

REPORTING TRIMESTRIEL

OPCI PREIMIUM

OPCI PREIMIUM

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

L'allocation flexible de l'OPCI PREIMIUM 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

Le troisième trimestre 2022 a souffert des mêmes facteurs défavorables au marché que les deux précédents : resserrement monétaire mondial, crise énergétique, guerre russo-ukrainienne, craintes de récession, notamment en Allemagne à court terme, et plus globale à moyen terme. La plupart des grands marchés actions reculent, de même que les obligations d'Etat et d'entreprises. L'euro, de même, recule fortement devant le dollar.

Dans ce contexte très dégradé, la part grand public de l'OPCI PREIMIUM affiche au 30/09/2022 une performance négative à -4,24 % depuis le début de l'année.

POCHE IMMOBILIÈRE*

Sur la poche immobilière, le trimestre a permis la conclusion du bail sur l'actif TRIEO à Issy-les-Moulineaux sur les 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'immeuble. Le locataire est « l'Autorité Nationale des jeux » qui a pris à bail une surface de 2090 m² pour une durée de 6 années fermes.

Par ailleurs, des cessions de parts de SCPI ont été initiées et en partie exécutées afin de refaire converger l'allocation du fonds vers sa cible de 60%. Ces cessions se sont déroulées dans de bonnes conditions et systématiquement jusqu'à présent au-dessus des valeurs d'acquisition des parts en question.

**Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futures. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

POCHE GESTION FLEXIBLE (LA FINANCIÈRE DE L'ECHIQUIER)

Le portefeuille subit sur le trimestre un recul d'environ 70 points de base. Il est resté défensif et baisse donc nettement moins que la quasi-totalité des classes d'actifs traditionnelles (à l'exception du monétaire).

Les contributions négatives se répartissent sur toutes les classes d'actifs traditionnelles, actions comme obligations, entraînées par leurs marchés respectifs.

Les actifs décorrélants jouent cependant dans le portefeuille un rôle bénéfique : l'exposition aux matières premières est ainsi positive sur le trimestre, de même que le fonds de gestion alternative.

***Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

****Sources des données : Primonial REIM France, Gestion 21 et La Financière de l'Echiquier*

Les mouvements sur la période ont été nombreux. Dans la première moitié du trimestre, nous avons remonté l'exposition au risque actions et obligataire, avant de la réduire à nouveau sur ces deux classes d'actifs courant septembre, devant l'évolution négative de nos perspectives. Nous avons notamment réduit l'exposition au crédit à haut rendement et renforcé la part de fonds monétaires dans le portefeuille. Nous avons pris nos profits sur les matières premières. Enfin, nous avons introduit une exposition marginale à la trésorerie en dollar.

POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

L'année 2022 reste une année où la performance boursière est déconnectée de la performance économique des foncières cotées. Le troisième trimestre a été marqué par de bonnes publications de mi-année. Au premier semestre, les foncières de la zone euro affichent en moyenne une croissance organique des loyers de +4% et une hausse des cash-flows par action de +13%** ***.

Du côté du bilan, les valeurs d'actifs restent bien orientées avec une croissance organique des patrimoines en moyenne de +2% et des taux de capitalisation stabilisés à 4,5% pour un Loan-to-Value moyen de 39%** ***.

Sur la période, le secteur est resté pénalisé par les craintes macroéconomiques et en particulier la hausse des taux d'intérêt.

Le taux de référence, à savoir le taux d'intérêt à 10 ans de la France, a progressé de 250 points de base sur l'année 2022 pour atteindre 2,7% au 30 septembre 2022.

Notre opinion est que le marché intègre en totalité l'effet négatif de cette hausse des taux d'intérêt, sans prendre en compte les éléments protecteurs et positifs : le lissage dans le temps des effets de la hausse des taux d'intérêt compte tenu d'une maturité de la dette en moyenne de 5/6 ans et la croissance des revenus avec la prise en compte des effets de l'indexation des loyers.

PERSPECTIVES

Sur la partie foncières cotées avec un nouveau trimestre de baisse des cours de bourse, nous atteignons des niveaux historiques de décote par rapport aux actifs nets réévalués (ANR). Nous calculons une décote moyenne pour le secteur

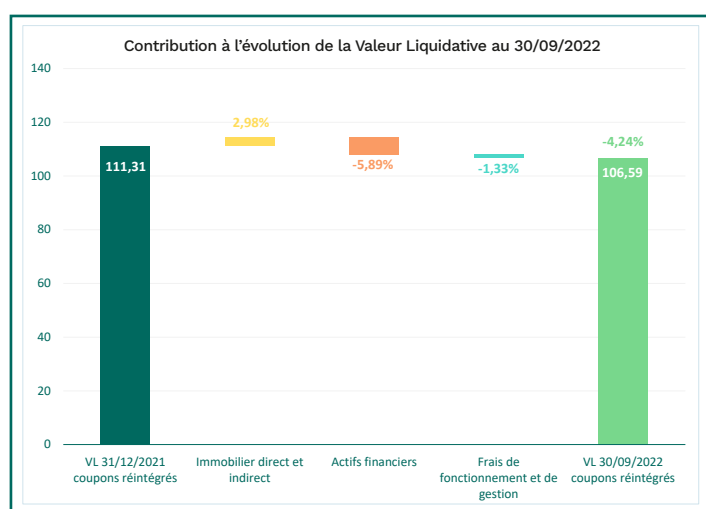
des foncières cotées de la zone euro d'environ -55%/-60%. Ce niveau de décote correspond à une baisse des patrimoines d'environ -30%/-35%, ce qui nous semble très exagéré.

Pour la partie gestion flexible, les perspectives à quelques mois restent peu favorables. Le resserrement monétaire ne fait que commencer en zone euro et devrait se poursuivre aux Etats-Unis et ailleurs. L'inflation ne donne aucun signe de faiblesse, surtout en zone euro. La guerre en Ukraine ne connaît pas de trêve. La Chine ralentit fortement. Les valorisations des actions européennes redeviennent certes attractives, mais en l'absence de stabilisation des taux, elles ne convainquent pas les investisseurs de revenir sur les actions. Nos vues à moyen terme restent donc très défensives. L'exposition aux actions est très réduite, et la sensibilité aux taux d'Etat quasiment nulle. Le principal risque résiduel reste le crédit.

Au-delà des prochains mois, une rupture de ton des banques centrales permettrait au marché de rebondir. Mais tant que l'inflation perdure, ce pivot se fera attendre.

Enfin, la poche immobilière du fonds conserve plusieurs sources de création de valeur pour 2022 :

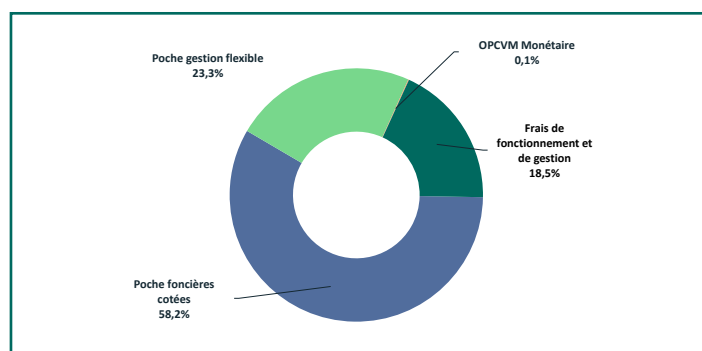
- Commercialisation de la Tour HEKLA dont la livraison est intervenue au Q3 2022.
- Poursuite de la commercialisation de TRIEO à Issy-Les-Moulineaux visant la location des trois premiers étages de l'immeuble.
- Poursuite de la commercialisation de CARRE PLEYEL à Saint-Denis à la suite des travaux de rénovation des parties communes. Les travaux à proximité de l'immeuble ont bien avancé et seront livrés pour les Jeux Olympiques.



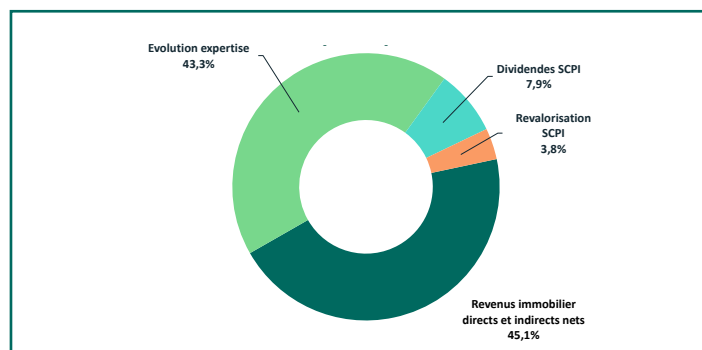
*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Sources des données : Primonial REIM France, Gestion 21 et La Financière de l'Echiquier

IMPACTS NÉGATIFS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE



IMPACTS POSITIFS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE



Suite ->

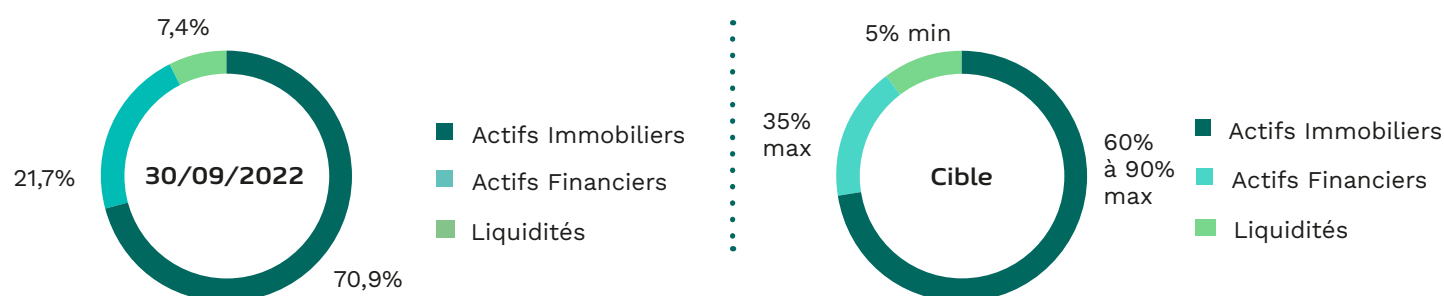
Chiffres clés au 30/09/2022

Actif brut du fonds 366,13 M€	Actif net global du fonds 276,72 M€	Actif net part B 232,03 M€
Valeur liquidative part B 105,82 €	Performance* (depuis le 31/12/2021) -4,24%	
Souscription acquise à l'OPCI 3,5% max	Volatilité (1 an en glissant) 3,83%	Taux d'endettement 34,40%

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 France
 * Performance dividendes réinvestis nette de frais de gestion

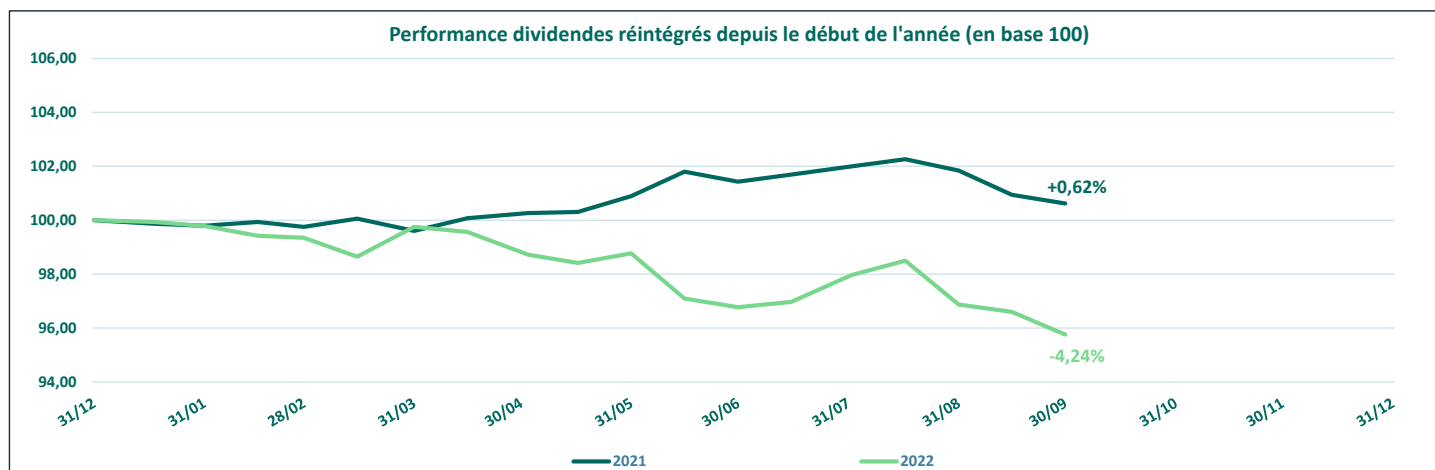
ALLOCATION AU 30/09/2022 ET ALLOCATION CIBLE



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

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

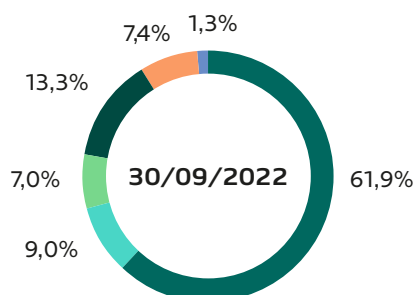
2017	2018	2019	2020	2021
4,97%	3,83%	5,17%	-4,48%	1,67%



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

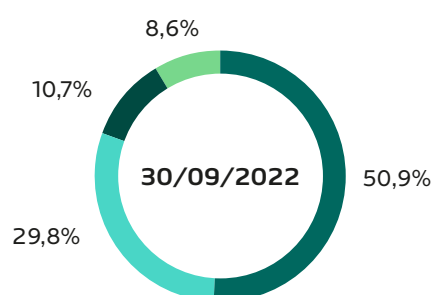
RÉPARTITION DE PREMIUM AU TROISIÈME TRIMESTRE 2022

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



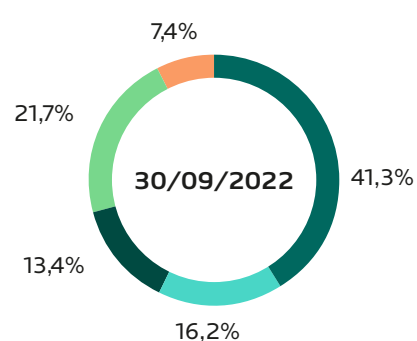
- Immobilier non coté
- Immobilier coté
- Liquidités
- SCPI
- Gestion flexible
- Autres actifs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

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

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 : 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)

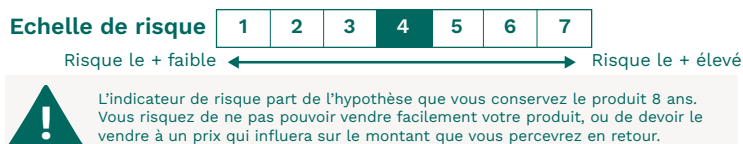
Frais annuels d'exploitation immobilière : 3,95% TTC max. de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

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 actuelle associée 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 récupèrerez 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.fr

PREMIUM 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 FRANCE