

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%).

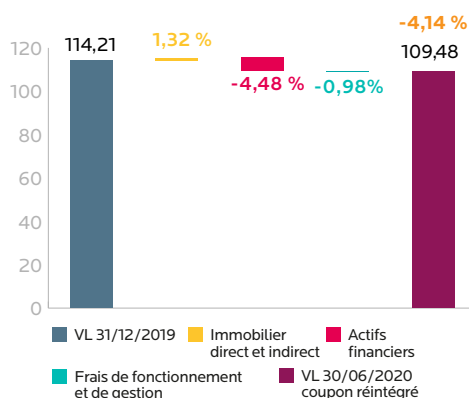
L'allocation flexible de l'OPCI PREIMIUM permet de faire évoluer la composition du portefeuille d'actifs dans le temps, en fonction des cycles de marchés, pour capter les opportunités, dans une logique de gestion patrimoniale.

COMMENTAIRE DE GESTION

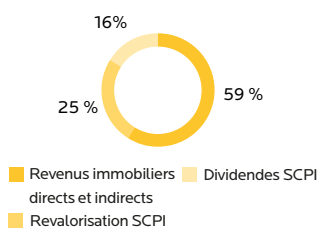
Au 30/06/2020 la valeur liquidative de PREIMIUM s'établit à 109,09 euros pour la part B soit un niveau de performance de -4,14% en légère augmentation par rapport la fin du trimestre dernier. Cette performance inclut la distribution de 0,39 euro par part intervenue au mois de mai 2020.

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

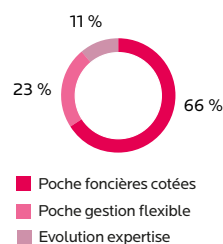
CONTRIBUTION PREIMIUM 30/06/2020



IMPACTS POSITIFS



IMPACTS NÉGATIFS



POCHE IMMOBILIÈRE : 57,72% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS

Les actifs immobiliers ont continué de délivrer les revenus locatifs qui étaient prévus en début d'année.

Une campagne d'expertise des actifs immobiliers est intervenue au 30 juin. La valorisation globale des actifs immobiliers ressort en baisse de -1,05%. Toutefois, dans un contexte de crise inédite, les actifs résidentiels et d'hôtellerie détenus par l'OPCI PREIMIUM ont très bien résisté avec même de très légères revalorisations.

Les actifs de bureaux, qui représentent 49,5% du portefeuille immobilier, ont offert une bonne résistance pour ceux loués sur le long terme à des locataires de qualité.

Pour les autres, les experts ont appliqué la méthode DCF. Ils ont donc pris en compte des ajustements de VLM, d'indexations et de délais de commercialisation et ont appliqué une baisse mesurée des valeurs sur les immeubles non loués ou impactés par de la vacance locative.

C'est le cas pour 3 actifs de bureaux du portefeuille de l'OPCI PREIMIUM pour lesquels nous avons de fortes convictions :

- la tour HEKLA, VEFA en blanc à la Défense, voit ainsi sa valorisation diminuer du fait d'hypothèses de commercialisation un peu plus longues combinées à des niveaux d'indexation un peu moins favorables à court terme. Nous n'avons cependant pas d'inquiétude sur ce projet emblématique de la Défense dont la livraison sera réalisée en 2022 ;
- l'actif TRIEO à Issy-les-Moulineaux devenu vacant après le départ de son locataire a également subi une baisse de valeur, les négociations avancées qui ont lieu actuellement avec certains prospects locataires laissent à penser qu'un bail long terme pourrait être sécurisé et que la valorisation de l'immeuble pourrait ainsi significativement progresser dans la seconde partie de l'année 2020. Issy-les-Moulineaux reste un secteur de bureaux très recherché et prisé des locataires de premier rang ce qui explique son très fort dynamisme dans les transactions récentes tant au niveau des valeurs locatives que de la valeur vénale des actifs ;

- enfin Carré-Pleyel, situé à proximité immédiate d'une gare stratégique du Grand Paris (station Saint-Denis Pleyel, intersection des lignes de métro 14/15/16 et 17) a également été impacté au niveau de sa valeur d'expertise. Le potentiel de cet actif en redéveloppement pour lequel un travail d'Asset Management important est fourni reste selon nous très fort et nous maintenons notre scénario de hausse des valeurs locatives de marché sur cette zone à terme.

POCHE FONCIÈRES COTÉES : 6,43% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS

A la fin du second trimestre, la valorisation des foncières cotées est en recul de -29,22% (au lieu de -34,8% pour le trimestre précédent).

Aucune opération d'arbitrage significative n'a eu lieu sur la poche depuis le début de l'année 2020 même si de légers ajustements ont été faits.

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

L'horizon d'investissement long terme du fonds combiné à un début de normalisation de la situation nous incite à maintenir nos positions même si le risque de constater un fort niveau de volatilité pendant la deuxième partie de l'année est important.

POCHE GESTION FLEXIBLE : 21,39% 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.

Un niveau de performance négative de -4,25% est à noter sur cette poche alors qu'il était de -6,35% au premier trimestre. Cette amélioration est la conséquence d'une stabilisation progressive sur le marché du crédit sur lequel est principalement exposée cette poche.

Le niveau de risque mesuré pris dans la gestion de cette poche vise à conserver un bon niveau de protection du capital avec une volatilité faible.

Chiffres clés au 30/06/2020

Actif brut du fonds 386,38 M€	Actif net global du fonds 331,28 M€	Actif net part B 290,73 M€
---	---	--------------------------------------

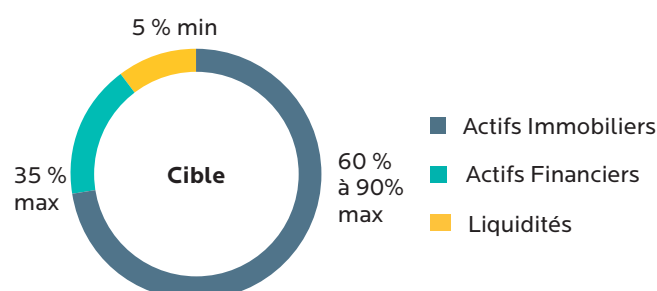
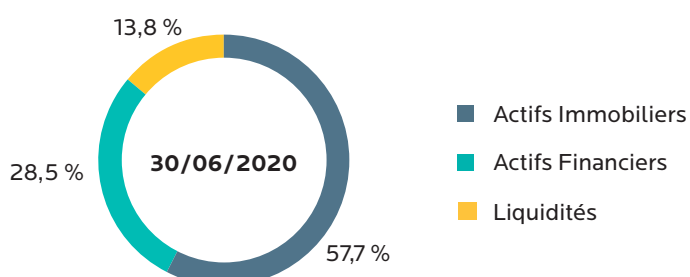
Valeur liquidative part B 109,09 €	Performance* (depuis le 31/12/2019) -4,14 %
--	--

Souscription acquise à la SPPICAV 3,5% max	Volatilité (1 an en glissant) 5,61%	Taux d'endettement 29,17%
--	--	-------------------------------------

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

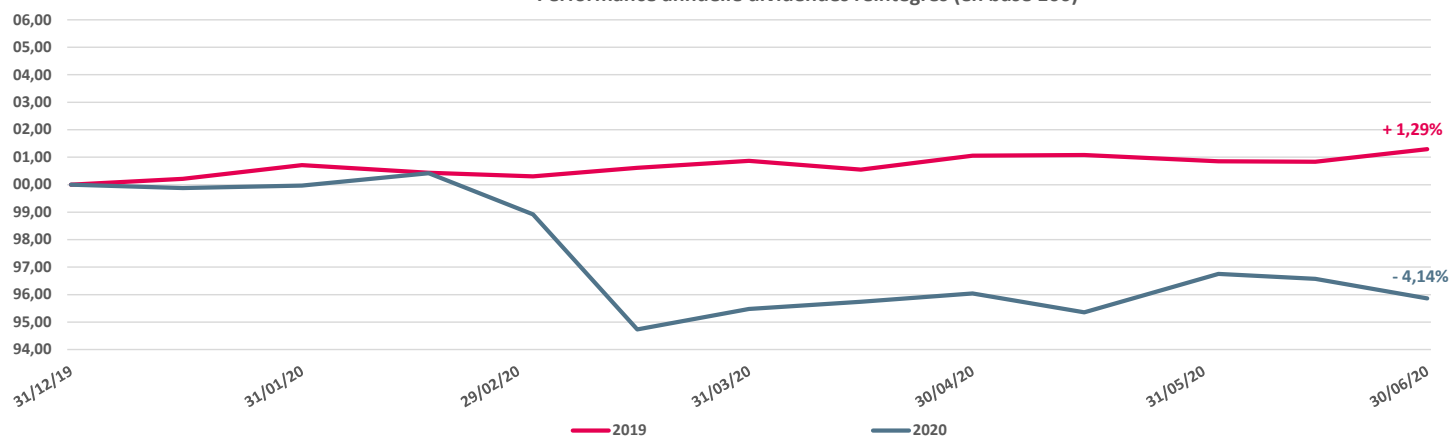
ALLOCATION AU 30/06/2020



HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

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

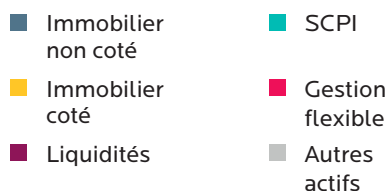
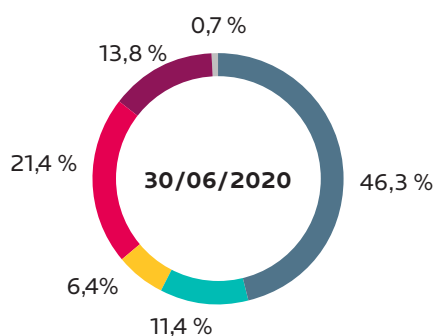
Performance annuelle dividendes réintégrés (en base 100)



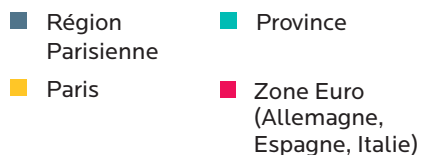
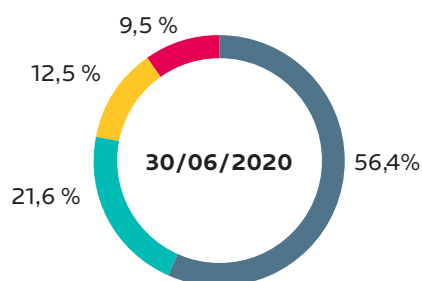
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DE PREMIUM AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2020

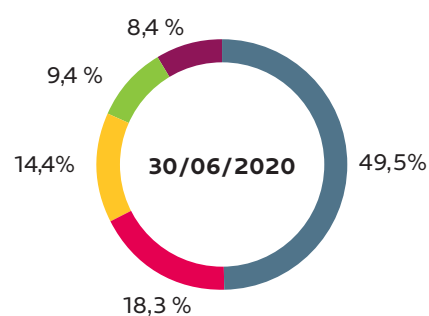
COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2020

Il n'y a pas eu d'investissements sur la poche immobilière au cours du 2^e trimestre 2020.

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 : 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 : 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