

# 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 quatrième trimestre 2022 clôture une année particulièrement difficile sur les différents marchés sur lesquels le fonds est exposé notamment marquée par une très forte remontée des taux d'intérêts.

Dans ce contexte particulier et malgré un rebond sur ce trimestre, la part grand public de l'OPCI PREIMIUM affiche une performance annuelle 2022 négative à -4,03 %.

#### POCHE IMMOBILIÈRE

Sur la poche immobilière, malgré une campagne d'expertises trimestrielle défavorable au dernier trimestre, les expertises 2022 ont maintenu une contribution positive sur la performance de PREIMIUM. La tour Hekla a été livrée au trimestre précédent permettant de dynamiser le processus de commercialisation : des négociations sont avancées avec des prospects. La signature des deux étages supérieurs de l'immeuble Trieo ont permis de relancer la stratégie de commercialisation de l'immeuble. Les négociations en cours sur le portefeuille immobilier de bureaux témoignent d'une reprise de recherche des locataires qui pourrait permettre en 2023 de résorber une partie significative de la vacance locative du fonds.

Par ailleurs des cessions de parts de SCPI ont été maintenues afin de refaire converger l'allocation du fonds vers sa cible de 60%. Les rachats de l'année combinés à la baisse de valorisation valeurs mobilières ont en effet induit une hausse du ratio d'immobilier détenu dans le fonds. Ces cessions se déroulent dans de bonnes conditions et systématiquement au-dessus des valeurs d'acquisition des parts en question. Nous étudions également l'opportunité de céder certains actifs immobiliers sur lesquels les perspectives de performances futures sont dilutifs pour le fonds.

#### POCHE GESTION FLEXIBLE (LA FINANCIÈRE DE L'ECHIQUIER)

Le quatrième trimestre a été témoin d'un net rebond sur les indices actions et d'obligations d'entreprises dans le monde entier, sauf sur les valeurs technologiques américaines qui ne progressent pas. La seule classe d'actifs en net recul est constituée des obligations d'Etat européennes et japonaises, pénalisées par des hausses de taux substantielles.

Plusieurs facteurs favorables peuvent expliquer ce regain d'optimisme, qui se traduit également par un net rebond de l'euro contre le dollar. En particulier, la croissance de la fin 2022 a été révisée à la hausse. L'inflation américaine a donné

des signes clairs de stabilisation. Le prix du gaz naturel en Europe s'est effondré. Et la politique monétaire américaine n'a pas réservé de mauvaise surprise.

Dans le même temps cependant, plusieurs tendances défavorables ont continué à s'exercer : des révisions à la baisse des attentes de croissance pour 2023 ; une inflation toujours en progression en Europe ; une Banque Centrale Européenne plus restrictive que prévu par le marché, qui a pesé sur les obligations souveraines.

Le portefeuille, en progression de plus de 1,2% sur le trimestre, a bénéficié de cet environnement porteur pour les actifs risqués sans trop souffrir des tensions sur les taux dans la mesure où sa sensibilité obligataire est restée très réduite sur la période. Presque tous les actifs du portefeuille ont ainsi progressé, tirés en premier lieu par les obligations d'entreprises, qui constituent la grande majorité de l'allocation.

Le portefeuille affiche une performance 2022 de -4,79% dans ce contexte très fortement dégradé pour une poche exposée à la fois au marché action et au marché obligataire.

Les mouvements sur la période ont été nombreux. Nous avons effectué des mouvements tactiques sur les futures et les couvertures optionnelles EuroStoxx 50 ainsi qu'une remontée progressive et prudente de la sensibilité obligataire européenne. Nous avons aussi renforcé notre exposition aux métaux de la transition énergétique et également introduit sur le portefeuille des obligations américaines (couvertes en dollar).

#### POCHE FONCIÈRES COTÉES (GESTION 21)

Le secteur affiche une performance boursière très décevante avec une baisse de notre indice de référence, l'EPRA Nareit Eurozone capped dividendes nets réinvestis, de -33%. D'un point de vue relatif, la performance de la poche est satisfaisante avec une baisse de -27%.

Deux éléments sont venus perturber le cas d'investissement : la guerre qui a éclaté en Ukraine et la très forte accélération de l'inflation en partie liée à ce conflit. Concernant l'inflation, l'ensemble du marché a progressivement pris la mesure de son importance et de son caractère durable. Les banques centrales ont durci leurs politiques monétaires et nous avons assisté à une forte remontée des taux d'intérêts, ce qui a entraîné des conséquences très importantes pour les investisseurs et pour la performance boursière de notre classe d'actifs.

Parallèlement, en 2022, les performances opérationnelles des foncières cotées de la zone euro ont été solides avec, en moyenne, une accélération de la croissance organique des revenus, une hausse des taux d'occupation et une progression des cash-flows. Cependant la hausse de l'inflation et des taux d'intérêts a focalisé l'attention du marché sur les bilans et l'endettement des foncières ; la normalisation de l'exploitation est passée au second plan. L'analyse du bilan a supplanté celle du compte de résultat, en particulier en seconde moitié d'année avec la réduction des volumes de transactions sur les marchés immobiliers physiques. Les taux d'intérêts plus élevés ont alimenté les inquiétudes des investisseurs quant à l'évolution future des cash-flows et des valeurs d'actifs des foncières.

La hausse des taux d'intérêts est évidemment un élément négatif pour les cash-flows et la valorisation des actifs. Néanmoins, le marché n'intègre pas, ou mal, les éléments protecteurs dont bénéficient les foncières à la fois au niveau du compte de résultat et du bilan. Les anticipations du marché et la baisse du secteur en 2022 nous semblent donc très exagérées. Nous pensons que les craintes des investisseurs vis-à-vis de l'inflation et des taux d'intérêts vont progressivement se normaliser.

## PERSPECTIVES

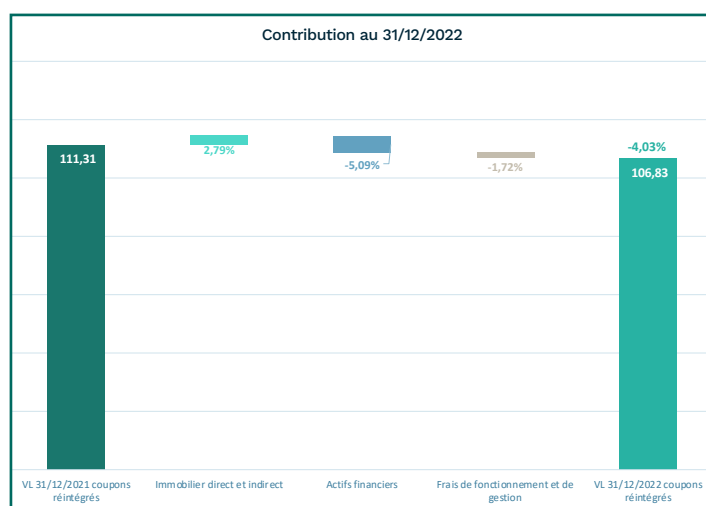
Pour le portefeuille de foncières cotées, les perspectives 2023 reposent sur la capacité contractuelle des foncières à répercuter l'inflation via l'indexation des baux ce qui n'a pas été pris en compte par le marché en 2022. Cette prise en compte de l'indexation et de la récurrence du secteur en 2023 pourrait conduire à une revalorisation. La décote actuelle constitue un

point d'entrée historique avec un niveau rarement observé. Sur les 15 dernières années, le niveau de décote de -50% n'a été atteint qu'en mars 2009 et mars 2020, et a été suivi par un fort rebond à 12 mois (respectivement +88% et + 31%). De plus, la stabilisation des politiques monétaires est un catalyseur puissant du secteur.

Pour la partie gestion flexible, nos vues restent très prudentes sur la plupart des classes d'actifs. Si le rythme du resserrement monétaire se modère, surtout aux Etats-Unis, l'action des banques centrales reste pourtant restrictive. Le risque d'une récession mondiale est présent, alimenté par les effets du resserrement monétaire. Cela crée un contexte difficile pour la plupart des actifs, même si les actifs obligataires retrouvent de l'attractivité. Nous conservons ainsi une exposition actions sous-pondérée et une durée faible quoique croissante, qui se normalisera lorsque la politique monétaire cessera de se tendre.

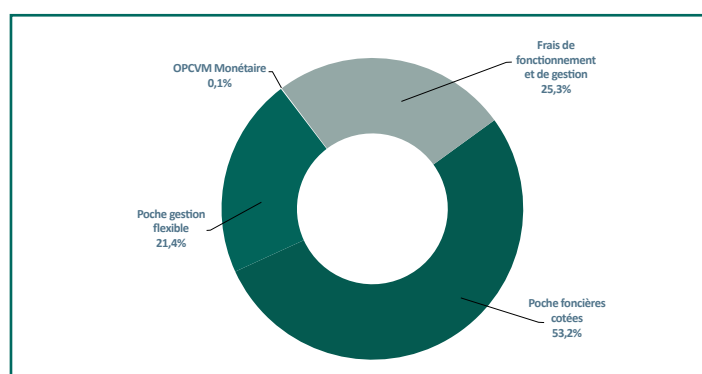
Enfin, la poche immobilière du fonds conserve plusieurs sources de création de valeur pour 2023:

- Commercialisation de la Tour HEKLA dont la livraison est intervenue au Q3 2022. La signature de baux courant 2023 apporterait un effet positif pour la valorisation de l'immeuble
- 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 sont en cours et seront livrés pour les Jeux Olympiques 2024.

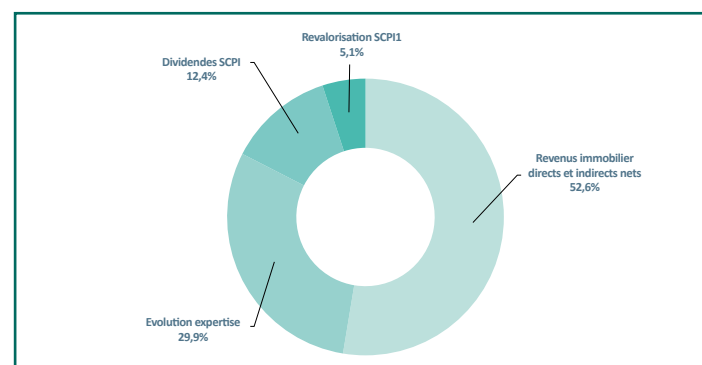


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### IMPACTS NÉGATIFS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE



### IMPACTS POSITIFS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE



Suite ->

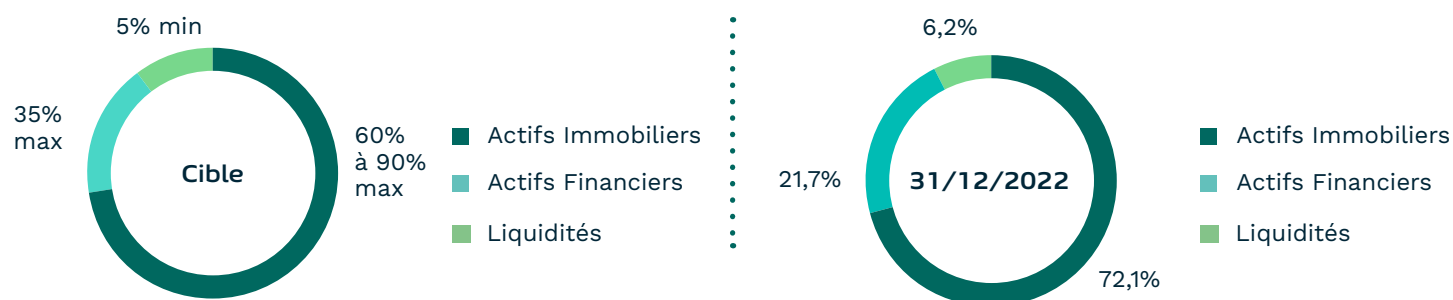
## Chiffres clés au 31/12/2022

Actif brut du fonds <b>344,40 M€</b>	Actif net global du fonds <b>257,32 M€</b>	Actif net part B <b>221,86 M€</b>
Valeur liquidative part B <b>106,07 €</b>	VL technique part B au 31/12/2022 <b>106,06 €</b>	Performance* (depuis le 31/12/2021) <b>-4,03%</b>
Souscription acquise à l'OPCI <b>3,5% max</b>	Volatilité (1 an en glissant) <b>3,69%</b>	Taux d'endettement <b>35,03%</b>

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

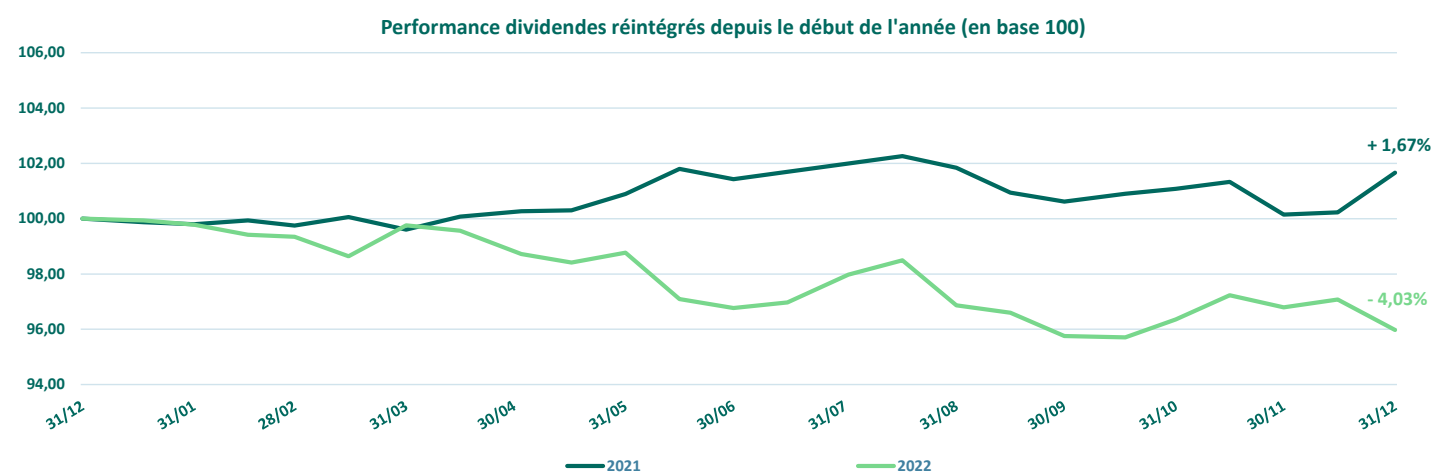
## ALLOCATION AU 31/12/2022 ET ALLOCATION CIBLE



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

## HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (PART B)

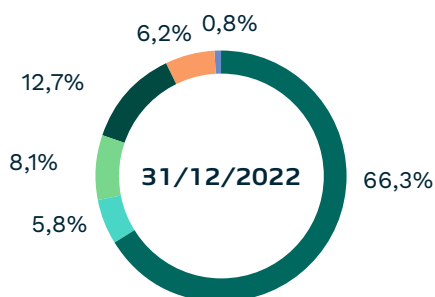
2017	2018	2019	2020	2021	2022
4,97%	3,83%	5,17%	-4,48%	1,67%	-4,03%



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

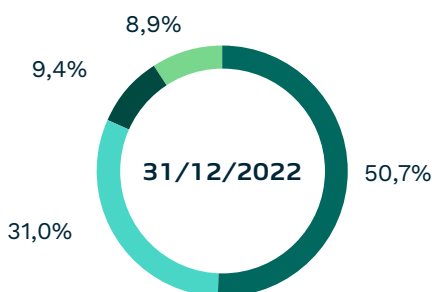
## RÉPARTITION DE PREMIUM AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

### COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



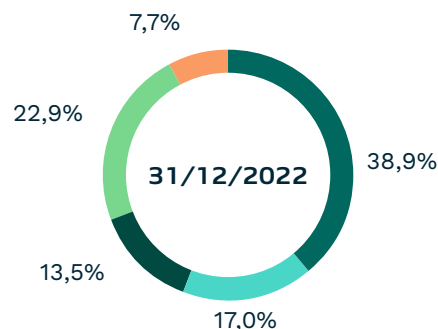
- Immobilier non coté
- Immobilier coté
- Liquidités
- SCPI
- Gestion flexible
- Autres actifs

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

### RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Bureaux
- Résidentiel
- Commerces
- Hôtellerie
- Santé / Education

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

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : SPICAV

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)

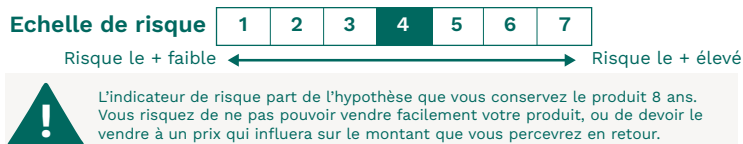
Les frais mentionnés ne comprennent pas les frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières.

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 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](http://www.primonialreim.fr)

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 FRANCE



PRIMONIAL REIM FRANCE - Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière» et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris.