

OPCI PREMIUM

OPCI PREMIUM

L'OPCI PREMIUM 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 PREMIUM 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 PREMIUM est composé d'une poche de liquidité (minimum 5%).

L'allocation flexible de l'OPCI PREMIUM 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.

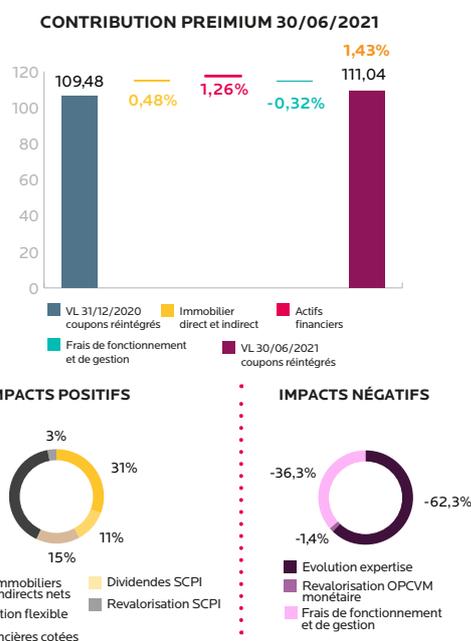
COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30/06/2021, la valeur liquidative de PREIMium s'établit à 110,25 euros pour la part B soit un niveau de performance de +1,44% pour le premier semestre 2021.

Comme annoncé lors du précédent reporting, le changement d'allocation de l'OPCI PREMIUM visant à capter un rebond sur les marchés financiers dans le cadre d'une normalisation sur le plan sanitaire a impacté positivement le fonds au premier semestre permettant ainsi de soutenir la performance au 30/06/2021.

Les foncières cotées sur lesquelles nous avons décidé de positionner le fonds ont eu une contribution significativement favorable.

Le graphique ci-dessous décompose les différents facteurs ayant contribué à cette évolution de VL :



Sources des données : Primonial REIM

POCHE IMMOBILIÈRE

Le portefeuille immobilier de PREIMium a continué au deuxième trimestre de délivrer les revenus immobiliers attendus.

Le nouvel investissement évoqué le trimestre dernier a pu être conclu en fin de premier semestre 2021 avec la prise de

participation dans un patrimoine immobilier principalement situé en France constitué d'immeubles en relation avec les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance.

Des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences pour personnes âgées (RPA), des cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique), des établissements SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) et psychiatriques et des laboratoires font également partie de ce portefeuille d'actifs.

Du fait d'un rendement après levier supérieur au rendement du portefeuille actuel, cet investissement sera relatif et va permettre de renforcer les revenus locatifs du fonds dès le second semestre de l'année 2021.

POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

Le deuxième trimestre de l'année 2021 a bénéficié de la levée progressive des restrictions sanitaires. L'avancement des campagnes de vaccinations en Europe devrait permettre une normalisation de la situation.

Les foncières de centres commerciaux (39% de la poche vs 41% au 31/03/2021 et 26% fin 2020) ont été maintenues à une forte pondération compte tenu du niveau de décote moyen de -30% par rapport aux ANR* estimés de 2022. Ce niveau de valorisation, très attractif en absolu comme en relatif, traduit un potentiel de rebond des cours de bourse dans un contexte de normalisation sanitaire.

Les foncières de résidentiel allemand (35% de la poche vs 38% au 31/03/2021 et 40% fin 2020) ont quant à elles une pondération relativement stable qui traduit notre opinion positive sur le segment (fondamentaux solides et potentiel de hausses des loyers et des valeurs d'actifs).

Au cours du trimestre, une opération tripartite entre Vonovia, Deutsche Wohnen et la mairie de Berlin a permis de réduire les tensions existantes entre le pouvoir politique local et les grands propriétaires. Après les élections générales le 26 septembre, nous pensons que l'incertitude politique devrait continuer de se réduire, ce qui sera favorable à la typologie d'actifs.

Le solde de la poche foncières cotées se concentre sur les foncières de bureaux (12%), les foncières de santé (6%) et les foncières de logistique (2%).

L'exposition globale de la poche a été augmentée de 15 M€ supplémentaires permettant ainsi de bénéficier du rebond de la

classe d'actifs. Entre fin mars et fin juin, la poche progresse de +8% et la performance sur l'ensemble du premier semestre est de +7%. Le développement de nouveaux variants reste à surveiller.

POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

Sur ce trimestre, toutes les classes d'actifs contribuent positivement à la performance du portefeuille. La poche obligataire contribue pour environ deux tiers de la performance du trimestre, portée par un resserrement des spreads de crédit qui a plus que compensé la hausse des taux en Europe. La poche actions contribue elle à environ un tiers de la performance. La poche de stratégies de performance absolue contribue elle aussi positivement mais dans une ampleur relativement faible.

Après avoir bien performée, l'exposition actions qui était centrée sur le thème value au travers du fonds Echiquier Value Euro, a été arbitrée vers un fonds plus mixte en termes de biais de

** Actifs nets réévalués*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

style : Echiquier Agressor. La poche obligataire est toujours majoritairement constituée de fonds exposés aux obligations d'entreprises mais avec une durée réduite.

Cette configuration du portefeuille devrait lui permettre de participer à la reprise économique que nous anticipons encore sur la seconde partie d'année, sans souffrir excessivement d'une éventuelle reprise de la hausse des taux.

PERSPECTIVES DU FONDS

La qualité des actifs détenus par l'OPCI PREIMium nous permet d'être confiants quant à la capacité du fonds à renouer avec son objectif de performance sur la durée d'investissement cible.

Nous maintenons sur 2021 un très haut niveau de vigilance quant à l'évolution de la pandémie de Covid-19 en restant agiles afin de saisir les opportunités qui se présentent dans le cadre d'une normalisation sur le plan sanitaire.

Suite ->

Chiffres clés au 30/06/2021

Actif brut du fonds 428,08 M€	Actif net global du fonds 336,05 M€	Actif net part B 284,74 M€
---	---	--------------------------------------

Valeur liquidative part B
110,25 €

Performance*
(depuis le 31/12/2020)
1,43%

Souscription acquise à la SPPICAV
3,5% max

Volatilité
(1 an en glissant)
1,77%

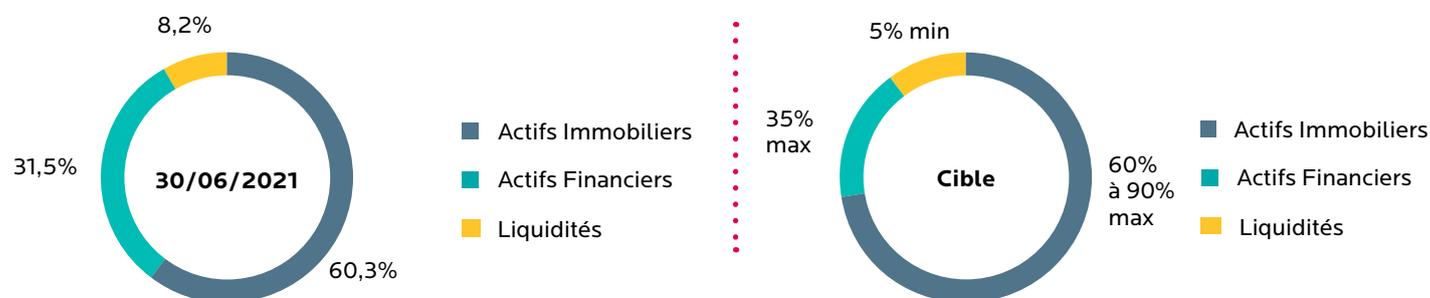
Taux d'endettement
35,62%

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
* Performance dividendes réinvestis nette de frais de gestion*

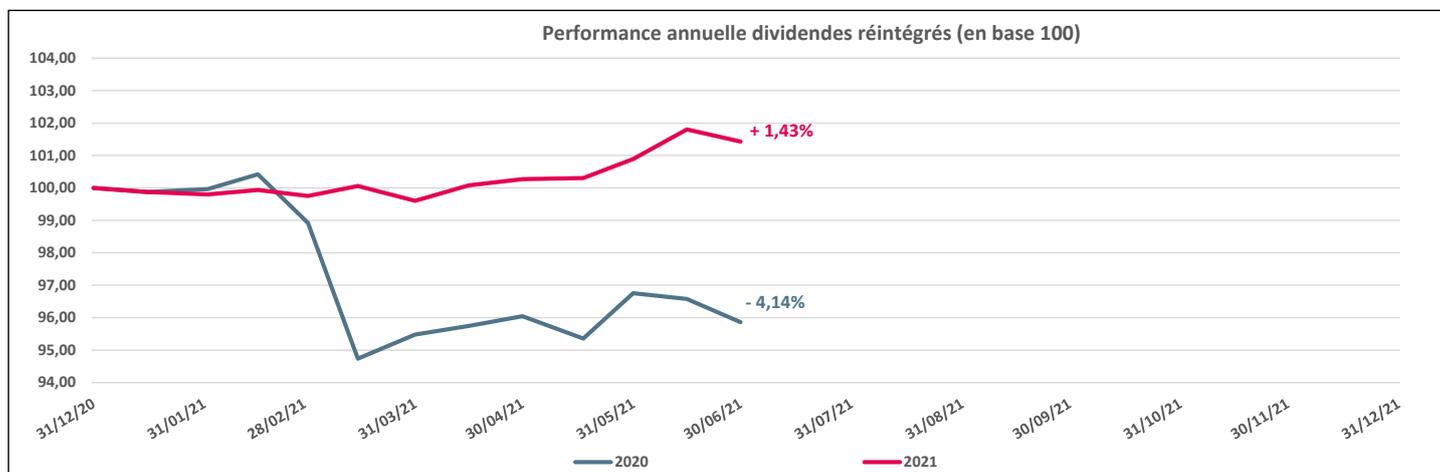
ALLOCATION AU 30/06/2021 ET ALLOCATION CIBLE



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

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

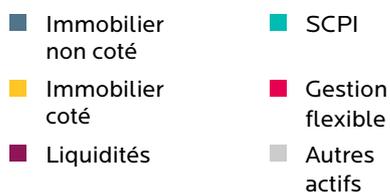
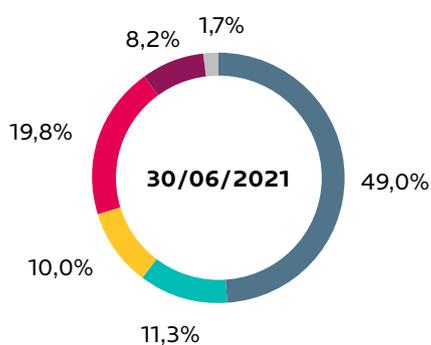
2017	2018	2019	2020
4,97 %	3,83 %	5,17%	-4,48%



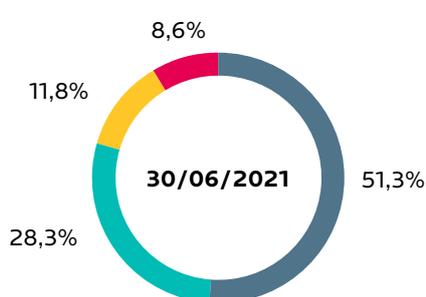
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DE PREMIUM AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2021

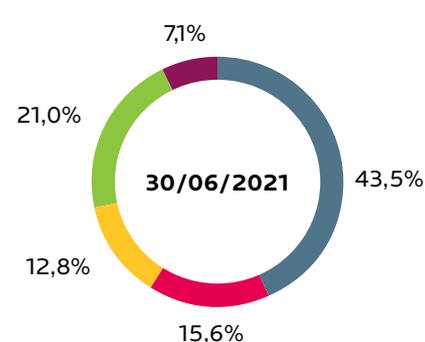
COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

PRINCIPALES OPERATIONS REALISEES SUR LE DEUXIEME TRIMESTRE 2021

OPÉRATION	MONTANT (EN €)	DATE
Portefeuille de 74 actifs de santé en France (via un fonds géré par Primonial REIM)	23,3 M€	2T2021
Poche financière déléguée à Gestion 21 (foncières cotées)	15,0 M€	2T2021

Source des données : Primonial REIM

PORTEFEUILLE DE 74 ACTIFS DE SANTÉ EN FRANCE (VIA UN FONDS GÉRÉ PAR PRIMONIAL REIM)

- Année d'acquisition : 2021
- Typologie : Santé
- Surface totale : 626 098 m²
- Participation : 2,44%



PREIMium a pris une participation dans un fonds détenant un portefeuille constitué de 74 actifs de santé (EHPAD, cliniques, hôpitaux, laboratoires,...) situés en France. Ces actifs représentent une surface totale de plus de 626 000 m² et une capacité d'environ 9 220 lits. Ils sont exploités par différents opérateurs tels que Korian, Domus Vi, Elsan ou Ramsay Générale de Santé.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

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 €

Eligibilité : 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)

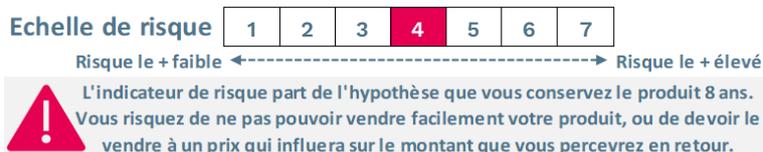
Frais annuels d'exploitation immobilière : 3,95% TTC max. de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

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.

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 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 DICI, disponibles sur le site de la société de gestion

www.primonialreim.com

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

SOURCES : DONNÉES PRIMONIAL REIM