

PREIMIUM B (FR0013228715)

Annexe complémentaire de présentation du support

CARACTERISTIQUES

- Forme juridique : Société à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)
- Dénomination : PREIMIUM
- Durée : 99 ans à compter de sa création le 26/12/2016
- Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 13/12/2016

GOVERNANCE

- Société de gestion : Primonial Real Estate Investment Management
- Dépositaire : BNP Paribas Securities Services
- Centralisateur : BNP Paribas Securities Services
- Délégateur de la gestion de la poche financière constituée d'actions de sociétés foncières cotées : Gestion 21
- Délégateur de gestion de la poche financière constituée d'instruments financiers diversifiés hors sociétés foncières cotées : Stamina Asset Management
- Commissaire aux comptes : PriceWaterHouseCoopers Audit

OBJECTIF DE GESTION DE LA SPPICAV

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.

INVESTISSEMENTS

Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des commerces, des résidences, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des 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.

- **Actifs immobiliers** : $\leq 60\%$ de l'actif net
- **Actifs immobiliers hors actions de foncières cotées** : $\geq 51\%$ de l'actif net
 - Parts de sociétés immobilières non cotées : $\leq 10\%$ des actifs immobiliers
 - Immeubles détenus : $\geq 20\%$ des actifs immobiliers
 - Parts ou actions d'OPCI : $\leq 10\%$ de l'actif net
- **Actions d'une même foncière cotée** : $\leq 10\%$ de l'actif net
- **Parts ou actions d'un même OPCVM** : $\leq 10\%$ de l'actif net
- **Liquidités** : $\geq 5\%$ de l'actif net

VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative est bi-mensuelle.

Les opérations sont exécutées à la dernière valeur liquidative connue. En cas de hausse de la volatilité de la valeur liquidative, les opérations pourront être exécutées sur la base de la première valeur liquidative suivant la date d'opération.

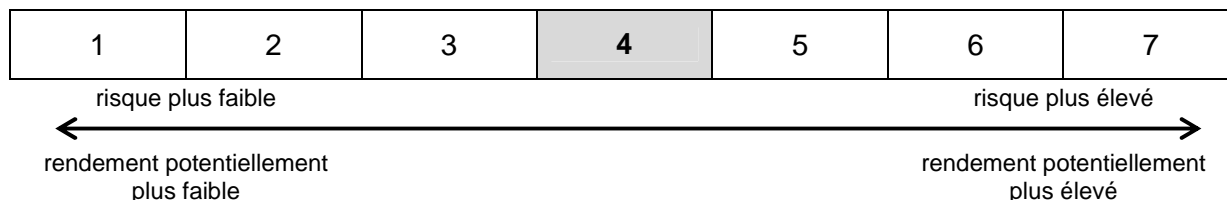
PARTS

- Valeur de souscription : valeur liquidative + frais d'entrée
- Valeur de rachat : valeur liquidative
- Montant nominal : 100 €
- Période de souscription : en continu
- Revenus : les revenus seront distribués semestriellement sur l'OPCI

FRAIS

- Frais d'entrée : 3,50% de la valeur liquidative (acquis au fonds)
- Frais de sortie : 0%
- Frais prélevés par l'OPCI sur une année (la valeur liquidative de l'OPCI inclut la totalité de ces frais)
 - Frais de fonctionnement et de gestion : 4,41% TTC maximum de l'actif net (3,38% TTC maximum de l'actif brut)
 - Frais d'exploitation immobilière : 3,95% TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années (3% TTC de l'actif brut en moyenne sur les 3 prochaines années)
 - Commission de surperformance : 24% TTC de la performance supérieure à 5%
- Autres frais : les frais de votre contrat (frais sur versement, frais annuels de gestion et frais d'arbitrage) sont applicables à ce support d'investissement. Nous vous invitons à vous y reporter

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



Cet OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles). Il présente un risque de perte en capital estimé au niveau 4. 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.

SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Tous souscripteurs. Cet OPCI est plus particulièrement destinée à servir de support de contrats d'assurance-vie et de capitalisation en unité de compte. L'investisseur qui souscrit à cet OPCI souhaite s'exposer aux marchés immobiliers. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, l'investisseur tiendra compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et à 10 ans (période de placement recommandée) mais également de son souhait de prendre des risques ou, au contraire, de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cet OPCI.

Le dernier prospectus et les derniers documents d'information périodique réglementaires, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou sur son site internet (www.primonialreim.com).

La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement en OPCI peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés et des cours de change, tout comme les revenus qui y sont associés. L'unité de compte PREIMIUM B est accessible en contrat d'assurance-vie et de capitalisation.

PRIMONIAL REIM : Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le numéro 531 231 124 00037 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.

SURAVENIR : Siège social : 232, rue Général Paulet – BP 103 – 29802 BREST CEDEX 9. Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital entièrement libéré de 420 000 000 €. Société mixte régie par le code des assurances. SIREN 330 033 127 RCS BREST. SURAVENIR est une société soumise au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (61 rue Taitbout - 75436 Paris cedex 9).

Informations clés pour l'investisseur

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

PREMIUM

Actions de catégorie «B» – Code ISIN : FR0013228715

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) soumise au droit français

Société de gestion : PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PREIM), une société du groupe PRIMONIAL

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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. Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des commerces, des résidences, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des 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. Ils sont situés dans la zone euro et représentent au moins 51% de l'actif de l'OPCI, avec un objectif à 60%.

Les investissements en actifs financiers nationaux et internationaux (titres de sociétés foncières cotées, d'OPCVM ou de FIA possédant des actifs immobiliers, de sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier, d'autres sociétés, OPCVM et FIA, mais aussi des contrats financiers) représentent jusqu'à 44% de l'actif de l'OPCI, avec un objectif à 35%. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

Une poche de liquidité représente au minimum 5 % de l'actif de l'OPCI et comprend des dépôts à terme mobilisables sous 24 heures, des titres de créances et autres instruments du marché monétaire des pays de l'OCDE ou encore des OPCVM monétaires euro.

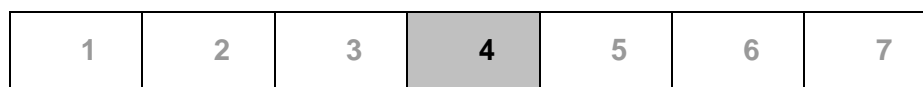
L'OPCI peut avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers.

L'OPCI distribue ses revenus à hauteur notamment de 85% du résultat distribuable afférent aux produits des recettes locatives.

La valeur liquidative est bimensuelle. Elle est établie le quinzième jour et le dernier jour calendaire du mois. Les demandes de souscriptions et de rachats sont centralisées chez le dépositaire au plus tard à 16 heures un jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative et sont traitées selon les modalités prévues dans le Prospectus de l'OPCI.

Recommandation : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 10 ans.

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



A risque plus faible,

A risque plus élevé,

Rendement potentiellement plus faible

Rendement potentiellement plus élevé

Cet OPCI est majoritairement exposé au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles). Il présente un risque de perte en capital estimé au niveau 4.

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.

Risques importants pour l'OPCI non pris en compte dans l'indicateur :

- 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.
- 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.

FRAIS

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

	Actions de catégorie «B»
Frais d'entrée <i>dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*</i>	5,00 % maximum 3,50 %
Frais de sortie <i>dont frais de sortie acquis à l'OPCI*</i>	0,00 % 0,00 %

* ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou à la cession d'actifs

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi (frais d'entrée) ou que le montant correspondant aux titres rachetés ne vous soit versé (frais de sortie). L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

Frais prélevés par l'OPCI sur une année

	Actions de catégorie «B»
Frais courants	6,09 % HT (soit 7,31 % TTC) de l'actif net
- frais de gestion et de fonctionnement	2,80 % HT (soit 3,36% TTC) de l'actif net
- frais d'exploitation immobilière	3,29 % HT (soit 3,95% TTC) de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années

Frais prélevés par l'OPCI dans certaines circonstances

	Actions de catégorie «B»
Commission de performance	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.

Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Il exclut les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Les « frais de gestion et de fonctionnement » présentés sont une estimation pour les exercices 2016-2017 (hors éventuelle commission de surperformance des délégués). Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la section 4.5 "commission de souscription et de rachat" et 5 "Frais – Commissions" du Prospectus de cet OPCI.

PERFORMANCES PASSES

Cet OPCI étant dans sa première année d'exploitation, il n'est pas possible de donner une information sur les performances passées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

Cet OPCI a été créé le 26 décembre 2016. La devise de référence est l'euro.

INFORMATIONS PRATIQUES

Le dépositaire de l'OPCI est BNP Paribas Securities Services.

Le dernier prospectus et les derniers documents d'information périodique réglementaires, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou sur son site internet.

La valeur liquidative est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site Internet www.primonialreim.com.

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur de l'OPCI.

La responsabilité de la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du Prospectus de l'OPCI.

L'OPCI propose d'autres actions pour des catégories d'investisseurs définies dans son Prospectus, disponibles auprès des réseaux et selon les modalités précisées dans le Prospectus.

L'organe de gouvernance de l'OPCI est son Président, agissant également en qualité de société de gestion.

Cet OPCI est agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et réglementé par l'AMF.

La société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) est agréée par l'AMF et réglementée par l'AMF.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 26 décembre 2016.