



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**

**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.

L'Actif Net de la part A de l'OPCI PREMIUM s'élève à 16 734 287,72 € soit une valeur liquidative de 110,27 € par part au 30 juin 2021. La valeur liquidative au 15 juin 2021 était de 110,67 €.

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 permettant ainsi de soutenir la performance au 30/06/2021.

En effet dans la poche financière, l'exposition globale de la poche des foncières cotées a été augmentée de plus de 15 M€ sur le 1er semestre permettant ainsi de bénéficier du rebond de cette classe d'actifs et d'atteindre une performance de 6,59%.

La poche de gestion flexible contribue elle aussi positivement à la performance portée principalement par les obligations (représentant les 2/3 de la performance de 1,28%) dû à un resserrement des spreads de crédit qui a plus que compensé la hausse des taux en Europe.

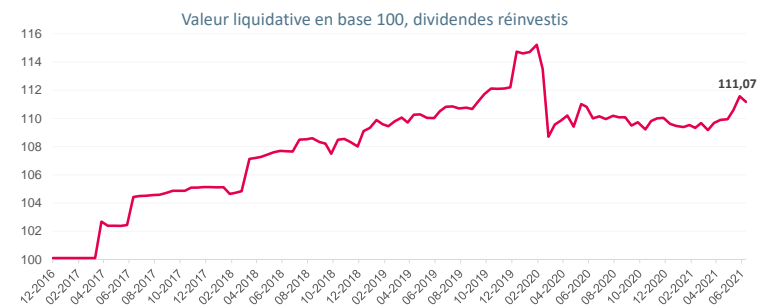
En ce qui concerne la poche immobilière, le nouvel investissement dans la prise de participation d'un patrimoine immobilier principalement situé en France dans les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance a pu être conclu en fin de premier semestre 2021. Du fait d'un rendement après levier supérieur au rendement du portefeuille actuel cet investissement sera relutif et va permettre de renforcer les revenus locatifs du fonds dès le second semestre de l'année 2021.

Au 30/06/2021, la poche immobilière représente 60,3% de l'actif brut, en augmentation par rapport au mois dernier (57,2%). Et la poche financière, comprenant la poche des foncières cotées et la poche de gestion flexible, représente 31,5% contre 37,3% au 31/05/2021.

**CHIFFRES CLÉS au 30 juin 2021**

Valeur Liquidative	110,27 €
Actif Net Actions A	16 734 288 €
Actif Net Global du Fonds	336 053 258 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	72 015 283 €
Actif Brut Global du Fonds	428 077 265 €
Nombre d'actions	151 757,05080
Ratio de liquidité sur actif net	10,41%
Ratio d'emprunt d'espèce	-
Taux d'endettement	35,62%
Volatilité 1 an glissant	1,76%
Dernière distribution (15/05/2020)	0,39 €

**PERFORMANCE DIVIDENDES RÉINVESTIS (depuis la création)**



**PERFORMANCES ANNUELLES (part A)**

	2017	2018	2019	2020	2021 YTD
Performance de la part A	5,03%	3,78%	5,17%	-4,47%	1,43%
Distribution annuelle par part	-	-	0,40 €	0,39 €	-

**PERFORMANCES CUMULÉES (part A)**

	Création	10 ans	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
	11,07%	-	-	3,25%	0,59%	1,06%

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	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

Centralisateur	BNP Paribas Securities Services
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Déléguataire de la gestion comptable	BNP Paribas Securities Services
Déléguataire 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 acquise à la SPPICAV	-
Rachat acquise à la SPPICAV	-
Commission de superperformance	24% TTC de la performance > 5% annuels Détail du calcul dans le prospectus

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 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.

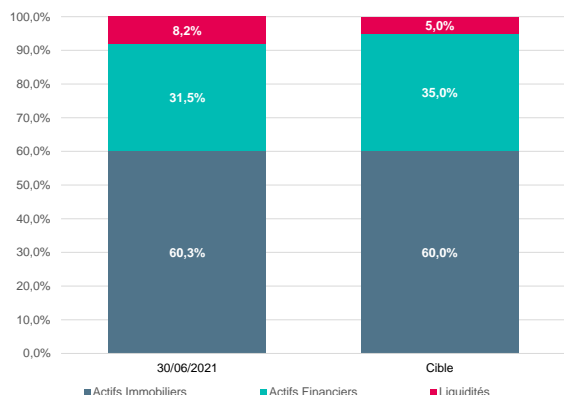
Sources : données PREIM





**PORTEFEUILLE AU 30 juin 2021**

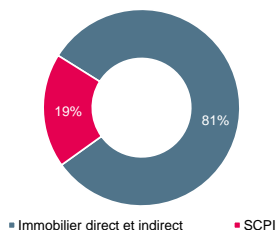
**ALLOCATION (% de l'Actif Brut)**



**PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS**

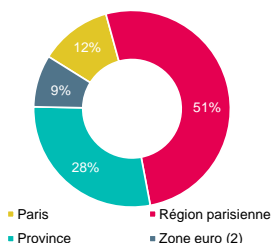
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
<b>SCPI</b>			
Parts de SCPI PRIMOPIERRE	31/03/2017	Bureaux	4,64%
Parts de SCPI FRUCTUPIERRE	31/03/2018	Bureaux	4,32%
Parts de SCPI PATRIMMO CROISSANCE	28/02/2017	Résidentiel	1,97%
Parts de SCPI PRIMOVIE	15/01/2017	Santé - Education	0,41%
<b>Participations immobilières</b>			
Parts de SCI ILM 1&2 (Galeo, Dueo, Trio)	26/04/2018	Bureaux	10,92%
Parts de SCI PREIM HOSPITALITY	25/04/2019	Hôtels	9,37%
Parts de SAS IMMO CARE	28/06/2018	Santé - Education	7,84%
Parts de SCI ALCOBENDAS	28/06/2018	Santé - Education	4,46%
<b>Immobilier direct</b>			
34 RUE LUCIEN VOILIN PUTEAUX	27/12/2019	Résidentiel	4,07%
RETAIL PARK NOVELLES GODAULT	06/03/2018	Commerces	2,17%

**DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)**



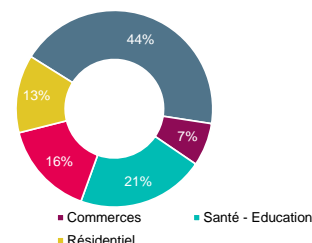
(1) en valeur de l'Actif Brut

**REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)**



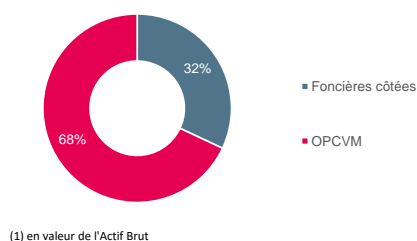
(1) en valeur de l'Actif Brut  
(2) Allemagne, Italie, Espagne

**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**

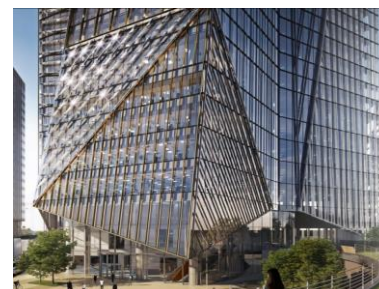
	Pays	% de l'Actif Brut
<b>Foncières cotées</b>		
Klepierre	Allemagne	1,82%
Vonovia SE NA O.N	Allemagne	1,44%
Leg Immobilien AG	Allemagne	1,25%
Carmignac Portfolio - Securite	Luxembourg	1,02%
Deutsche Euroshop	Allemagne	0,81%
<b>OPCVM</b>		
BNP Paribas Mois ISR	France	3,13%
Tikehau Credit Plus I	France	2,05%
Echiquier Convertible Europe	France	2,04%
Echiquier Credit Europe I Cap	France	2,04%
Candr Bonds	France	2,02%



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](http://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