

Société de gestion : Primonial REIM
 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

Au 31/12/2020, la valeur liquidative de PREMIUM s'établit à 108,70 euros par la part B soit un niveau de performance de -4,48% pour 2020 en légère baisse par rapport à la fin du mois dernier (-4,15%). La valeur liquidative au 15 décembre 2020 était de 109,13 €.

La contribution négative à la performance est essentiellement causée par la poche financière qui perd 3,39% de valorisation par rapport au 31/12/2019. Et par l'impact des frais de fonctionnement et de gestion (-2,02%). La poche immobilière directe et indirecte, elle, participe positivement à la performance à hauteur de 0,94%.

Concernant cette dernière, il est à noter que les actifs de bureaux les mieux placés, loués via des baux long termes à des locataires de qualité, ont résisté. Il en va de même pour les actifs résidentiels détenus par PREMIUM qui sont tous situés en zone tendue. A contrario les expertises des actifs d'hôteliers et celles des actifs de bureaux achetés « en blanc » (Tour HEKLA à la Défense) ou en cours de restructuration ont vu leur valorisation diminuer. Sans pour autant remettre en cause leur potentiel de création de valeur sur le long terme.

Pour 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) l'impact de la crise sanitaire est beaucoup plus marqué. Face à un marché très volatile la réponse a été de positionner le portefeuille de façon plus défensive via l'acquisition d'obligations d'états ou de foncières à forte visibilité.

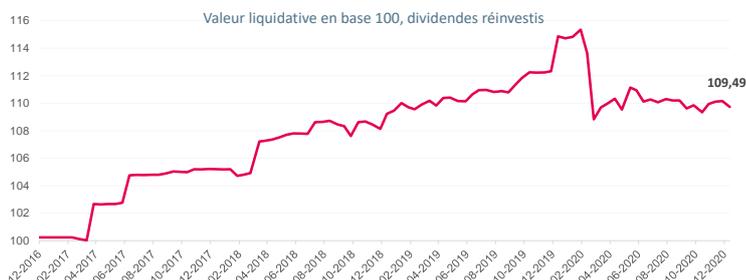
OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion de la SPICAV 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 SPICAV, 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 SPICAV.

CHIFFRES CLÉS au 31 décembre 2020

Valeur Liquidative	108,70 €
Actif Net Actions B	298 719 652 €
Actif Net Global du Fonds	339 556 009 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	53 928 898 €
Actif Brut Global du Fonds	395 374 824 €
Nombre d'actions	2 748 053,27563
Ratio de liquidité sur actif net	19,74%
Taux d'endettement	24,56%
Ratio emprunt d'espèces	-
Volatilité 1 an glissant	5,07%
Dernière distribution (15/06/2020)	0,39 €

PERFORMANCE DIVIDENDES RÉINVESTIS (depuis la création)

PERFORMANCES ANNUELLES (part B)

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

PERFORMANCES CUMULÉES (part B)

	Création	10 ans	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
Performance cumulée	9,49%	-	-	4,30%	0,46%	-4,48%

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 Securities Services
Code ISIN	FR0013228715	Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Date d'agrément AMF	13 décembre 2016	Délégué de la gestion comptable	BNP Paribas Securities Services
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 PREIM



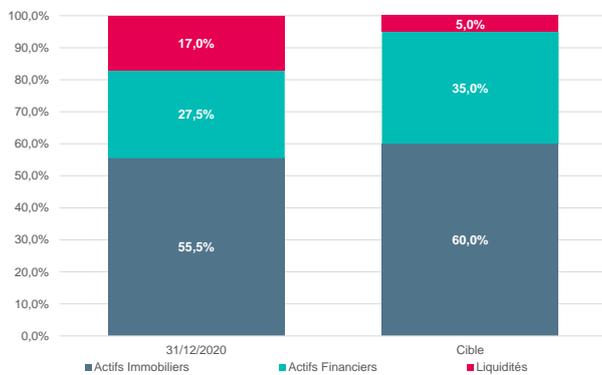
REPORTING MENSUEL au 31 décembre 2020

OPCI PREMIUM

Actions B

PORTEFEUILLE AU 31 décembre 2020

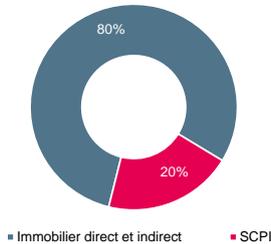
ALLOCATION (% de l'Actif Brut)



PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

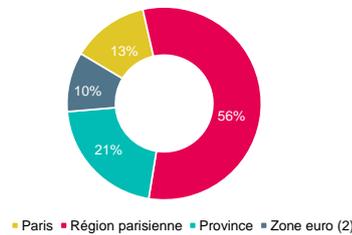
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
SCPI			
Parts de SCPI FRUCTUPIERRE	31/03/2018	Bureaux	4,68%
Parts de SCPI PRIMOPIERRE	31/03/2017	Bureaux	4,01%
Parts de SCPI PATRIMMO CROISSANCE	28/02/2017	Résidentiel	2,14%
Parts de SCPI PRIMOVIE	15/01/2017	Santé - Education	0,39%
Participations immobilières			
Parts de SCI ILM 1&2 (Galeo, Dueo, Trieo)	26/04/2018	Bureaux	11,88%
Parts de SCI PREIM HOSPITALITY	25/04/2019	Hôtels	10,12%
Parts de SCI ALCOBENDAS	28/06/2018	Santé - Education	4,81%
Parts de SCI CARRE PLEYEL HOLDING	27/02/2018	Bureaux	3,90%
Immobilier direct			
34 RUE LUCIEN VOILIN PUTEAUX	27/12/2019	Résidentiel	4,40%
RETAIL PARK NOYELLES GODAULT	08/03/2018	Commerces	2,43%

DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



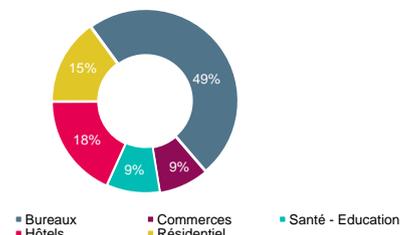
(1) en valeur de l'Actif Brut

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



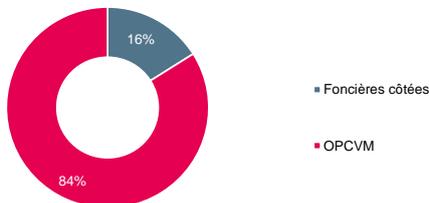
(1) en valeur de l'Actif Brut
(2) Allemagne, Italie, Espagne

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

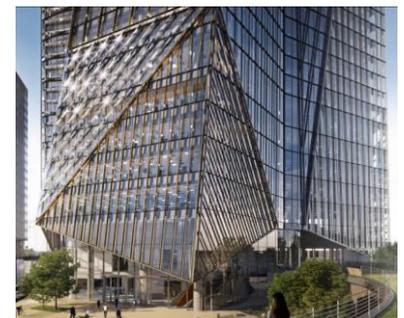
	Pays	% de l'Actif Brut
Foncières cotées		
Vonovia SE NA O.N	Allemagne	1,11%
Klepierre	Allemagne	1,04%
Leg Immobilien AG	Allemagne	0,87%
Tag Immobilien AG	Allemagne	0,48%
Alstria Office REIT	Allemagne	0,24%
OPCVM		
Bnp Paribas Mois ISR	France	3,40%
Echiquier Convertible Europe	France	2,25%
Echiquier Credit Europe I Cap	France	2,20%
Echiquier Altarocca convertibles F	France	1,99%
Candr Bonds	France	1,69%



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



GALEO & DUEO ILM1 (92) - SCI GALEO & DUEO ILM1 gérée par Primonial REIM
Les investissements passés ne présument pas des investissements futurs.



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

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.com - ou sur simple demande auprès de la société de gestion. La documentation juridique est remise avant toute souscription à un fonds.

Sources : données PREIM