

REPORTING TRIMESTRIEL OPCI PREIMium (en liquidation)

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 Praemia, 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

Les associés de l'OPCI PREIMIUM ont approuvé la dissolution anticipée et la liquidation amiable du fonds le 26 juillet 2024. Cette dernière a recueilli l'agrément de l'AMF le 24 septembre 2024.

Au moment de l'agrément de liquidation, le fonds présentait 14 lignes en portefeuille, globalement valorisées 109,45 M€. Le principe de continuité d'exploitation ne s'appliquant plus, la première VL du 30 septembre 2024 a intégré des valorisations en baisse sur certaines lignes reflétant notre évaluation de la valeur de cession probable des actifs dans le contexte de marché actuel. La mise en liquidation du fonds impose également de provisionner en ligne à ligne des frais cession sur la base de budgets estimés. En cas de frais de cession réel inférieur à la provision inscrite, la différence de montant sera alors reprise.

Ainsi, au 30 juin 2025, l'actif net réévalué s'élève à 98 025 541,13€, la performance du fonds s'établit à -14,90% sur un an et à -2,42% depuis le 1er janvier 2025.

Source des données : Praemia REIM France. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

POCHE IMMOBILIÈRE

Du fait de la mise en liquidation du fonds, le gating sur l'OPCI PREIMIUM n'est plus en vigueur et le fonds va liquider progressivement ses lignes.

Sur la poche immobilière, le plan de cession évoqué

précédemment est toujours en cours d'exécution, dans un contexte de marché assez peu favorable après la forte remontée des taux de capitalisation engagée en 2022.

POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

Depuis le 01/08/2023, le portefeuille n'est plus investi en actifs financiers. Il ne contient que des liquidités rémunérées.

POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

Le fonds ne dispose plus foncières cotées depuis 2023. Ces dernières ont financé une partie des rachats de parts en 2023 et 2024.

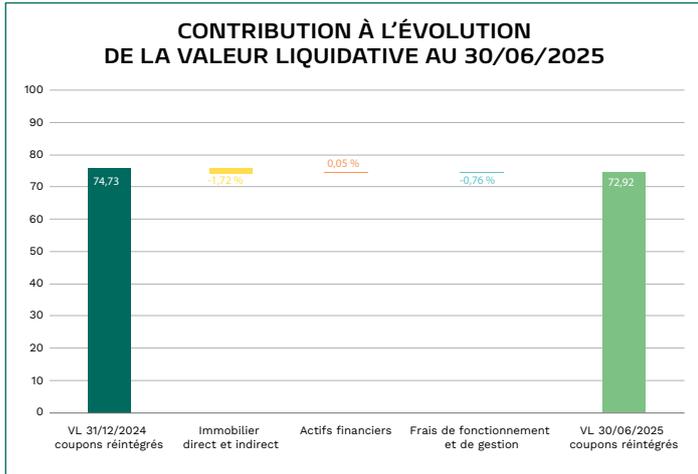
PERSPECTIVES

Le fonds va progressivement céder l'ensemble de ses actifs immobiliers et restituer les produits des cessions générées aux investisseurs sous la forme d'acompte de liquidation.

Un premier acompte de liquidation est intervenu courant novembre 2024 pour un montant de 10M€. Cet acompte a été financé par la cession de la poche financière.

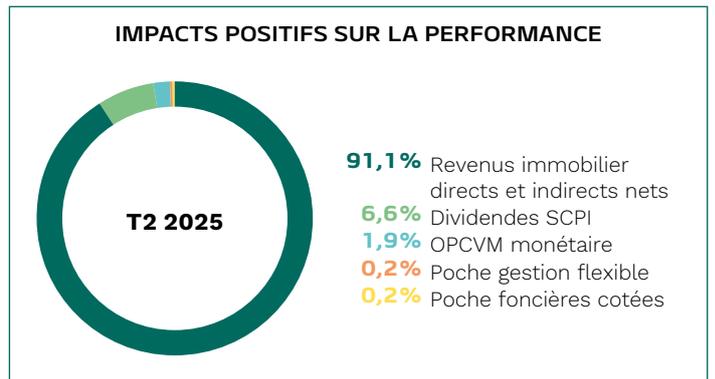
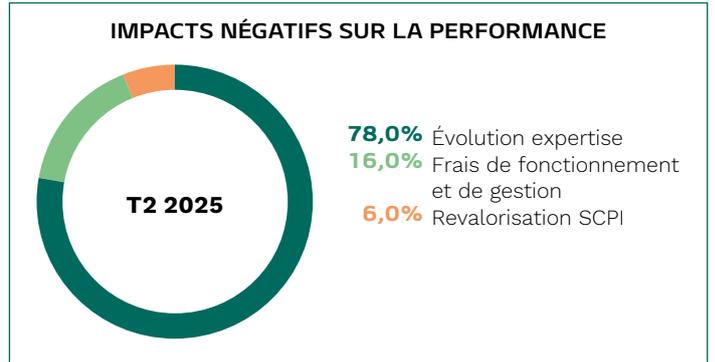
La société de gestion estime que la clôture de la liquidation pourrait intervenir à horizon 2027.

(Les informations contenues dans ce document ont été prises à des sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution, cependant leur exactitude ne peut être garantie.)



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 : Praemia REIM France.



Chiffres clés au 30/06/2025

Actif brut du fonds 157,33 M€	Actif net global du fonds 98,03 M€	Actif net part B 93,16 M€	Valeur liquidative part B 64,81 €
---	--	-------------------------------------	---

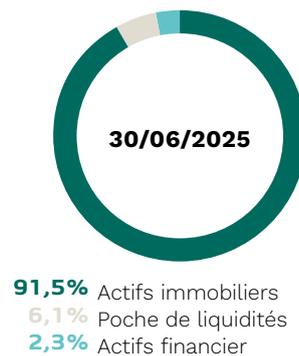
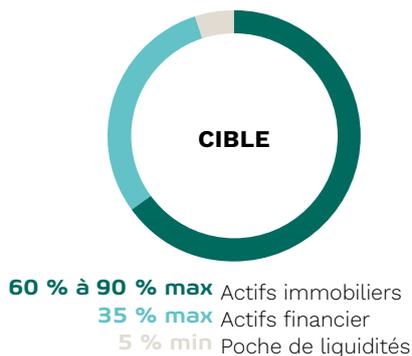
Performance 2024 -17,64 %	Performance YTD (depuis le 01/01/2025) -2,42 %	Volatilité (1 an en glissant) 12,57 %	Commission de souscription acquise à la SPPICAV 3,5 % max.
-------------------------------------	--	---	--

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 41,18 %
--	--------------------------------------

Source des données : Praemia REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

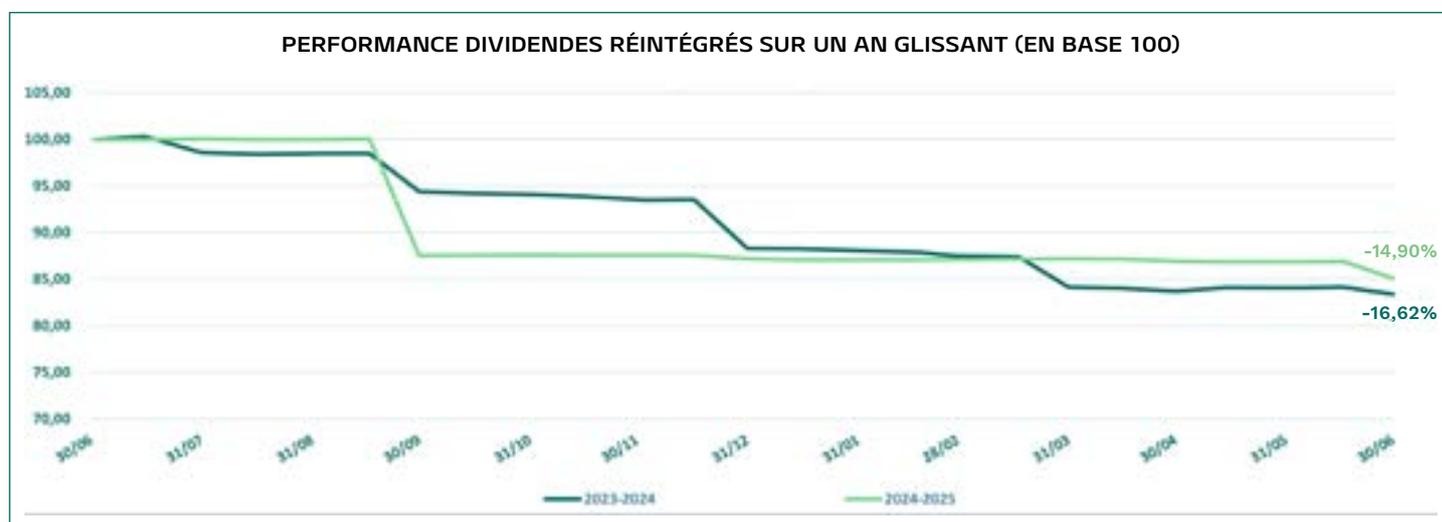
ALLOCATION AU 30/06/2025



Le fonds étant en liquidation, l'allocation n'est plus contrainte par les ratios réglementaires.
 Source des données : Praemia REIM France. Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

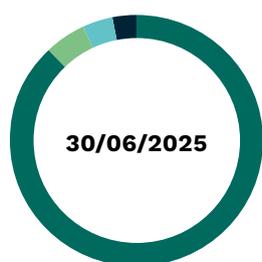
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4,97 %	3,83 %	5,17 %	-4,48 %	1,67 %	-4,03 %	-15,06 %	- 17,64%



Source des données : Praemia REIM France au 30/06/2025.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

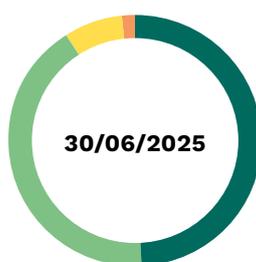
RÉPARTITION DE L'OPCI AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2025

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



87,9% Immobilier non coté
6,1% Liquidités
3,7% SCPI
2,3% Autres actifs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



46,2% Région Parisienne
45,1% Régions
7,0% Paris
1,7% Zone Euro (Allemagne, Espagne et Italie)
4,2% (non spécifié)

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



44,1% Bureaux
24,9% Hôtellerie
21,2% Santé/éducation
5,7% Commerces
4,2% Résidentiel
4,2% (non spécifié)

Source des données : Praemia REIM France au 30/06/2025.
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
Numéro d'agrément AMF : SPI20160067

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.
Délégitaire de la gestion comptable : BNP Paribas S.A.
Délégitaire 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.)

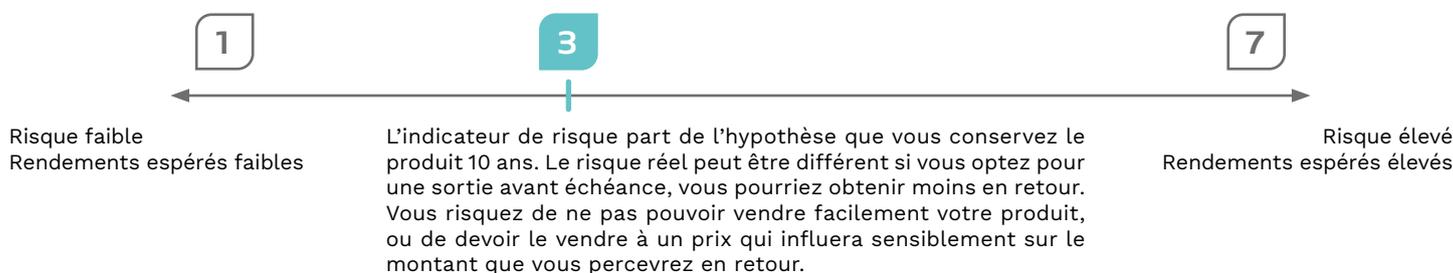
Frais annuels d'exploitation immobilière : 3,95 % TTC maximum de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

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.praemiareim.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 | 2T2025