



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

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.

CHIFFRES CLÉS au 30 septembre 2020

Valeur Liquidative	104,58 €
Actif Net Actions C	23 934 382 €
Actif Net Global du Fonds	338 356 870 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	53 928 898 €
Actif Brut Global du Fonds	394 073 150 €
Nombre d'actions	228 857,78724
Ratio de liquidité sur actif net	18,14%
Taux d'endettement	24,26%
Ratio emprunt d'espèce	-
Volatilité 1 an glissant	5,55%
Dernière distribution (15/05/2020)	0,61 €

PERFORMANCES ANNUELLES (part C)

	2018	2019	2020 YTD
Performance de la part C	4,55%	5,74%	-4,13%
Distribution annuelle par part	-	0,75 €	0,61 €

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.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0013228723
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
Devises de référence	euro
Décimalisation des actions	Cent-millième
Souscription minimum initiale	1 000 000 €
Éligibilité	investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible
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	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)

Centralisateur	BNP Paribas Securities Services
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Délégué de la gestion comptable	BNP Paribas Securities Services
Délégués de la gestion de la poche de valeurs mobilières	Gestion 21 / La Financière de l'Échiquier
Commissaire aux Comptes	PwC Audit
Experts externes en évaluation immobilière	CBRE Valuation
Commissions (en % de la VL x nbre d'actions souscrites) :	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Souscription non acquise à la SPPICAV	-
Souscription acquise à la SPPICAV	3,5% max
Rachat non acquise à la SPPICAV	10%
Rachat acquise à la SPPICAV	-
Commission de surperformance	24% TTC de la performance > 5% annuels
	Détail du calcul dans le prospectus

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 récupérez 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

ACTUALITÉ / COMMENTAIRE DE GESTION

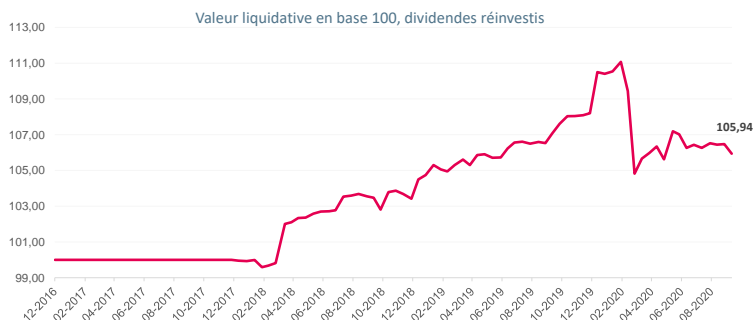
L'Actif Net de la part C de l'OPCI PREMIUM s'élève à 23 934 381,71€ soit une valeur liquidative de 104,58€ par part au 30 septembre 2020. La valeur liquidative au 15 septembre 2020 était de 105,11€.

- Poche immobilière, 56,42% de l'actif brut du fonds : La valorisation globale des actifs immobiliers ressort en légère baisse au 30/09 de -0,44% par rapport au 30/06. Le patrimoine du fonds a donc bien résisté dans un contexte de crise. Les investissements initiés après le début de la crise sanitaire démontrent la résistance de la valorisation des bureaux avec parfois même une poursuite de la hausse des prix.

- Poche foncières cotées, 5,85% de l'actif brut du fonds : A la fin du troisième trimestre, la valorisation des foncières cotées est en recul de -34,39% (au lieu de -29,22% pour le trimestre précédent). La résurgence de la crise sanitaire au cours du mois d'août, nous a conduit à augmenter la part du résidentiel Allemand à 50% des actifs de la poche à fin septembre (33% à fin juin) tout en réduisant l'allocation en foncières de centres commerciaux les plus exposés à un risque d'augmentation de capital (10% à fin septembre contre 37% à fin juin).

- Poche gestion flexible, 21,35% de l'actif brut du fonds : Un niveau de performance négative de -2,51% est à noter sur cette poche en nette amélioration par au premier trimestre (-6,35%). Les stimulus économiques et monétaires très puissants (soutien indéfectible des banques centrales mondiales et les divers plans de relance des Etats), nous ont amené à augmenter le risque du portefeuille en sélectionnant des fonds convertibles ou présentant une sensibilité significative au crédit.

PERFORMANCE DIVIDENDES RÉINVESTIS (depuis la création)

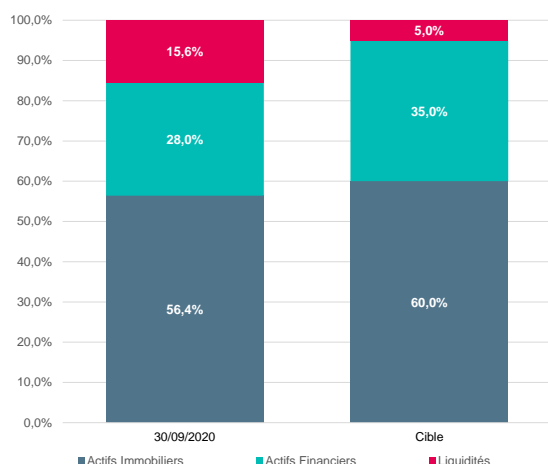


PERFORMANCES CUMULÉES (part C)

Création	10 ans	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
5,94%	-	-	-	2,39%	-1,05%

PORTEFEUILLE AU 30 septembre 2020

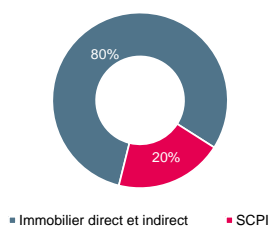
ALLOCATION (% de l'Actif Brut)



PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

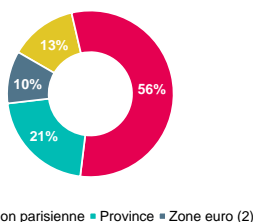
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
SCPI			
Parts de SCPI FRUCTIPIERRE	31/03/2018	Bureaux	4,69%
Parts de SCPI PRIMOPIERRE	31/03/2017	Bureaux	4,02%
Parts de SCPI PATRIMMO CROISSANCE	28/02/2017	Résidentiel	2,11%
Parts de SCPI PRIMOVIE	15/01/2017	Santé - Education	0,39%
Participations immobilières			
Parts de SCI ILM 1&2 (Galeo, Dueo, Trio)	26/04/2018	Bureaux	12,04%
Parts de SCI PREIM HOSPITALITY	25/04/2019	Hôtels	10,47%
Parts de SCI ALCOBENDAS	28/06/2018	Santé - Education	4,99%
Parts de SCI CARRE PLEYEL HOLDING	27/02/2018	Bureaux	3,99%
Immobilier direct			
34 RUE LUCIEN VOILIN PUTEAUX	27/12/2019	Résidentiel	4,33%
RETAIL PARK NOYELLES GODAULT	06/03/2018	Commerces	2,44%

DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



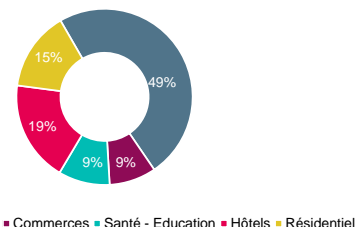
(1) en valeur de l'Actif Brut

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



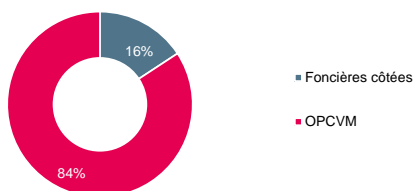
(1) en valeur de l'Actif Brut
(2) Allemagne, Italie, Espagne

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

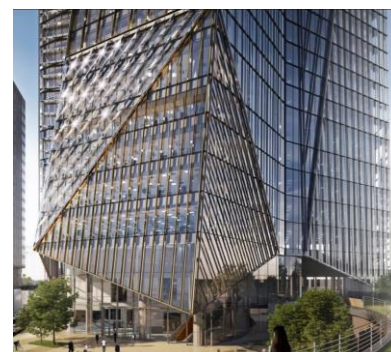
	Pays	% de l'Actif Brut
Foncières cotées		
Vonovia SE NA O.N	Allemagne	1,10%
Leg Immobilien AG	Allemagne	0,83%
Deutsche Wohnen SE	Allemagne	0,53%
Tag Immobilien AG	Allemagne	0,48%
Merlin Properties Socimi SA	Espagne	0,25%
OPCVM		
Bnp Paribas Mois ISR	France	3,42%
Echiquier Altarocca convertibles F	France	2,57%
Echiquier Credit Europe I Cap	France	2,18%
Echiquier Convertible Europe	France	2,17%
Echiquier Court terme I	France	2,03%



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