

Société de gestion : Primonial REIM France
 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

L'Actif Net de la part B de l'OPCI PREMIUM s'élève 232 033 360,41 € soit une valeur liquidative de 105,82 € par part au 30 septembre 2022. La valeur liquidative au 15 septembre 2022 était de 106,75 €.

Le troisième trimestre 2022 a souffert des mêmes facteurs défavorables au marché que les deux premiers trimestres : inflation généralisée, resserrement monétaire mondial, guerre russo-ukrainienne, crise énergétique et pour finir des craintes de récession.

Dans ce contexte très dégradé, la part B de l'OPCI PREMIUM affiche au 30/09/2022 un niveau de performance négatif de -4,24% depuis le début de l'année.

La poche immobilière de l'OPCI PREMIUM représente 70,1% de l'actif brut du fond. Au cours du trimestre, un bail a été conclu sur le 4ème et 5ème étage de l'actif TRIEO à Issy-les-Moulineaux. L'OPCI PREMIUM conserve plusieurs sources de création de valeur sur cette poche pour 2022 : livraison de la Tour HEKLA intervenue au Q3 2022, poursuite de la commercialisation de TRIEO et de CARRE PLEYEL à Saint-Denis d'ici 2024 (finalisation des travaux à proximité de l'immeuble pour les Jeux Olympiques)

La poche financière composée d'une poche de foncières cotées (délégation Gestion « Gestion 21 ») et d'une poche de gestion flexible (La Financière de l'Echiquier) relativement stable (21,7% de l'actif brut vs 23,8% au 31/08). Le portefeuille de la gestion flexible reste défensif et baisse moins que la quasi-totalité des classes d'actifs traditionnelles. Le secteur des foncières cotées reste pénalisé par les craintes macroéconomiques et en particulier par la hausse des taux d'intérêt.

La poche de liquidité est relativement stable et représente 6,3% de l'actif brut du fonds (vs 6,4% au 31/08).

OBJECTIF DE GESTION

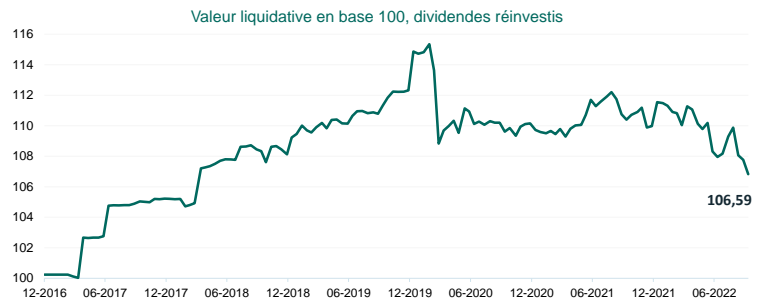
L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant 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.

CHIFFRES CLÉS au 30 septembre 2022

Valeur Liquidative	105,82 €
Actif Net Actions B	232 033 360 €
Actif Net Global du Fonds	276 716 063 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	69 346 233 €
Actif Brut Global du Fonds	366 127 133 €
Nombre d'actions	2 192 612,17057
Ratio de liquidité sur actif net	9,74%
Taux d'endettement	34,40%
Ratio emprunt d'espèce	-
Volatilité 1 an glissant	3,83%
Dernière distribution (15/05/2020)	0,39 €

PERFORMANCE DIVIDENDES RÉINVESTIS (depuis la création)



PERFORMANCES ANNUELLES (part B)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 YTD
Performance de la part B	4,97%	3,83%	5,17%	-4,48%	1,67%	-4,24%
Distribution annuelle par part	-	-	0,40 €	0,39 €	-	-

PERFORMANCES CUMULÉES (part B)

	Création	10 ans	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
	6,59%	-	1,70%	-4,04%	-2,55%	-3,25%

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	Centralisateur	BNP PARIBAS S.A.
Code ISIN	FR0013228715	Dépositaire	BNP PARIBAS S.A.
Date d'agrément AMF	13 décembre 2016	Délégué de la gestion comptable	BNP PARIBAS S.A.
Date de création	26 décembre 2016	Délégué de la gestion financière	Gestion 21 / La Financière de l'Echiquier
Durée de vie	99 ans	Commissaire aux Comptes	PwC Audit
Durée de placement recommandée	10 ans	Experts externes	CBRE Valuation
Valorisation	Bimensuelle	en évaluation immobilière	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Devise de référence	euro	Commissions (en % de la VL x nbre d'actions souscrites) :	
Décimalisation des actions	Cent-millième	Souscription non acquise à la SPPICAV	1,50%
Souscription minimum initiale	100 €	Souscription acquise à la SPPICAV	3,5% max
Eligibilité	Assurance-vie / Capitalisation	Rachat non acquise à la SPPICAV	-
Prix de souscription	VL + commissions	Rachat acquise à la SPPICAV	-
Publication VL	Date de VL + 6 jours ouvrés	Commission de superperformance	24% TTC de la performance > 5% annuels
Date de centralisation	Date de VL - 1 jour ouvré		Détail du calcul dans le prospectus
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 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.



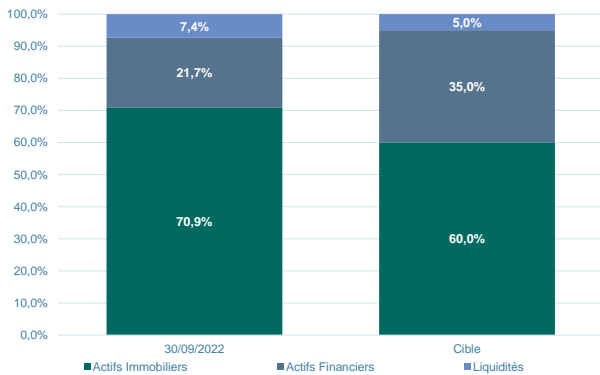
Facteurs de risques en capital, marché, endettement, crédit, change, liquidité, taux, actions, contrepartie, pays émergents, utilisation d'instruments financiers dérivés.

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 récupérez 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 Primonial REIM France

PORTEFEUILLE AU 30 septembre 2022

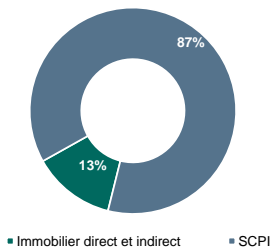
ALLOCATION (% de l'Actif Brut)



PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

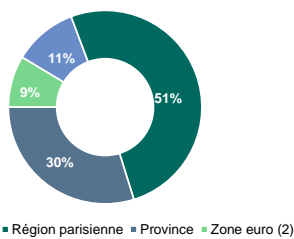
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
SCPI			
Parts de SCPI FRUCTIPIERRE	31/03/2018	Bureaux	4,05%
Parts de SCPI PRIMOPIERRE	31/03/2017	Bureaux	2,34%
Parts de SCPI PATRIMMO CROISSANCE	28/02/2017	Résidentiel	2,34%
Participations immobilières			
Parts de SCI ILM 1&2 (Galeo, Dueo, Trieo)	26/04/2018	Bureaux	12,72%
Parts de SCI PREIM HOSPITALITY	25/04/2019	Hôtels	11,52%
Parts de SAS IMMOCCARE	16/06/2021	Santé - Education	10,03%
Parts de SCI TOUR HEKLA (VEFA)	13/12/2017	Bureaux	6,48%
Immobilier direct			
34 RUE LUCIEN VOILIN PUTEAUX	27/12/2019	Résidentiel	5,00%
RETAIL PARK NOYELLES GODAULT	06/03/2018	Commerces	2,77%

DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



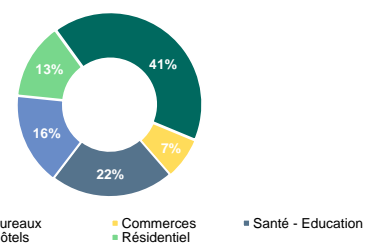
(1) en valeur de l'Actif Brut

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



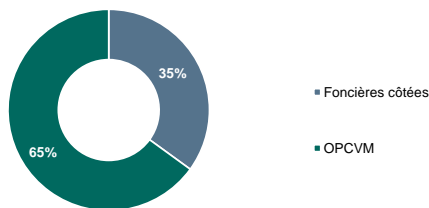
(1) en valeur de l'Actif Brut
(2) Allemagne, Italie, Espagne

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

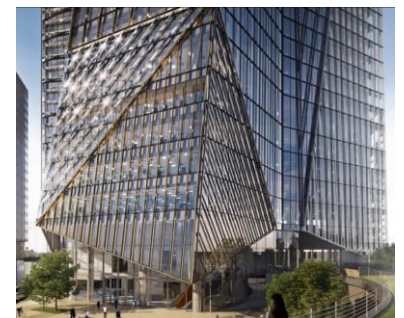
	Pays	% de l'Actif Brut
Foncières cotées		
KLEPIERRE	France	0,94%
VONOVIA SE NA O.N.	Allemagne	0,75%
UNIBAIL RODAMCO SE	France	0,59%
MERCIALYS	France	0,57%
LEG IMMOBILIEN AG	Allemagne	0,49%
OPCVM		
BNP PARIBAS MOIS ISR	France	2,51%
SCHELCHER PRINCE COURT TERME C	France	2,36%
Echiquier Credit Europe I Cap	France	1,53%
Axiom Lux - Axiom Short Duration Bond Fund	Luxembourg	1,10%
Ostrum Ultra Short Term Bonds Plus	France	1,03%



TRIEO ILM2 (92) - SCI TRIEO ILM2 gérée par Primonial REIM France



GALEO & DUEO ILM1 (92) - SCI GALEO & DUEO ILM1 gérée par Primonial REIM France



La tour HEKLA (la Défense) - VEFA via une prise de participation

Les investissements passés ne présument pas des investissements futurs.

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.fr - 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 France. Il ne constitue pas un e Offre Commerciale.

Sources : données Primonial REIM France