

REPORTING TRIMESTRIEL

OPCI PREIMium

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'Echiquier, filiale du groupe Primonial, 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

POINT PREIMIUM Q2 2022

Le premier semestre 2022 a connu une conjonction rare de facteurs défavorables sur les marchés : inflation généralisée, resserrement monétaire drastique aux Etats-Unis, guerre russo-ukrainienne, flambée des matières premières, et pour finir craintes de récession. Tous les grands marchés actions reculent, de même que les marchés obligataires. Le dollar à l'inverse s'apprécie fortement, tout comme les matières premières, en particulier le pétrole.

Dans ce contexte très dégradé, la part grand public de l'OPCI PREIMIUM affiche au 30/06/2022 une performance négative de -3,23 %.

La poche de foncières cotées résiste mieux que l'indice avec -21,83% versus -25,89% pour l'indice IEIF Eurozone. La poche gestion flexible est quant à elle en recul de -5,43% sur le premier semestre, pénalisée par les supports obligataires et actions sur lesquels elle est investie.

Avec des campagnes d'expertise bien orientées, tant au premier qu'au second trimestre, le portefeuille immobilier a en revanche mieux résisté.

POCHE IMMOBILIÈRE

- Immeuble CARRE PLEYEL à Saint-Denis

Après avoir supporté la libération par VEOLIA et CGI d'environ 5 500 m² en 2020 et 2021 (soit 18% de la surface totale), nous avons réussi à recommercialiser environ 7 500 m², portant ainsi le taux de vacance de 66% au 31 décembre 2021 à 42% au 30 juin 2022. Le marché sur la 1^{ère} couronne Nord reste très concurrentiel mais l'ensemble immobilier CARRE PLEYEL dispose de prérequis techniques très qualitatifs, avec un hall et de nombreux services entièrement rénovés. Son positionnement à un loyer annuel de 215 €/m² HT HC fait de CARRE PLEYEL un immeuble très compétitif en rapport qualité / prix.

- Immeuble TRIEO à Issy-Les-Moulineaux

L'immeuble avait intégralement été libéré avant la crise sanitaire et une commercialisation à la découpe a été actée. Nous sommes entrés en exclusivité pour la location sur le R+4 et R+5 avec une administration publique. Des visites ont lieu actuellement sur les autres étages vacants (R+1 à R+3).

Les autres actifs immobiliers du fonds continuent de délivrer

les revenus locatifs qui avaient été anticipés avec pour certains des hausses de loyer résultant de l'indexation des baux sur l'inflation - dont le niveau est en forte hausse au premier semestre.

POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

Le portefeuille baisse sur le semestre de plus de 5%. Ce faisant, il reste défensif par rapport à la plupart des classes d'actifs traditionnelles (à l'exception du monétaire). Si les supports actions en portefeuille baissent certes significativement, leur poids faible dans l'allocation conduit à une contribution qui n'est que modérément négative (autour de -1%).

En revanche, les obligations, fortement pondérées en portefeuille, contribuent nettement à son recul, notamment les obligations présentant une sensibilité significative au risque telles que les convertibles ou les obligations à haut rendement. Cependant, plusieurs types d'actifs présentent une performance nettement positive, permettant au portefeuille d'atténuer la chute générale des marchés. Il s'agit surtout des matières premières non agricoles, présentes pour une part certes faible dans le fonds, mais montrant une forte progression sur le semestre.

En outre, les couvertures mises en place sur les taux allemands jouent un rôle efficace.

Les mouvements sur la période ont été principalement les suivants :

- Positions de couverture tactique sur les actions européennes lors du déclenchement de la guerre en Ukraine, sorties du portefeuille courant mars, puis réintroduites au second trimestre sur dégradation des conditions financières.
- Exposition puis prises de profit sur les matières premières.
- Arbitrages au sein de la poche obligataire : vente des obligations convertibles, achat d'obligations à haut rendement de courte maturité.
- Introduction et revente d'obligations chinoises.
- Renforcement de la part de fonds monétaire dans le portefeuille au cours du 2^e trimestre.

POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

Au cours du premier semestre 2022, le marché s'est focalisé sur l'impact de la hausse du coût de la dette sur les comptes de résultats et les bilans des foncières cotées sans prendre en compte le mécanisme amortisseur de l'indexation des baux ainsi que celui du renouvellement de la dette sur plusieurs années (maturité de la dette de 5/6 ans en moyenne pour les foncières cotées de la zone euro).

A l'heure où le discours des banques centrales sur la remontée des taux est plus agressif compte tenu de la vigueur de l'inflation, le marché est focalisé sur les problématiques d'endettement sur le secteur. Les investisseurs craignent une baisse des valeurs d'actifs consécutive à la hausse des taux, mais aussi une baisse des cash-flows liée à la hausse des coûts de financement. Le marché attend le désendettement des sociétés présentant les bilans les plus lourds via des programmes de cession.

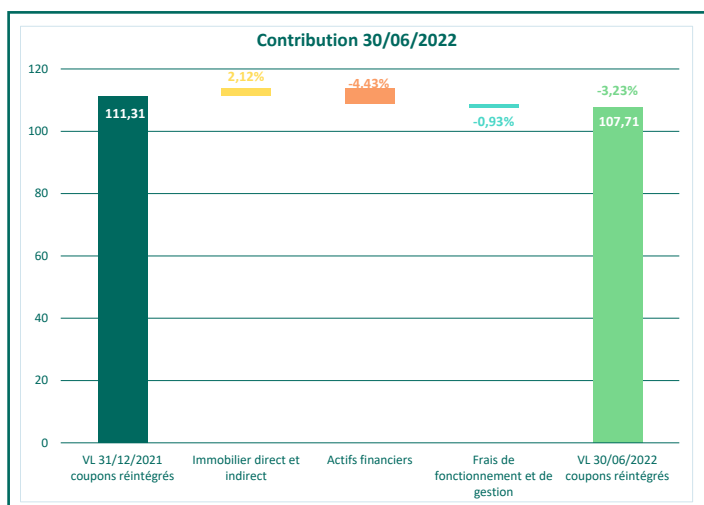
La performance relative positive de la poche se justifie notamment grâce à sa surpondération des foncières de commerces. Ces sociétés profitent d'une part de la normalisation de leur activité, mais aussi d'une situation bilancielle globalement maîtrisée.

A noter que les foncières ont confirmé oralement au premier semestre leur capacité à répercuter l'inflation via l'indexation des loyers et que le niveau de décote actuel des cours de bourse du secteur comparé aux ANR NTA¹ correspond à une baisse des valeurs d'actifs anticipée de -30%.

PERSPECTIVES

Poche Foncières cotées

La valorisation des foncières intègre selon nous une grande partie des mauvaises nouvelles du premier semestre. Toute amélioration sur le front de l'inflation, des taux d'intérêts, de la croissance, de la guerre sont des catalyseurs potentiels de hausse du secteur.



Poche gestion flexible

Nos vues à moyen terme restent défensives. D'une part, les suites du conflit en Ukraine sont difficiles à prédire. Et d'autre part, l'inflation perdue à un moment où les perspectives de croissance sont revues à la baisse, faisant craindre l'entrée en « stagflation ». Nous restons donc très modérément exposés aux actions et au risque de crédit. Nous conservons en outre une couverture sur les obligations d'Etat allemandes afin de limiter l'impact d'une correction sur les taux qui, selon nous, pourrait se prolonger.

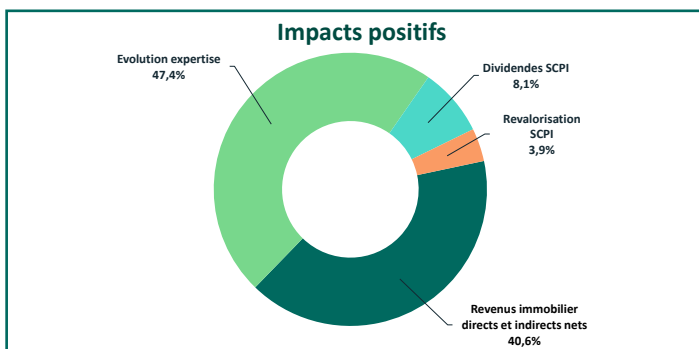
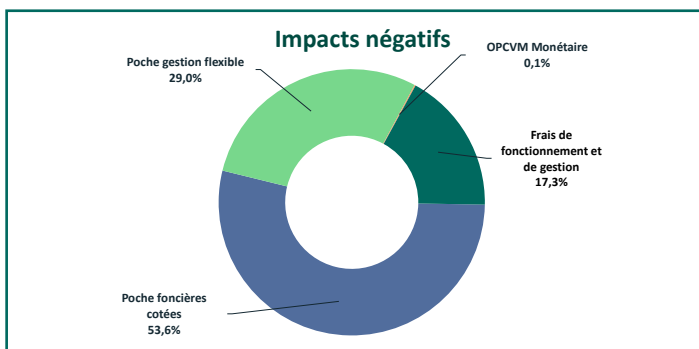
Devant une situation aussi tendue, il est cependant possible que les banques centrales décident dans les prochains mois de modérer leur politique restrictive, et ainsi redonnent confiance aux marchés. En outre, les valorisations des actions sont redevenues raisonnables, et les rendements obligataires très nettement positifs. Les graines d'un marché plus favorable sont donc en germe dans la crise actuelle.

Poche immobilière

- La poche immobilière du fonds conserve plusieurs sources de création de valeur pour 2022 qui auraient un impact significatif sur les expertises : Commercialisation de la Tour HEKLA dont la livraison est prévue cette année.

- Poursuite de la commercialisation de TRIEO à Issy-Les-Moulineaux. Par ailleurs, l'expertise utilisée au 30 juin ne reflète pas encore les relocations potentielles.

- Poursuite de la commercialisation de CARRE PLEYEL à Saint-Denis à la suite des travaux de rénovation des parties communes. Les travaux à proximité de l'immeuble ont bien avancé et seront livrés pour les Jeux Olympiques. Un nouveau quartier, comprenant CARRE PLEYEL, verra ainsi le jour avec un nouveau hub de transport (dont la ligne 14) à 200 mètres de l'immeuble. La zone sera ainsi à maturité et nous espérons en bénéficier pour positionner l'immeuble post été 2024 à un loyer annuel supérieur à 300 €/m² HT HC.



¹ANR NTA : Actif Net Réévalué Net Tangible Assets

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sources des données : Primonial REIM France, Gestion 21 et La Financière de l'Echiquier

Chiffres clés au 30/06/2022

Actif brut du fonds 376,90 M€	Actif net global du fonds 287,55 M€	Actif net part B 241,37 M€
---	---	--------------------------------------

Valeur liquidative part B
106,94 €

Performance*
(depuis le 31/12/2021)
-3,23%

Souscription acquise à la SPPICAV
3,5% max

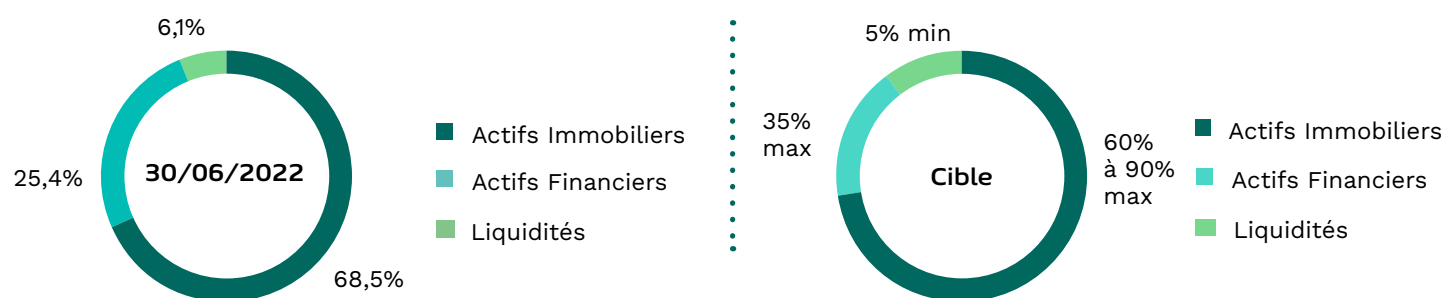
Volatilité
(1 an en glissant)
3,30%

Taux d'endettement
34,60%

Frais annuels de fonctionnement et de gestion
4,41% TTC max. de l'actif net
(dont **2,53% TTC de commission de gestion max.**)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source des données : Primonial REIM France
* Performance dividendes réinvestis nette de frais de gestion

ALLOCATION AU 30/06/2022 ET ALLOCATION CIBLE



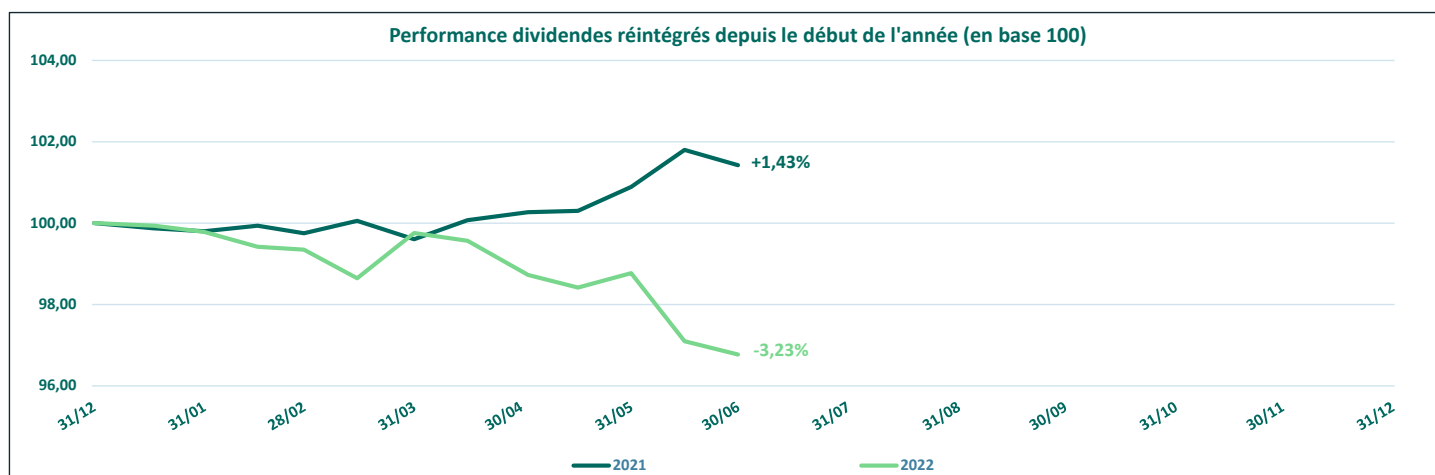
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures. Source des données : Primonial REIM France

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES AU 2ÈME TRIMESTRE 2022

Il n'y a pas eu de nouveau investissement sur la poche immobilière au cours du deuxième trimestre 2022.

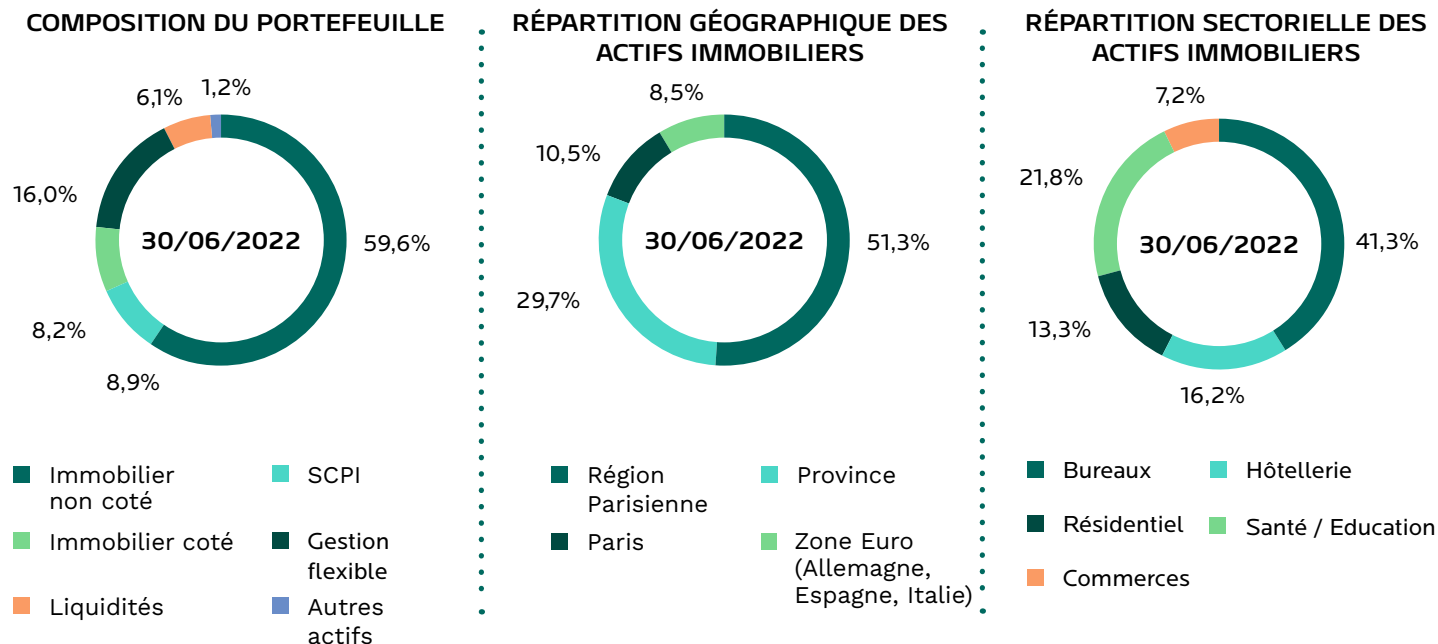
HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

2017	2018	2019	2020	2021
4,97%	3,83%	5,17%	-4,48%	1,67%



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Sources des données : Primonial REIM France

RÉPARTITION DE PREMIUM AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2022



Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures. Source des données : Primonial REIM France

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : SPPICAV

Code ISIN Part B : FR0013228715

Date d'agrément AMF : 13 décembre 2016

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 : VL + commissions

Publication VL : Date de VL + 6 jours ouvrés

Date de centralisation : Date de VL - 1 jour ouvré

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.

Centralisateur : BNP Paribas Securities Services

Dépositaire : BNP Paribas Securities Services

Délégataire de la gestion comptable : BNP Paribas Securities Services

Délégataire de la gestion financière : Gestion 21 / La Financière de L'Echiquier

Commissaire aux comptes : PwC Audit

Experts externes en évaluation immobilière : CBRE Valuation / BNP Paribas Real Estate Valuation France

Commissions (en % de la VL x nbre d'actions souscrites) : -

Souscription non acquise à la SPPICAV : 1,50%

Souscription acquise à la SPPICAV : 3,5% max

Rachat non acquis à la SPPICAV : -

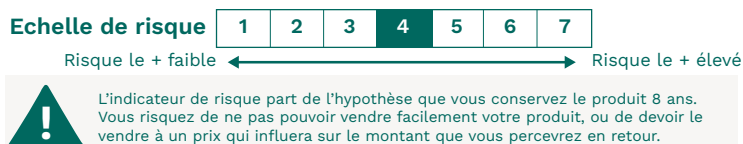
Rachat acquis à la SPPICAV : -

Commission de performance : 24% TTC de la performance > 5% annuelle (détail du calcul dans le prospectus)

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 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 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.

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 DICI,
disponibles sur le site de la société de gestion
www.primonialreim.fr

PREMIUM 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 - R.C.S. Paris 824 582 381.

SOURCES : DONNÉES PRIMONIAL REIM FRANCE