

Société de gestion : Primonial REIM
 N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011
 Date Agrément AIFM : 10 juin 2014
 N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

ACTUALITÉ / COMMENTAIRE DE GESTION

L'Actif net de la part C de l'OPCI PREMIUM s'élève à 18 783 620,35€ soit une valeur liquidative de 109,72€ par part au 31 décembre 2019.

OBJECTIF DE GESTION

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.

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 51% (avec une cible à 60%) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers (y compris les sociétés foncières cotées) en représentent au plus 44% (avec une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard dans les trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

En décembre, l'OPCI Premium a complété sa politique d'allocation de la collecte vers la poche non immobilière, composée d'une poche de liquidité et d'une poche financière. A la fin de l'exercice 2019, l'OPCI Premium a atteint son objectif d'allocation cible de 40% en poche liquide et financière au 26 décembre 2019. La poche immobilière quant à elle représente à la fin du mois de décembre 59,5% de l'actif brut du fonds.

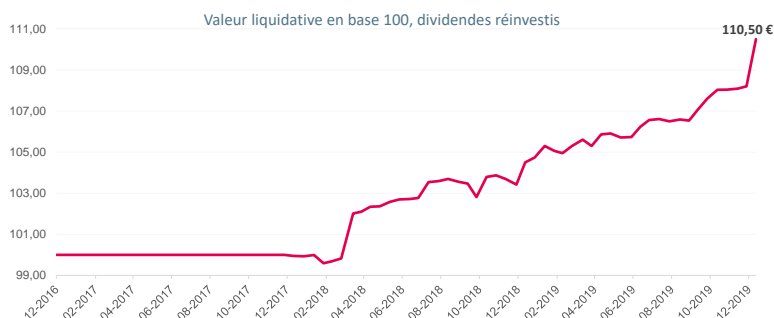
Sur le mois de décembre 2019, l'OPCI Premium a investi près de 20 millions d'euros supplémentaire sur la poche financière déléguée à La Financière de l'Echiquier. L'OPCI a également procédé à l'acquisition de deux actifs résidentiels en direct pour un total de 24 millions d'euros. Ces actifs achetés en bloc sont situés à Puteaux (16 850 000€) et dans Paris 18ème, rue Buzelin (7 200 000€).

La performance de la part C de l'OPCI Premium sur l'exercice 2019 atteint 5,74%. Cette performance est largement tirée par les revalorisations immobilières du portefeuille (notamment celle de la tour Hekla), par les récentes acquisitions en immobiliers résidentiels ainsi que par les produits immobiliers des actifs détenus. L'OPCI a également pu profiter de la bonne tenue des sociétés foncières cotées ainsi que de la poche gestion flexible en fin d'année 2019.

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2019

Valeur Liquidative	109,72 €
Actif Net Actions C	18 783 620 €
Actif Net Global du Fonds	303 891 124 €
Emprunt d'espèces	9 834 797 €
Endettement direct et indirect	55 956 297 €
Actif Brut Global du Fonds	369 476 800 €
Nombre d'actions	171 184,20517
Ratio de liquidité sur actif net	11,22%
Taux d'endettement	30,68%
Ratio emprunt d'espèce	6,57%
Volatilité 1 an glissant	2,33%
Dernière distribution (16/08/2019)	0,75 €

PERFORMANCE DIVIDENDES RÉINVESTIS (depuis la création)



PERFORMANCES ANNUELLES (part C)

	2018	2019
Performance de la part C	4,55%	5,74%
Distribution annuelle par part	0,00 €	0,75 €

Les performances présentées sont nettes de frais. Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

PERFORMANCES CUMULÉES (part C)

	Création	10 ans	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
Performance cumulée	10,50%	-	-	-	10,55%	5,74%

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	SPPICAV	Centralisateur	BNP Paribas Securities Services
Code ISIN	FR0013228723	Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Date d'agrément AMF	13 décembre 2016	Délégitaire de la gestion comptable	BNP Paribas Securities Services
Date de création	26 décembre 2016	Délégitaires de la gestion de la poche de valeurs mobilières	Gestion 21 / La Financière de l'Echiquier
Durée de vie	99 ans	Commissaire aux Comptes	PwC Audit
Durée de placement recommandée	10 ans	Experts externes	CBRE Valuation
Valorisation	Bimensuelle	en évaluation immobilière	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Devise de référence	euro	Commissions (en % de la VL x nbre d'actions souscrites) :	
Décimalisation des actions	Cent-millième	Souscription non acquise à la SPPICAV	-
Souscription minimum initiale	1 000 000 €	Souscription acquise à la SPPICAV	3,5% max
Eligibilité	investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible	Rachat non acquise à la SPPICAV	10%
Prix de souscription	VL + commissions	Rachat acquise à la SPPICAV	-
Publication VL	Date de VL + 6 jours ouvrés	Commission de surperformance	24% TTC de la performance > 5% annuels
Date de centralisation	Date de VL - 1 jour ouvré		Détail du calcul dans le prospectus
Délai de rachat	2 mois max		
Frais annuels de fonctionnement et de gestion			
3,47% TTC max de l'Actif Net (Dont 1,58% 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 ET DE RENDEMENT

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.



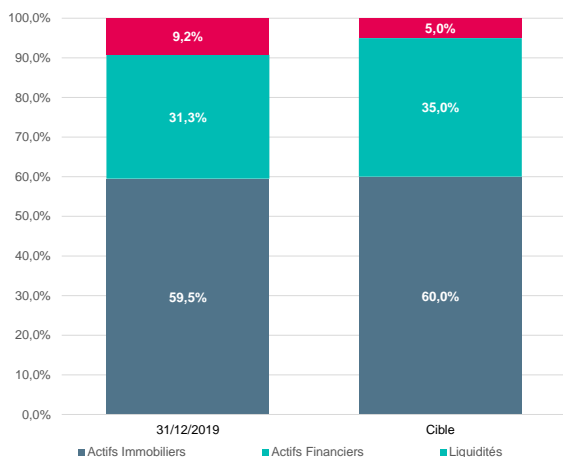
Facteurs de risques en capital, marché, endettement, crédit, change, liquidité, taux, actions, contrepartie, pays émergents, utilisation d'instruments financiers dérivés.

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.

Sources : données PREIM

PORTEFEUILLE AU 31 décembre 2019

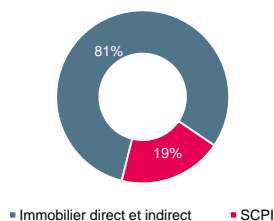
ALLOCATION (% de l'Actif Brut)



PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

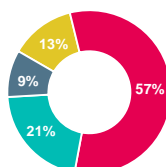
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
SCPI			
Parts de SCPI FRUCTIPIERRE	31/03/2018	Bureaux	4,66%
Parts de SCPI PRIMOPIERRE	31/03/2017	Bureaux	4,29%
Parts de SCPI PATRIMMO CROISSANCE	28/02/2017	Résidentiel	2,17%
Parts de SCPI PRIMOVIE	15/01/2017	Santé - Education	0,42%
Participations immobilières			
Parts de SCI ILM 1&2 (Galeo, Dueo, Trio)	26/04/2018	Bureaux	12,82%
Parts de SCI PREIM HOSPITALITY	25/04/2019	Hôtels	10,84%
Parts de SCI ALCOBENDAS	28/06/2018	Santé - Education	5,41%
Parts de SCI CARRE PLEYEL HOLDING	27/02/2018	Bureaux	4,54%
Immobilier direct			
34 RUE LUCIEN VOILIN PUTEAUX	27/12/2019	Résidentiel	4,56%
RETAIL PARK NOYELLES GODAULT	06/03/2018	Commerces	2,73%

DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



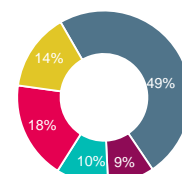
(1) en valeur de l'Actif Brut

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



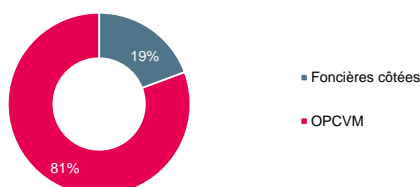
(1) en valeur de l'Actif Brut
(2) Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Luxembourg

REPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



(1) en valeur de l'Actif Brut

DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS FINANCIERS (1)



(1) en valeur de l'Actif Brut

PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS

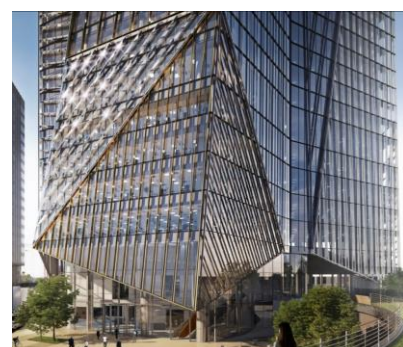
	Pays	% de l'Actif Brut
Foncières cotées		
Klepierre	France	0,83%
Unibail-Rodamco SE	France	0,80%
Vonovia SE NA O.N	Espagne	0,67%
Merlin Properties Socimi SA	Allemagne	0,65%
Leg Immobilien AG	Allemagne	0,57%
OPCVM		
Bnp Paribas Mois ISR	France	5,00%
Tikehau credit plus part S	France	3,54%
Echiquier Credit Europe I Cap	France	3,49%
Echiquier Court Terme I	France	3,48%
Echiquier Altarocca convertibles F	France	2,81%



TRIEO ILM2 (92) - SCI TRIEO ILM2 gérée par Primonial REIM



GALEO & DUEO ILM1 (92) - SCI GALEO & DUEO ILM1 gérée par Primonial REIM
Les investissements passés ne présument pas des investissements futurs.



La tour HEKLA (la Défense) - VEFA via une prise de participation

Pour une information complète, il convient de se référer au prospectus, aux statuts ainsi qu'au DICI qui sont à disposition sur le site internet de la société de gestion - www.primonialreim.com - ou sur simple demande auprès de la société de gestion. La documentation juridique est remise avant toute souscription à un fonds.

Document non exhaustif et non contractuel réalisé, à des fins d'information par Primonial REIM. Il ne constitue pas une Offre Commerciale.

Sources : données PREIM