonialreim.com



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Forme juridique	OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
Catégorie	FIA : Fonds d'Investissement Alternatif
Date de création	26/12/2016
Code ISIN	Part A : FR0013210531 Part B : FR0013228715 Part C : FR0013228723
Société de gestion	Primonial Real Estate Investment Mangement
Déléataire de la gestion financière	<ul style="list-style-type: none">▪ Pour les titres de sociétés «foncières cotées» : Gestion 21 (SGP)▪ Pour les «instruments financiers diversifiés hors foncières cotées» : Stamina Asset Management (SGP)
Durée de placement recommandée	10 ans minimum
Allocation d'actifs réglementaire (% de l'actif)	<ul style="list-style-type: none">▪ Poche immobilière : min. 60 % - max. 95 % (cible : 60 %)▪ Poche financière : max. 35 % (cible : 35 %)▪ Poche de liquidités : min. 5 %
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	<ul style="list-style-type: none">▪ BNP Paribas Real Estate Valuation France▪ CBRE Valuation
Eligibilité 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	Part A et B : Néant. Part C : 10 %
Commission de surperformance	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.
Frais à la charge de l'OPCI	
Frais de fonctionnement et de gestion	Pour les parts A et 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. Pour les parts C : 2,66 % TTC dont une commission de gestion de 1,20 % TTC maximum de l'actif brut / soit respectivement 3,47 % TTC et 1,58 % TTC de l'actif net.
Frais d'exploitation immobilière	Pour les parts A, B et C : 3,00 % TTC de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années, soit 3,95 % TTC de l'actif net.

PRIMONIAL REIM



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le numéro 531 231 124 RCS Paris. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille
le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »

N° T15813 et « Gestion Immobilière »

N° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris
et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd,
située 37 rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL



83/85 avenue Marceau - 75016 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com.

ADRESSE POSTALE



83/85 avenue Marceau - 75016 Paris.