

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 premier trimestre 2021, le prolongement de la crise sanitaire et des mesures de restriction ont continué à peser sur l'économie. Toutefois, le déploiement des campagnes de vaccination et le calendrier annoncé du déconfinement apportent de la visibilité et dessinent une sortie de crise progressive. Nous sommes confiants dans la capacité de l'OPCI PREMIUM à réaliser ses objectifs de performances sur la durée d'investissement cible.

Au 31/03/2021, la valeur liquidative de l'OPCI PREMIUM s'établit à 108,27 euros pour la part B soit un niveau de performance en léger repli de -0,40% pour le premier trimestre 2021.

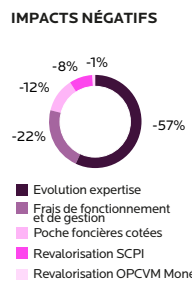
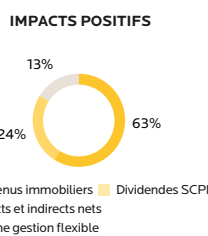
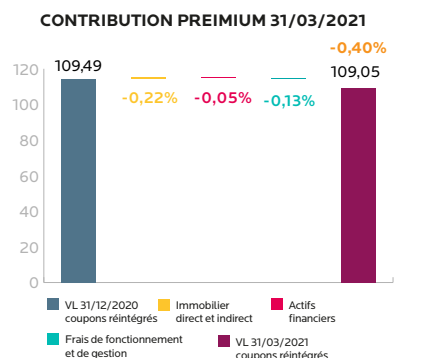
Un renforcement de l'exposition aux foncières cotées visant à capter un rebond sur les marchés financiers dans le cadre d'une normalisation sur le plan sanitaire a eu lieu au cours du premier trimestre.

La stratégie immobilière consiste à sécuriser un certain nombre d'investissements immobiliers résilients en 2021, notamment composés d'actifs de santé qui présentent aujourd'hui d'excellents fondamentaux et de bonnes capacités de résilience dans le contexte de crise qui nous entoure.

Concernant la poche flexible, l'accent est mis en 2021 sur les Actions « value » afin d'optimiser le couple rendement / risque dans le contexte de normalisation de la crise sanitaire.

Ce repositionnement a commencé à impacter positivement le fonds à partir de la valeur liquidative du 15/04 où la performance globale revient en territoire positif pour 2021.

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



POCHE IMMOBILIÈRE PHYSIQUE (ACTIFS DÉTENUS DIRECTEMENT ET INDIRECTEMENT) : 54,71% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS

Le portefeuille immobilier de PREMIUM a continué, au premier trimestre, de délivrer les revenus immobiliers attendus.

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 terme à des locataires de qualité, ont très bien résisté. Il en va de même pour les actifs résidentiels détenus par PREMIUM qui sont tous situés en zone tendue (prix et loyers élevés).

A contrario, les expertises des actifs hôteliers tout comme celles des actifs de bureaux achetés « en blanc » (Tour HEKLA à la Défense) ou en cours de restructuration, continuent à voir leur valorisation légèrement diminuer du fait d'hypothèses de commercialisation un peu plus longues combinées à des niveaux d'indexation légèrement moins favorables.

De manière générale, le potentiel de création de valeur de ces projets n'est pas remis en cause.

Un nouvel investissement a pu être sécurisé pour le fonds et devrait intervenir avant la fin du premier semestre 2021 par la prise de participation dans un patrimoine immobilier principalement situé en France constitué d'immeubles en relation avec les secteurs de la santé, des seniors et de la dépendance.

Des établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences pour personnes âgées (RPA), des cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique), des établissements SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) et psychiatriques et des laboratoires font également partie de ce portefeuille d'actifs.

Du fait d'un rendement après levier supérieur au rendement du portefeuille actuel, cet investissement sera potentiellement relutif et permettra de renforcer les revenus locatifs du fonds.

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

POCHE FONCIÈRES COTÉES : 5,82% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS (DÉLÉGATION DE GESTION « GESTION 21 »)

Notre opinion est que le secteur de l'immobilier coté et les segments les plus affectés par la crise sanitaire devraient profiter de cet environnement plus favorable avec un rebond de leur performance.

Ainsi, au 31/03/2021, l'OPCI PREIMium a accru son exposition aux foncières cotées en renforçant ses positions sur :

- Les foncières de centre commerciaux (41% de la poche vs 26% fin 2020) pour profiter du potentiel de rebond des cours de bourse, compte tenu du niveau de décote moyen de -46% par rapport aux actifs nets réévalués (ANR) estimés de 2021.
- Les foncières de santé (6% du fonds vs 0% à fin 2020). Les évolutions démographiques favorables en Europe avec le vieillissement des populations dans les 20 prochaines années, combinées à des baux très long terme et une forte demande sociétale, nous ont poussé à intégrer ce segment dans notre allocation.
- Les foncières logistiques (3% de la poche vs 0% fin 2020). Si le niveau de demande soutenu en m² de logistique traduit des fondamentaux immobiliers positifs, nous restons cependant sélectifs au regard des niveaux de valorisation.

POCHE GESTION FLEXIBLE : 21,25% DE L'ACTIF BRUT DU FONDS (DÉLÉGATION DE GESTION « LA FINANCIÈRE DE L'ÉCHIQUIER »)

Le premier trimestre fut favorable à la plupart des marchés actions, notamment en Europe et aux Etats-Unis. De manière générale, à la faveur de la levée progressive des restrictions aux Etats-Unis et du progrès de la vaccination contre la Covid-19 dans les pays occidentaux, les actions généralement délaissées en 2020 ont retrouvé la faveur des investisseurs au premier trimestre 2021. Du

côté des gagnants figurent ainsi les valeurs cycliques et « value » ainsi que les petites capitalisations. Du côté des perdants figurent les valeurs défensives, de qualité, le secteur technologique ou encore les actions émergentes.

Sur les taux en revanche, la situation est plus tendue. En raison de craintes sur une accélération de l'inflation aux Etats-Unis, les rendements des taux longs américains ont progressé sur le trimestre, pénalisant les obligations à durée longue, notamment dans le secteur des obligations d'Etat. En Europe, ce mouvement sur les taux s'observe aussi, mais de façon moins forte.

Sur ce trimestre, le portefeuille a progressé grâce en particulier à l'appréciation des Actions « value » introduites fin 2020 pour une petite fraction de l'encours (2,5%). Il a également bénéficié de la hausse des supports obligataires à haut rendement. En revanche, il a pâti de son exposition aux obligations de haute qualité, même si les baisses restent modérées dans les supports sélectionnés. En outre, les investissements en gestion alternative ont été favorables au portefeuille.

Les mouvements en portefeuille ont consisté pour la plupart à réduire la durée. Cette configuration du portefeuille devrait permettre de participer à la reprise économique que nous anticipons d'ici la fin de l'année, sans souffrir excessivement d'une éventuelle reprise de la hausse des taux.

PERSPECTIVES DU FONDS

La qualité des actifs détenus par l'OPCI nous permet d'être confiants quant à la capacité du fonds à renouer avec son objectif de performance sur la durée d'investissement cible.

Nous maintenons 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 se présentent 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

Suite ->

Chiffres clés au 31/03/2021

Actif brut du fonds
406,99 M€

Actif net global du fonds
347,36 M€

Actif net part B
296,85 M€

Valeur liquidative part B
108,27 €

Performance*
(depuis le 31/12/2020)
-0,40%

Souscription acquise à la SPPICAV
3,5% max

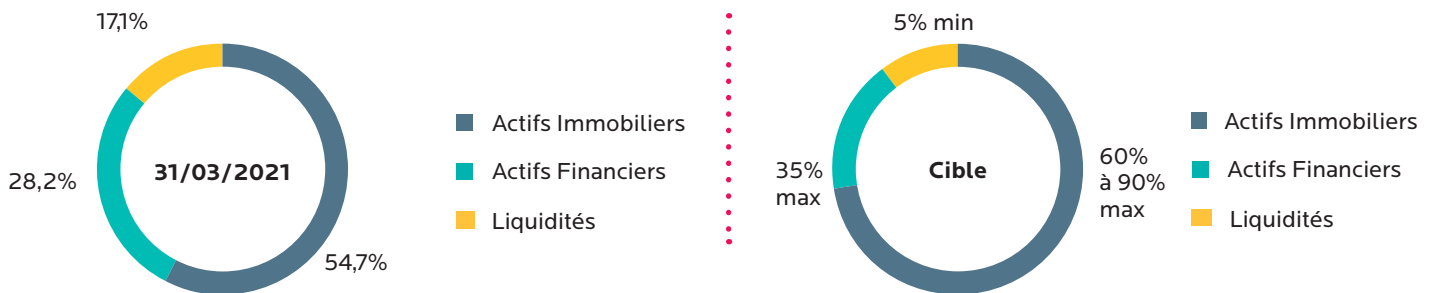
Volatilité
(1 an en glissant)
2,26%

Taux d'endettement
26,21%

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

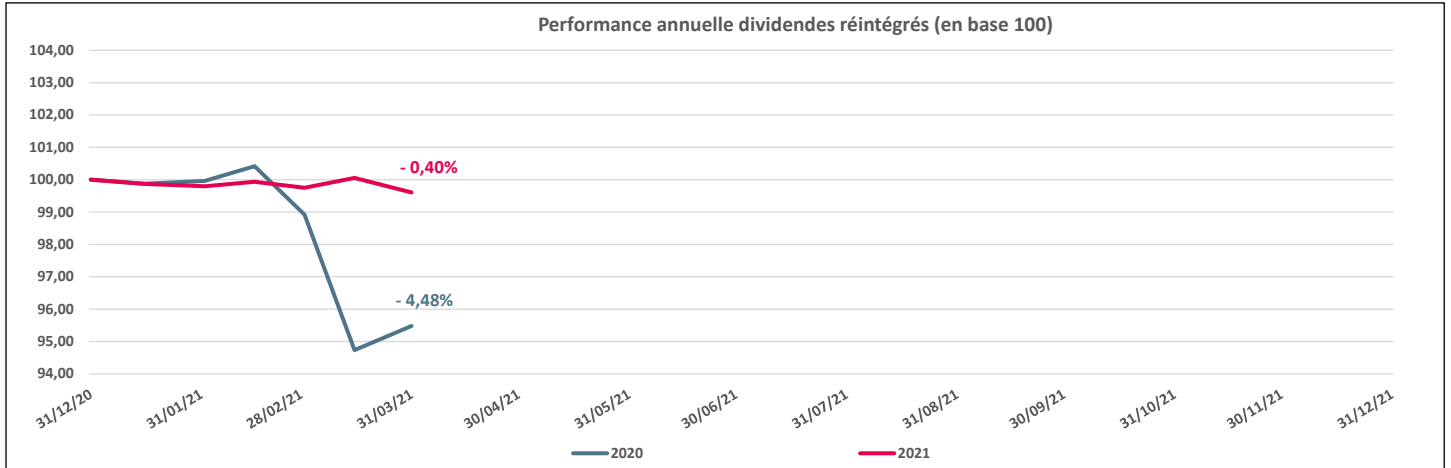
ALLOCATION AU 31/03/2021 ET ALLOCATION CIBLE



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

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

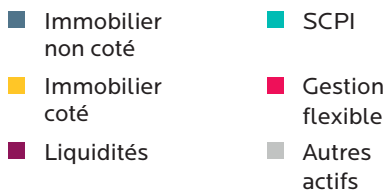
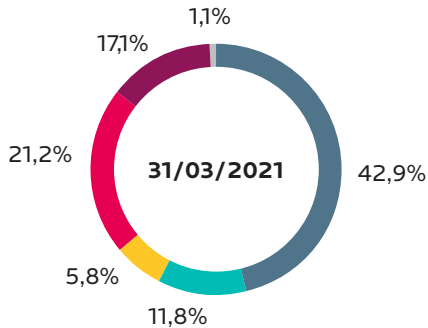
2017	2018	2019	2020
4,97 %	3,83 %	5,17%	-4,48%



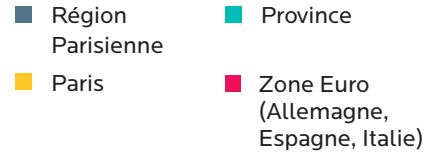
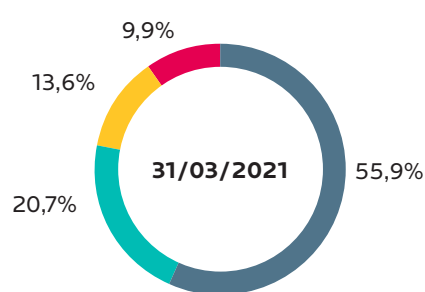
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DE PREMIUM AU PREMIER TRIMESTRE 2021

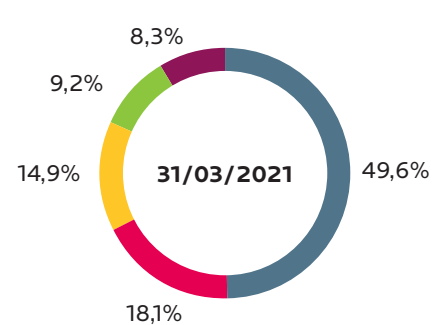
COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

OPÉRATION RÉALISÉE SUR LA POCHÉ IMMOBILIÈRE SUR LE 1T2021

Il n'y a pas eu d'investissement sur la poche immobilière au cours du premier trimestre 2021.

Source des données : Primonial REIM

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 : Assurance-vie / Capitalisation

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