

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

Au 31/12/2021, la valeur liquidative de PREIMIUM s'établit à 110,51 euros pour la part B soit un niveau de performance de +1,67% pour l'année 2021.

Le repositionnement stratégique du fonds 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.

La seconde partie de l'année a été beaucoup moins favorable sur fonds de résurgence de la crise sanitaire et tout particulièrement avec l'apparition du variant OMICRON à la fin de mois de novembre qui a induit de fortes baisses sur les foncières cotées.

POCHE IMMOBILIÈRE

L'année 2021 s'achève sur une campagne d'expertise actant la hausse de valorisation globale du portefeuille immobilier mettant ainsi fin à une série de campagnes d'expertises trimestrielles orientées négativement concordant avec le début de la crise sanitaire au premier trimestre 2020.

Le portefeuille immobilier de PREIMIUM a continué en 2021 de délivrer les revenus immobiliers qui avaient été anticipés.

Certains actifs de bureaux pour lesquels le taux d'occupation financier n'atteint pas encore 100% ne permettent pas à ce stade de maximiser les revenus perçus par le fonds.

D'un point de vue investissement, l'année 2021 aura été marquée par une acquisition majeure dans le secteur de la santé avec une prise de participation dans la société IMMO CARE.

Le patrimoine de cette société est principalement situé en France constitué d'immeubles en relation avec les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance.

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

Cette nouvelle acquisition dans la classe d'actif santé permet au fonds d'atteindre une exposition immobilière globale plus diversifiée, voyant ainsi la classe d'actif bureaux se réduire à un niveau d'environ 41%.

POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

Le portefeuille de foncières cotées de PREIMIUM affiche une performance de +1,92% alors que son indice de référence l'IEIF zone euro dividendes net réinvestis, réalise une performance s'élevant à 3,01%.

Au regard de la forte hausse observée en 2021 sur les marchés actions la performance très modeste de la zone euro conduit à parler du secteur immobilier coté de la zone euro comme le seul secteur n'étant pas sorti du risque Covid.

La première exposition de la poche foncière avec 35% est représentée par le résidentiel allemand pour lequel une décote importante perdure entre le cours de bourse et les actifs nets réévalués des sociétés en portefeuille. Cette thématique a vu sur la fin de l'année 2021 une réduction de la menace politique avec la fin du gel des loyers et un dialogue plus apaisé avec le pouvoir local notamment à Berlin.

La deuxième exposition avec 27% de la poche est constituée par des foncières de centres commerciaux. La réouverture des commerces au cours du second semestre 2021 a permis aux commerçants de retrouver des fréquentations et chiffres d'affaires proches des niveaux de 2019. Cette thématique est également concernée par de très fortes décotes des cours de bourse par rapport aux actifs nets réévalués.

POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

L'année 2021 a connu un fort contraste entre les marchés actions, pour la plupart très haussiers (à l'exception de la Chine), et les marchés obligataires, en grande partie négatifs (à l'exception surtout du crédit à haut rendement). La raison en est simple : après la crise due au Covid début 2020, les politiques monétaires et budgétaires mises en place pour soutenir les entreprises et les ménages ont permis aux économies de rebondir très fortement. En outre, les vagues épidémiques successives en 2021 ont eu un impact économique bien moindre qu'en 2020. En cours d'année cependant, les niveaux élevés et persistants d'inflation ont conduit les banques centrales à infléchir progressivement leur discours dans une direction moins accommodantes, et les taux d'intérêts sont devenus volatils. De ce fait, les actifs caractérisés par une grande croissance et une très forte valorisation ont globalement été pénalisés, alors que les actifs cycliques ou plus défensifs mais moins chers ont

bien résisté.

Dans cet environnement porteur pour les actifs risqués, mais risqué pour les actifs les plus « sûrs » - les obligations d'Etats - notre gestion a fait preuve de flexibilité. Dès le début de l'année, nous avons allégé les fonds à plus forte duration obligataire, en anticipation de tensions sur les taux. Nous les avons remplacés par des fonds à duration courte, voire quasiment nulle.

Par la suite, nous avons renforcé un fonds d'actions dites « value », qui généralement tire parti de la montée des taux.

Le portefeuille confié à LFDE a réalisé sur l'année une performance de 1,38%.

PERSPECTIVES DU FONDS

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

La hausse d'expertise intervenue sur la dernière campagne d'expertise 2021 permet de se projeter dans une année 2022 où la crise sanitaire aura probablement moins d'impacts défavorables tant sur la valorisation des actifs détenus par le fonds que sur les revenus qui en seront issus.

Les commercialisations des bureaux actuellement vacants seront déterminantes pour accroître la base des revenus du fonds :

- Le chantier de la Tour HEKLA, dont l'architecte est Jean Nouvel, a bien progressé avec une date de livraison prévisionnelle au dernier trimestre 2022. L'actif sera, au moment de sa livraison, un des seuls actifs

de cette qualité à être disponible à La Défense. Une commercialisation, même partielle, est susceptible d'avoir un impact significativement positif sur l'expertise de l'actif et donc sur la valeur liquidative du fonds.

- Des discussions avancées avec un prospect sont en cours sur l'ensemble immobilier détenu à Issy-Les-Moulineaux (GALEO, DUEO, TRIEO). Une commercialisation des surfaces vacantes de l'actif aurait un impact tant sur la valeur de l'immeuble que les revenus locatifs.

Sur les foncières cotées, comme vu précédemment, le faible rebond de 2021 pourrait paradoxalement être la source d'une bonne surprise en 2022 car la performance économique des foncières en 2021 hors fermeture a été au rendez-vous sur l'ensemble des typologies d'actifs. De façon non surprenante sur la logistique, le résidentiel allemand, la santé mais aussi du côté des centres commerciaux qui pourraient retrouver les faveurs des investisseurs en 2022. La performance du secteur de la zone euro offre en conséquence des perspectives de rattrapage en particulier si la normalisation sanitaire se confirme.

Sur la partie gestion flexible, le panorama macro-économique semblant plus serein après les réunions des grandes banques centrales et les perspectives économiques s'annonçant bonnes pour 2022 (sauf accidents imprévisibles), nous conservons une vue relativement positive sur les actions, notamment de type « value », mais très prudente sur les taux. Notre allocation aborde donc 2022 dans une configuration que nous estimons adaptée à une inflation élevée, où les banques centrales deviennent moins accommodantes, et à un rebond cyclique prolongé – même si sa vigueur pourrait s'atténuer au cours de l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Suite ->

Chiffres clés au 31/12/2021

Actif brut du fonds 411,15 M€	Actif net global du fonds 322,08 M€	Actif net part B 272,86 M€
---	---	--------------------------------------

Valeur liquidative part B
110,51 €

Performance*
(depuis le 31/12/2020)
1,67%

Souscription acquise à la SPPICAV
3,5% max

Volatilité
(1 an en glissant)
2,64%

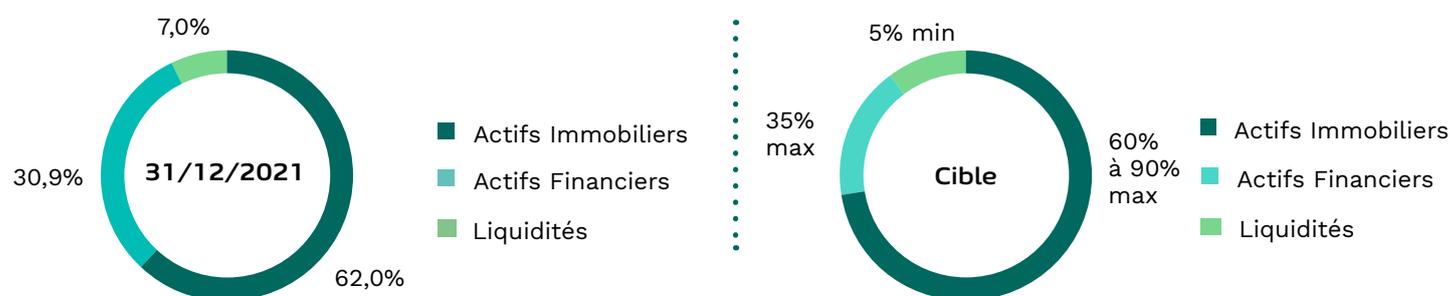
Taux d'endettement
34,93%

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 31/12/2021 ET ALLOCATION CIBLE



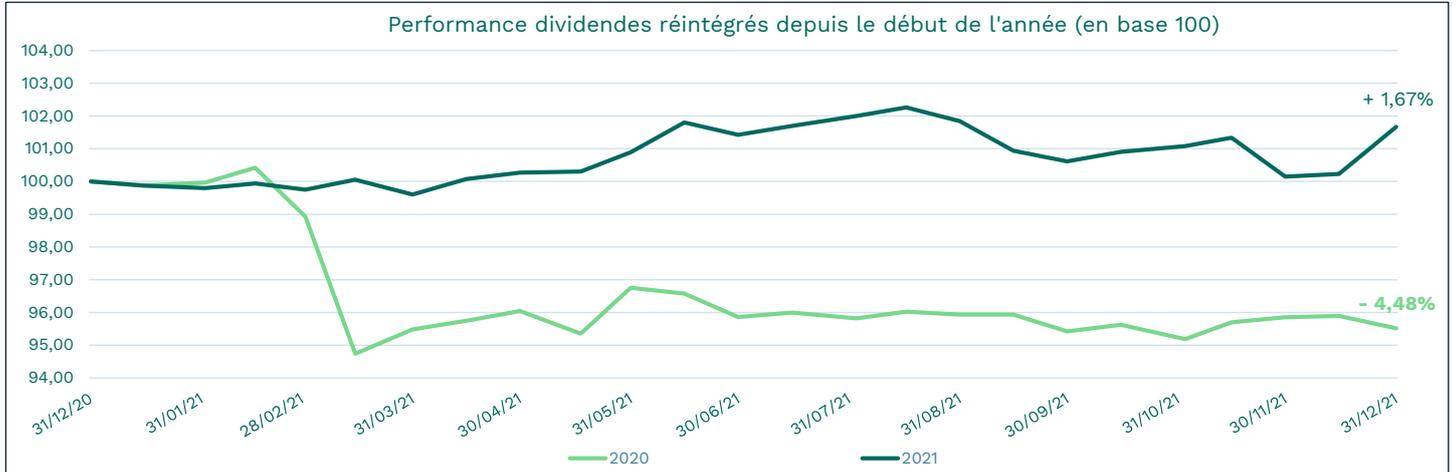
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures. Source des données : Primonial REIM France

PRINCIPALES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES AU 4ÈME TRIMESTRE

Il n'y a pas eu de nouveau investissement sur la poche immobilière au cours du quatrième trimestre 2021.

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

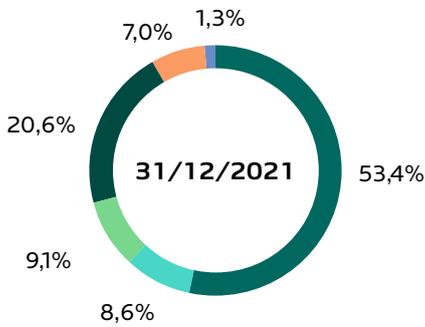
2017	2018	2019	2020	2021
4,97%	3,83%	5,17%	-4,48%	1,67%



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

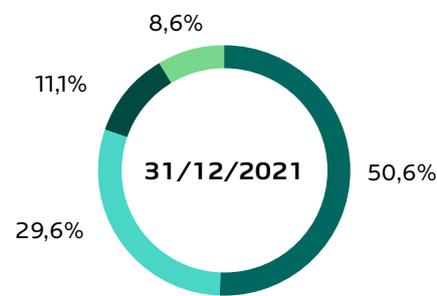
RÉPARTITION DE PREMIUM AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2021

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



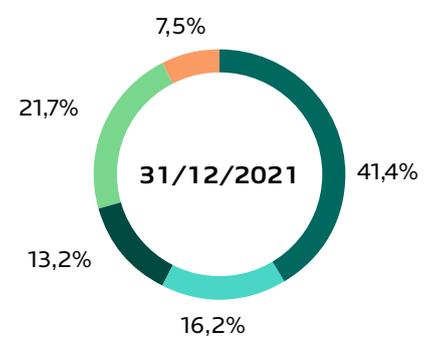
- Immobilier non coté
- Immobilier coté
- Liquidités
- SCPI
- Gestion flexible
- Autres actifs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Région Parisienne
- Paris
- Province
- Zone Euro (Allemagne, Espagne, Italie)

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Bureaux
- Résidentiel
- Commerces
- Hôtels
- Santé / Education

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 : -

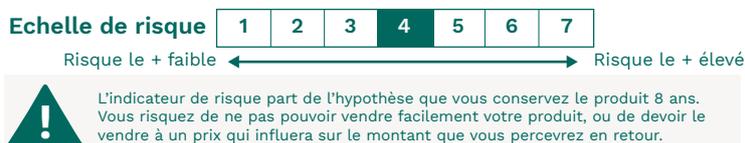
Rachat acquis à la SPPICAV : -

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