

REPORTING TRIMESTRIEL OPCI PREMIUM

OPCI PREMIUM

L'OPCI PREMIUM 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 PREMIUM 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 PREMIUM est composé d'une poche de liquidité (minimum 5%).

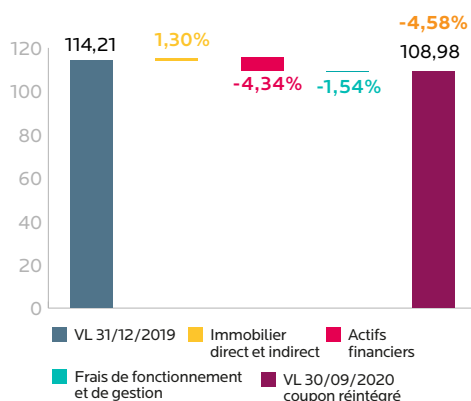
L'allocation flexible de l'OPCI PREMIUM permet de faire évoluer la composition du portefeuille d'actifs dans le temps, en fonction des cycles de marchés, pour capter les opportunités, dans une logique de gestion patrimoniale.

COMMENTAIRE DE GESTION

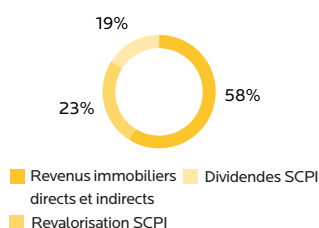
Au 30/09/2020, la valeur liquidative de PREMIUM s'établit à 108,59 euros pour la part B soit un niveau de performance de -4,58% en légère diminution par rapport à la fin du trimestre dernier. Cette performance inclut la distribution de 0,39 euro par part intervenue au mois de mai 2020.

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

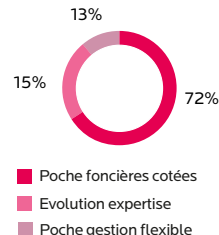
CONTRIBUTION PREMIUM 30/09/2020



IMPACTS POSITIFS



IMPACTS NÉGATIFS



POCHE IMMOBILIÈRE : 56,42% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS

Les actifs immobiliers ont continué de délivrer les revenus locatifs attendus, une dernière négociation est toujours en cours avec un des locataires.

Une campagne d'expertise des actifs immobiliers est intervenue sur la date du 30/09. La valorisation globale des actifs immobiliers ressort en légère baisse de -0,44% par rapport au 30/06/2020.

Elle concerne un seul actif : la tour HEKLA, VEFA en blanc à la Défense, qui voit sa valorisation diminuer du fait d'hypothèses de commercialisation un peu plus longues combinées à des niveaux d'indexation un peu moins favorables. Nous n'avons cependant pas d'inquiétude sur ce projet emblématique de la Défense dont la livraison sera réalisée en 2022.

La valorisation du patrimoine du fonds a donc bien résisté dans un contexte de crise Covid-19.

De manière générale et depuis la rentrée début septembre, de nombreuses transactions ont été officialisées sur le marché de l'investissement bureau dans Paris et en première couronne. Ces investissements, qui ont été 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 pour les bureaux bien localisés et loués sur le long terme à des locataires de qualité.

POCHE FONCIÈRES COTÉES : 5,85% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS (DÉLÉGATION DE GESTION « GESTION 21 »)

La résurgence de la crise sanitaire dans le courant du mois d'août nous a conduit à repositionner le portefeuille sur des actifs ou des pays moins sensibles à la crise sanitaire.

En terme de typologie d'actifs nous avons augmenté la pondération des foncières de 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 en conservant les titres les moins exposés à un risque d'augmentation de capital (10% à fin septembre contre 37% à fin juin). Le positionnement du portefeuille permet de bénéficier de la qualité des fondamentaux du résidentiel allemand et de l'Allemagne tout en restant exposé

sur les foncières de centres commerciaux à faible risque bilanciel, moyen de bénéficier du fort potentiel de rebond de cette typologie d'actif tout en limitant les risques d'augmentation de capital.

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) depuis le début de l'année 2020.

POCHE GESTION FLEXIBLE : 21,35% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS (DÉLÉGATION DE GESTION « LA FINANCIÈRE DE L'ÉCHIQUIER »)

Au cours du troisième trimestre 2020, les marchés actions ont performé de façon différenciée. Les actions américaines ont poursuivi leur remontée. Les actions européennes ont été nettement moins dynamiques : à peine en hausse jusqu'à mi-septembre, elles ont relâché en fin de période le peu qu'elles avaient gagné, et terminent proches de 0. Le crédit européen termine la période sur une note presque atone également. Les obligations convertibles européennes progressent très légèrement.

Cependant, nos perspectives sur les marchés sont restées positives en raison du soutien indéfectible apporté par les banques centrales mondiales et des multiples plans de relance annoncés par les Etats. De nouveaux épisodes de confinement strict et généralisé nous semblant très improbables au niveau des états, nous n'avons pas jugé que la situation sanitaire pèserait fortement sur les actifs risqués, et ce fut le cas. C'est pourquoi nous avons continué à augmenter le risque du portefeuille au cours de la période. Non pas en achetant des actions directement, mais en sélectionnant des fonds convertibles ou présentant une sensibilité significative au crédit. Nous estimons que les marchés d'actifs risqués devraient rester porteurs pour les prochaines mois grâce aux stimulus économiques et monétaires très puissants, même si nous sommes conscients que la situation sanitaire et les élections américaines notamment restent des facteurs de risques importants.

Un niveau de performance négative de -2,51% est à noter sur cette poche en nette amélioration par rapport au niveau de performance de -6,35% au premier trimestre.

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

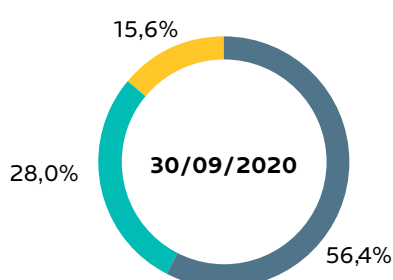
Chiffres clés au 30/09/2020

Actif brut du fonds 394,07 M€	Actif net global du fonds 338,36 M€	Actif net part B 297,69 M€
Valeur liquidative part B 108,59 €		Performance* (depuis le 31/12/2019) -4,58%
Souscription acquise à la SPPICAV 3,5% max	Volatilité (1 an en glissant) 5,61%	Taux d'endettement 24,26%

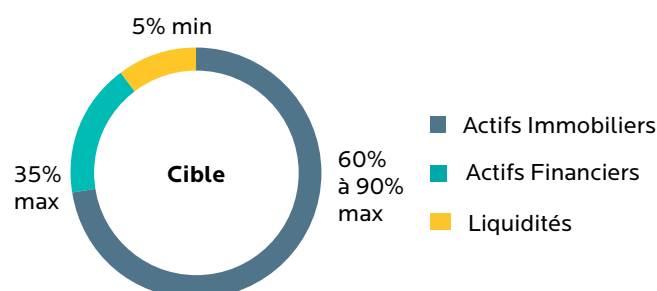
Frais annuels de fonctionnement et de gestion
4,41% TTC max. de l'actif net
(dont **2,53% TTC de commission de gestion max.**)

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

ALLOCATION AU 30/09/2020



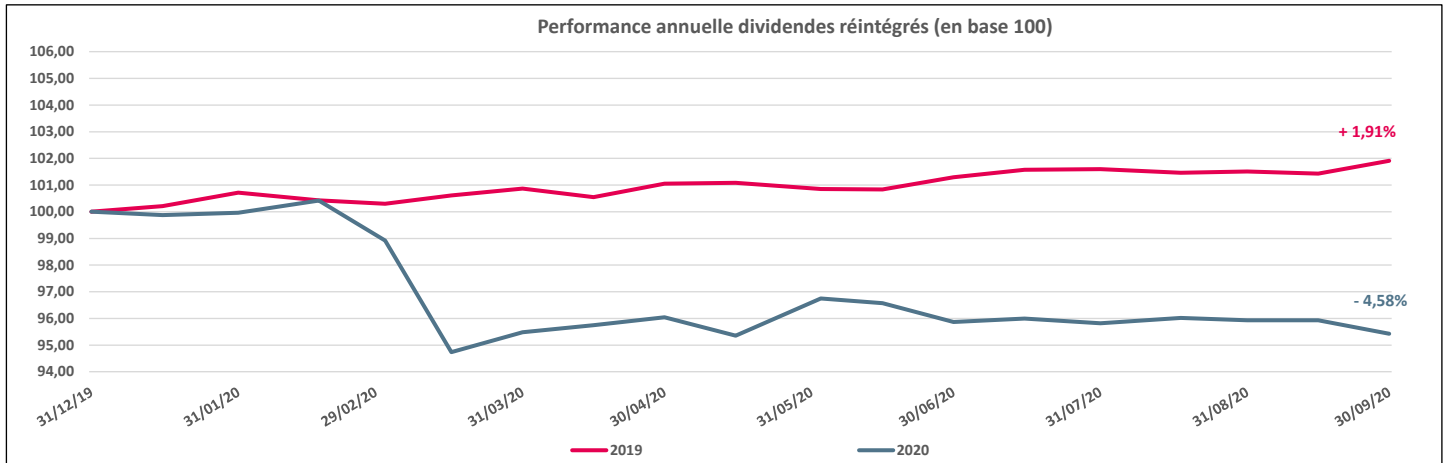
- Actifs Immobiliers
- Actifs Financiers
- Liquidités



- Actifs Immobiliers
- Actifs Financiers
- Liquidités

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

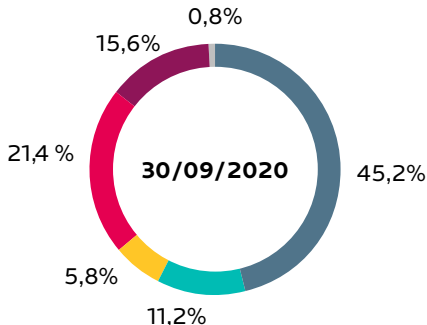
2017	2018	2019
4,97 %	3,83 %	5,17 %



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

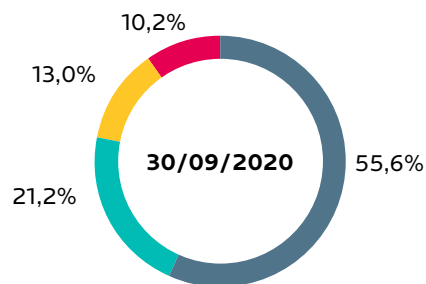
RÉPARTITION DE PREMIUM AU TROISIÈME TRIMESTRE 2020

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



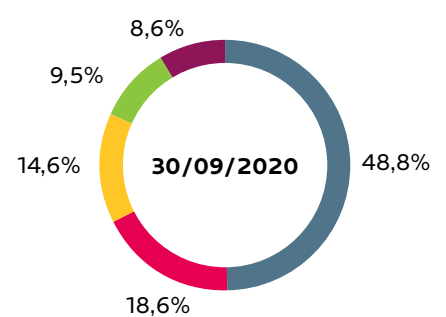
- Immobilier non coté
- Immobilier coté
- Liquidités
- SCPI
- Gestion flexible
- Autres actifs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Région Parisienne
- Paris
- Zone Euro (Allemagne, Espagne, Italie)
- Province

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE AU TROISIÈME TRIMESTRE 2020

Il n'y a pas eu d'investissements sur la poche immobilière au cours du 3^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