

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.

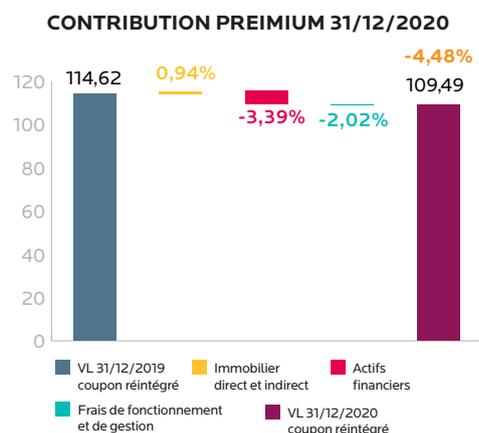
Le fonds est également composé d'une poche financière (allocation cible de 35%), déléguée d'une part à la Société de Gestion indépendante Gestion 21, spécialisée dans la sélection de titres de foncières cotées et d'autre part, à La Financière de l'Echiquier, filiale du groupe Primonial, spécialisée dans 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 31/12/2020, la valeur liquidative de PREIMIUM s'établit à 108,70 euros pour la part B soit un niveau de performance de -4,48% pour 2020 en légère amélioration 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 :



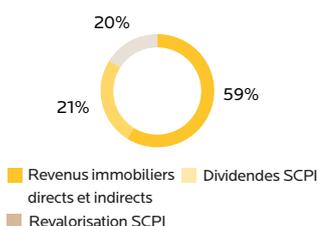
POCHE IMMOBILIÈRE (ACTIFS DÉTENUS DIRECTEMENT ET INDIRECTEMENT) : 55,53% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS

La crise sanitaire intervenue en 2020 a eu un effet sur le portefeuille immobilier du fonds de deux natures :

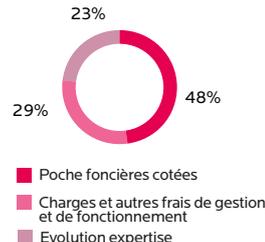
- Sur le plan des revenus, même si les actifs immobiliers ont continué de délivrer les produits locatifs attendus, certains aménagements ont été consentis pour aider les locataires à traverser la crise. Le fonds a cependant obtenu des contreparties lors de ces négociations de nature à soutenir la valeur des actifs à moyen / long terme comme par exemple le fait d'octroyer des franchises de loyers en contrepartie d'une prolongation des baux. En ce début d'année 2021, la quasi-totalité des négociations a été menée, ce qui permet en cas de normalisation de la situation sur le plan sanitaire de retrouver une bonne visibilité sur le niveau des revenus locatifs sur le long terme.
- Sur le plan des expertises immobilières, qui ont un impact direct sur la performance des fonds, il est à noter que les actifs de bureaux les mieux placés, loués via des baux long termes à des locataires de qualité, ont très bien résisté. Il en va de même pour les actifs résidentiels détenus par PREIMIUM qui sont tous situés en zone tendue (prix et loyers élevés). A contrario, les expertises des actifs d'hôteliers tout comme celles des actifs de bureaux achetés « en blanc » (Tour HEKLA à la Défense) ou en cours de restructuration, ont vu leur valorisation diminuer du fait d'hypothèses de commercialisation un peu plus longues combinées à des niveaux d'indexation un peu moins favorables. De manière générale, le potentiel de création de valeur de ces projets n'est pas remis en cause.

Les transactions immobilières sur le marché de l'investissement intervenues en deuxième partie de l'année et initiées après le début de la crise sanitaire démontrent, par la très bonne tenue des prix, l'attrait préservé des investisseurs pour la classe d'actif immobilière.

IMPACTS POSITIFS



IMPACTS NÉGATIFS



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

POCHE FONCIÈRES COTÉES : 4,76% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS (DÉLÉGATION DE GESTION « GESTION 21 »)

L'année 2020 s'est traduite par un événement imprévisible : la propagation à l'échelle mondiale d'une crise sanitaire. Celle-ci a conditionné l'année boursière en occupant le premier rôle de mars à mai. Le succès du déconfinement l'a écartée des plateaux jusqu'en août. A la rentrée, la résurgence de la crise sanitaire a conduit à un second confinement d'octobre à novembre. Enfin, l'annonce en novembre de vaccins a alimenté l'espoir du clap de normalisation de cette crise sanitaire pour 2021.

Ces différentes séquences ont conduit à de fortes variations boursières sur l'année et de manière très hétérogène selon les typologies d'actifs. Face à ces risques, nous avons en août 2020 positionné le portefeuille de façon plus défensive en augmentant notamment la poche des actifs disposant d'une plus grande solidité financière. L'allocation de la poche à fin 2020 est la suivante : 52% résidentiel allemand, 34% commerces, 14% bureaux.

Les foncières de centres commerciaux ont été particulièrement impactées par la crise et ont annoncé des projets d'augmentations de capital défensives pour renforcer le bilan. Si le rejet de l'augmentation de capital à l'AGE d'Unibail et l'annonce d'un vaccin ont permis un rebond au T4 des foncières commerces, leurs cours de fin d'année sont proches de ceux de fin mars 2020, et affichent une performance négative de l'ordre de -50% sur l'année.

La surpondération en foncières commerces a particulièrement pénalisé la performance en 2020 de la poche (-32%) mais offre en même temps un potentiel très important de rattrapage dans un scénario de normalisation sanitaire. Un scénario qui profitera à l'ensemble du secteur mais plus particulièrement aux segments les plus touchés en 2020.

En conclusion, si la crise sanitaire n'a pas permis en 2020 de tirer parti du positionnement « value », la normalisation de la crise sanitaire est favorable à ce style de gestion. Nous sommes par conséquent confiants en 2021, au regard d'indicateurs de valorisation et de risques attestant du positionnement « value ».

POCHE GESTION FLEXIBLE : 21,82% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS (DÉLÉGATION DE GESTION « LA FINANCIÈRE DE L'ÉCHIQUIER »)

L'irruption de l'épidémie de COVID-19 au premier trimestre a précipité une chute des marchés historique de par sa rapidité. La réponse coordonnée des banques centrales et des Etats, qui ont soutenu les acteurs économiques par des conditions financières

extrêmement accommodantes, a permis aux marchés de remonter tout aussi rapidement, à tel point que l'indice des grandes actions mondiales termine sur une performance positive qui pourrait sembler étonnante dans ce contexte récessif. Les actions européennes font cependant exception en demeurant négatives.

Dans cet environnement très volatil, notre gestion a fait preuve d'une grande flexibilité non pas sur les actions car il n'y en a pas eu en portefeuille au long de l'année, mais sur les taux et le crédit.

Le portefeuille a débuté l'année sur une allocation reflétant des perspectives relativement favorables sur les marchés. Cependant, au vu des développements de l'épidémie, nous avons commencé fin février à réduire l'exposition du portefeuille à des actifs que nous estimions peu défensifs en cas de fort ralentissement.

Ce mouvement de diminution du risque a été amplifié courant mars, au profit d'actifs obligataires très liquides et défensifs, telles que les obligations des Etats européens bénéficiant d'une notation supérieure. Nous avons inversé ce mouvement à partir du mois d'avril en achetant des fonds obligataires bénéficiant de la détente des conditions financières, en particulier le crédit européen ou même émergent. Pour ce faire, nous avons réduit la part des fonds présentant une forte sensibilité aux taux européens sans risque (notamment allemands).

Sur cette poche, le portefeuille a réalisé sur l'année une performance de -0,11%.

Les perspectives sur 2021 sont relativement favorables aux actifs risqués dans la mesure où l'on anticipe que la vaccination atténuée fortement l'épidémie de Covid au cours du premier semestre. Un rebond économique de forte ampleur pourrait alors avoir lieu.

BILAN ET PERSPECTIVES DU FONDS

Le fonds a été impacté en 2020 par la crise sanitaire. Toutefois, la qualité des actifs détenus par l'OPCI nous permet de rester confiants quant à la capacité du fonds à renouer avec son objectif de performance sur la durée d'investissement cible.

Nous maintiendrons sur 2021 un très haut niveau de vigilance quant à l'évolution de la pandémie de COVID-19 en restant agiles afin de saisir les opportunités qui vont se présenter dans le cadre d'une normalisation sur le plan sanitaire.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Sources des données : Primonial REIM, Gestion 21 et La Financière de l'Echiquier*

Chiffres clés au 31/12/2020

Actif brut du fonds 395,37 M€	Actif net global du fonds 339,56 M€	Actif net part B 298,72 M€
---	---	--------------------------------------

Valeur liquidative part B 108,70 €
--

Performance* (depuis le 31/12/2019) -4,48%

Souscription acquise à la SPPICAV 3,5% max
--

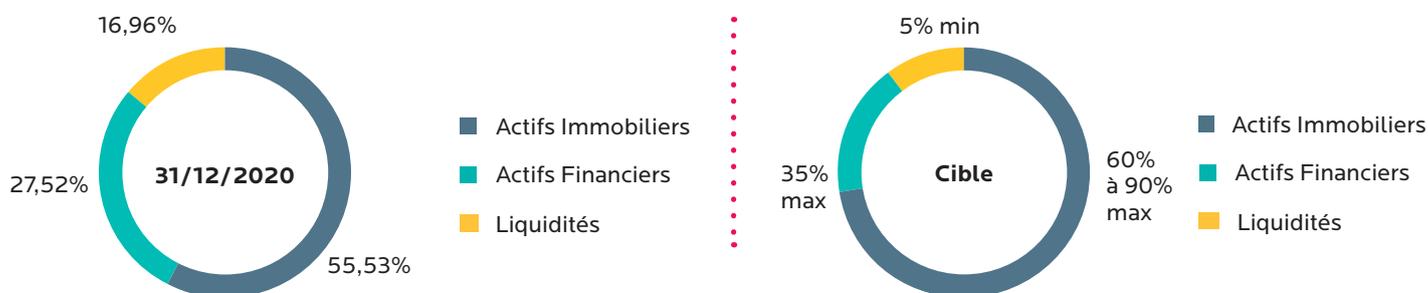
Volatilité (1 an en glissant) 5,07%
--

Taux d'endettement 24,56%

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

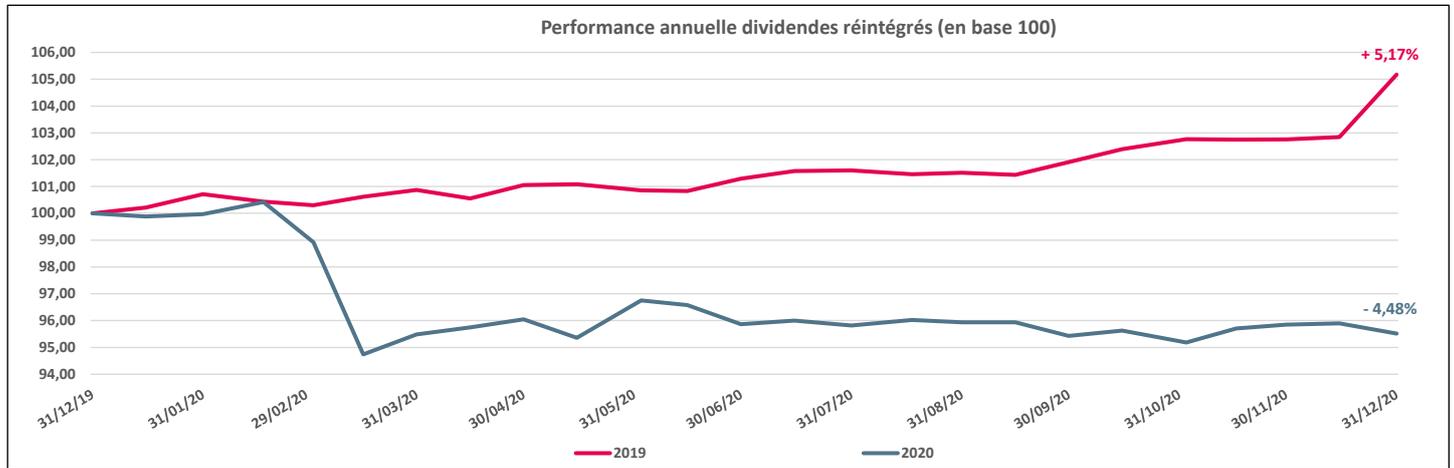
ALLOCATION AU 31/12/2020



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

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

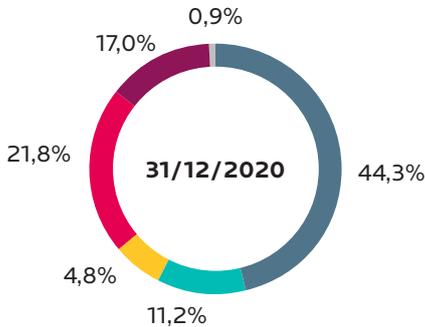
2017	2018	2019	2020
4,97 %	3,83 %	5,17%	-4,48%



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

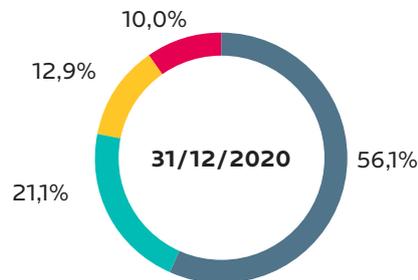
RÉPARTITION DE PREMIUM AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2020

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



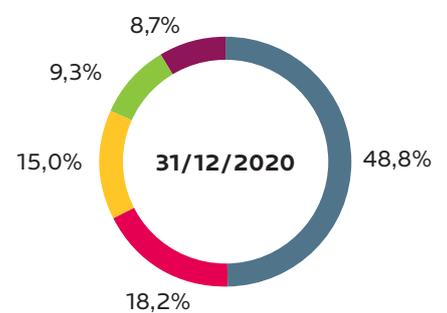
- Immobilier non coté
- SCPI
- Gestion flexible
- Liquidités
- Autres actifs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE SUR L'ANNÉE 2020

Il n'y a pas eu d'investissements sur la poche immobilière au cours de l'année 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 €

Éligibilité : 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