

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 constitué 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 (allocation cible de 35%), 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%).

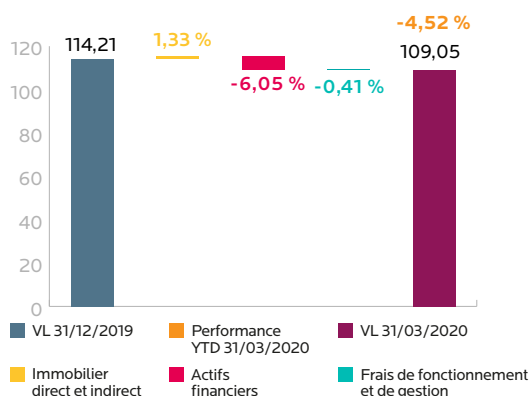
L'allocation flexible de l'OPCI PREIMIUM permet de faire évoluer la composition du portefeuille d'actifs dans le temps, en fonction des cycles de marchés, pour capter les opportunités, dans une logique de gestion patrimoniale.

COMMENTAIRE DE GESTION

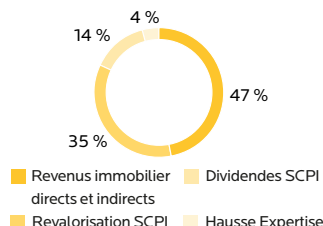
Au 31 mars 2020 la VL de PREIMIUM s'établit à 109,05 euros par action pour la part B, soit un niveau de performance de -4,52% depuis le début de l'année 2020. Sur un an glissant, la performance s'établit à -0,45%.

Le graphique ci-dessous décompose les différents facteurs ayant contribué à l'évolution de la VL depuis le début de l'année :

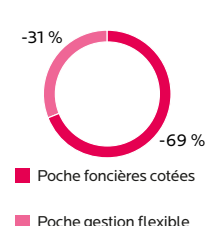
CONTRIBUTION PREIMIUM 31/03/2020



IMPACTS POSITIF ACTIFS IMMOBILIERS



IMPACTS NÉGATIF ACTIFS FINANCIERS



POCHE IMMOBILIÈRE 59,09% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS

Bureaux 49,81% de l'exposition immobilière

L'immobilier de bureaux constitue la classe d'actif principale de la poche immobilière du fonds. Les

immeubles sont loués principalement à des locataires corporate ayant une surface financière importante qui devrait leur permettre de traverser cette crise. Par ailleurs, 78% de la poche SCPI détenue par PREIMIUM est composée également d'actifs de bureaux.

Hôtellerie 17,97% de l'exposition immobilière

PREIMIUM détient une participation dans un portefeuille immobilier composé de 89 hôtels B&B (88 en France et 1 en Italie). Le secteur de l'hôtellerie est directement touché par la crise actuelle. Aussi, nous sommes en relation étroite avec notre partenaire B&B Hôtels pour l'accompagner durant la période de confinement, dans une logique d'alignement d'intérêt. La pérennité des revenus locatifs de ce portefeuille ne devrait pas être remise en cause compte tenu de la solidité financière de l'opérateur, leader de l'hôtellerie économique.

Résidentiel 14,16% de l'exposition immobilière

Le secteur du logement est par nature plus résilient aux crises économiques. L'exposition immobilière résidentielle de PREIMIUM porte sur deux actifs acquis fin 2019 dans des zones locatives tendues (Puteaux et Paris 18^e). La SCPI résidentielle de remembrement PATRIMMO CROISSANCE (18,45% de la poche de la SCPI du fonds) présente également un profil résilient qui devrait être peu impacté par cette crise dans l'évolution de sa valorisation.

Santé/Education 9,58% de l'exposition immobilière

L'actif « Universidad Europea de Madrid » loué au groupe LAUREATE via un bail long terme est le seul actif dans le secteur de l'éducation détenu par le fonds. L'immobilier de la Santé/de l'Education est une classe d'actif par nature acyclique et résiliente, offrant des revenus locatifs sécurisés grâce à des baux longs termes.

Commerce 8,49% de l'exposition immobilière

Le portefeuille Franck Provost et le retail park situé à Noyelles Godault font l'objet de fermetures administratives depuis le 13 mars dernier suite aux mesures de confinement prises par le gouvernement. La politique de Primonial REIM afférente aux commerces fermés administrativement est conforme à celle des grands bailleurs en immobilier de Commerce. Ainsi, pour

accompagner les locataires pendant la période, les loyers du deuxième trimestre seront appelés mensuellement et non trimestriellement d'avance. Il est important de rappeler que le portefeuille Franck Provost comprend des actifs facilement repositionnables à Paris ou en Ile-de-France. C'est un portefeuille résilient et sa valorisation ne devrait pas être impactée à moyen terme. L'actif neuf de Noyelles Godault est situé dans une zone commerciale extrêmement dynamique et bénéficie d'une forte notoriété. Il devrait lui aussi être résilient.

POCHE FONCIÈRES COTÉES 6,02% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS

L'exposition foncières cotées de PREMIUM a été fortement impactée par la crise sanitaire en cours avec un recul proche de 34,8% sur le trimestre. Aucune opération d'arbitrage de la poche n'a eu lieu depuis le début de l'année 2020. L'horizon d'investissement long terme du fonds nous incite, en

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

effet, à maintenir nos positions même si le risque de constater un fort niveau de volatilité pendant la crise sur cette poche est important.

POCHE GESTION FLEXIBLE 21,23% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS

Cette poche gestion flexible déléguée à « La Financière de l'Echiquier » a pour objectif premier de répondre au critère de liquidité du fonds. Le niveau de risque mesuré pris dans sa gestion vise à conserver un bon niveau de protection du capital avec une volatilité faible. L'exposition principale de la poche est obligatoire avec une faible sensibilité aux actions.

Une contribution négative de -6,03% est à noter sur cette poche du fait du très fort impact de la crise sanitaire sur les marchés financiers. Toutefois, l'impact a été contenu au regard des performances constatées sur son marché de référence.

Chiffres clés au 31/03/2020

Actif brut du fonds 380,68 M€	Actif net global du fonds 325,81 M€	Actif net part B 285,29 M€
---	---	--------------------------------------

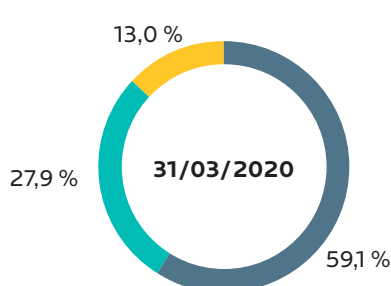
Valeur liquidative part B 109,05 €	Performance* (depuis le 31/12/2019) -4,52 %
--	--

Souscription acquise à la SPPICAV 3,5% max	Volatilité (1 an en glissant) 5,35%	Taux d'endettement 28,92%
--	--	-------------------------------------

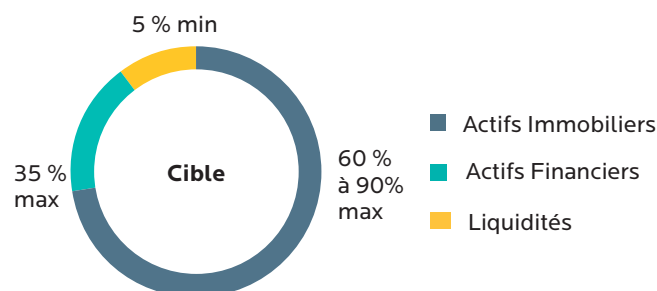
Frais annuels de fonctionnement et de gestion
4,41% TTC max. de l'actif net
(dont **2,53% TTC de commission de gestion max.**)

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

ALLOCATION AU 31/03/2020



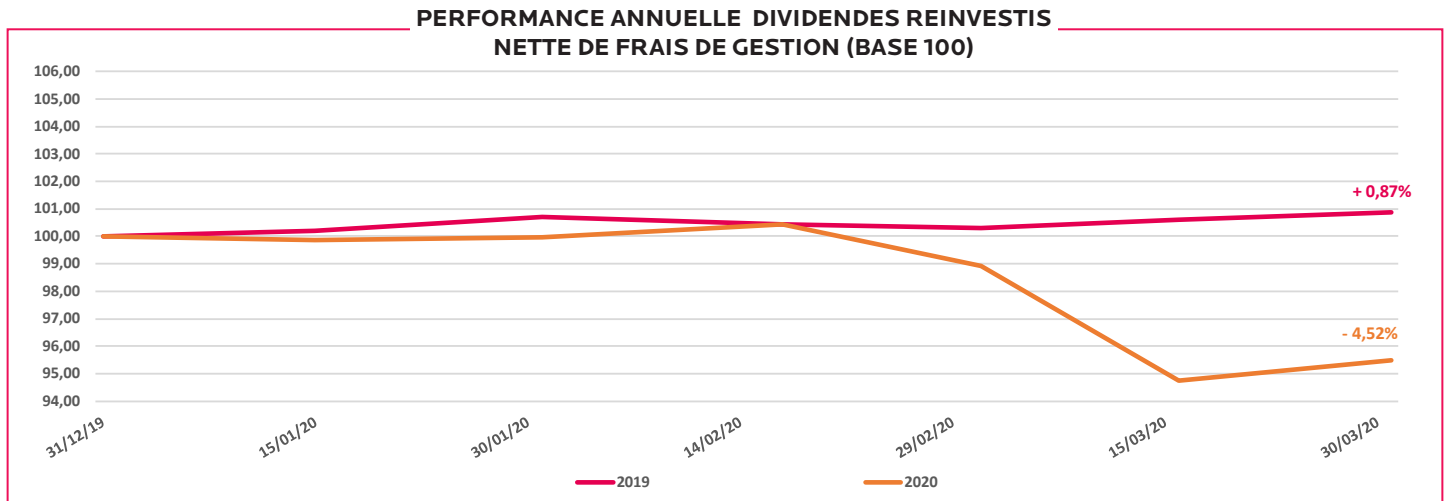
- Actifs Immobiliers
- Actifs Financiers
- Liquidités



- Actifs Immobiliers
- Actifs Financiers
- Liquidités

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

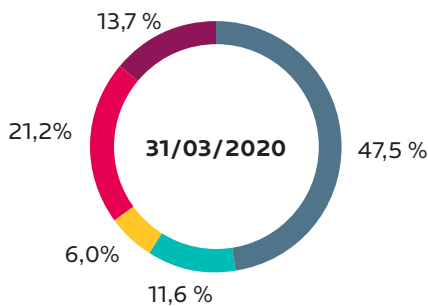
2017	2018	2019
4,97 %	3,83 %	5,17 %



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

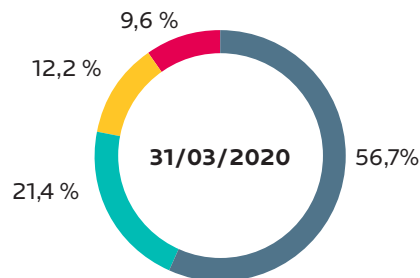
RÉPARTITION DE PREMIUM AU PREMIER TRIMESTRE 2020

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



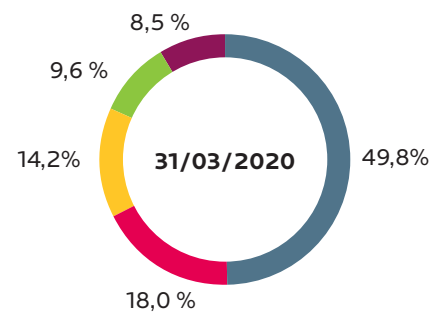
- Immobilier non coté
- Immobilier coté
- Liquidités et autres actifs
- SCPI
- Gestion flexible

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- Région Parisienne
- Paris
- Province
- Zone Euro

RÉPARTITION SECTORIELLE



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

OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE AU PREMIER TRIMESTRE 2020

Il n'y a pas eu d'investissements sur la poche immobilière au cours du 1^{er} trimestre 2020.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : SPPICAV

Code ISIN : FR0013210531

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 : Comptes-titres

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 : 2 mois 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