

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 A de l'OPCI PREMIUM s'élève à 221 860 027 € soit une valeur liquidative de 106,06 € par part au 31 décembre 2022. La valeur liquidative au 15 décembre 2022 était de 107,28 €.

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

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 PREMIUM. Le processus de commercialisation a été dynamisé par des signatures de baux et par les négociations qui sont en cours sur les actifs Triéo, Carré Pleyel et la Tour Hekla dont la livraison est intervenue au trimestre précédent. Par ailleurs des cessions de parts de SCPI ont été maintenues afin de refaire converger l'allocation du fonds vers sa cible de 60%.

Le portefeuille de la poche gestion flexible, LFDE, est en progression de plus de 1,2% sur le trimestre suite à un net rebond sur les indices actions et d'obligations d'entreprises dans le monde entier. Ce qui donne 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.

La poche foncière cotées affiche une performance boursière très décevante avec une baisse de -27% sur 2022 principalement liée à la guerre qui a éclaté en Ukraine et la très forte accélération de l'inflation en partie liée à ce conflit.

### OBJECTIF DE GESTION

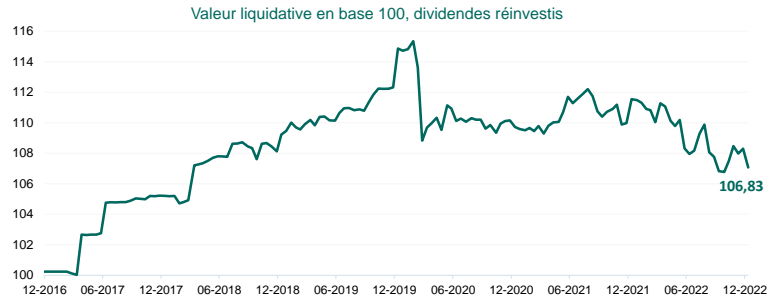
L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant 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 31 décembre 2022

Valeur Liquidative technique au 31/12/2022	106,06 €
Valeur Liquidative au 30/12/2022	106,07 €
Actif Net Actions B	221 860 027 €
Actif Net Global du Fonds	257 317 917 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	67 007 008 €
Actif Brut Global du Fonds	344 399 119 €
Nombre d'actions	2 091 728,27416
Ratio de liquidité sur actif net	8,31%
Taux d'endettement	35,03%
Ratio emprunt d'espèce	-
Volatilité 1 an glissant	3,69%
Dernière distribution (15/05/2020)	0,39 €

### PERFORMANCE DIVIDENDES RÉINVESTIS (depuis la création)



### PERFORMANCES ANNUELLES (part B)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Performance de la part B	4,97%	3,83%	5,17%	-4,48%	1,67%	-4,03%
Distribution annuelle par part	-	-	0,40 €	0,39 €	-	-

### PERFORMANCES CUMULÉES (part B)

	Création	10 ans	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
	6,83%	-	1,77%	-6,80%	-2,43%	-4,03%

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.



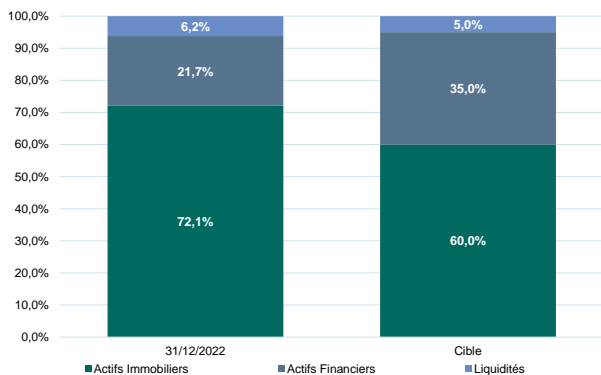
Facteurs de risques en capital, marché, endettement, crédit, change, liquidité, taux, actions, contrepartie, pays émergents, utilisation d'instruments financiers dérivés.

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 31 décembre 2022

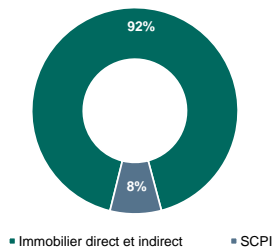
#### ALLOCATION (% de l'Actif Brut)



#### PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

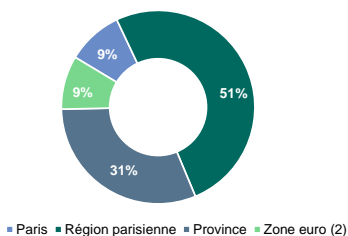
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
<b>SCPI</b>			
Parts de SCPI FRUCTUPIERRE	31/03/2018	Bureaux	3,76%
Parts de SCPI PATRIMMO CROISSANCE	28/02/2017	Résidentiel	2,03%
<b>Participations immobilières</b>			
Parts de SCI ILM 1&2 (Galeo, Duo, Trio)	26/04/2018	Bureaux	12,80%
Parts de SCI PREM HOSPITALITY	25/04/2019	Hôtels	12,27%
Parts de SAS IMMO CARE	16/06/2021	Santé - Education	10,85%
Parts de SCI TOUR HEKLA (VEFA)	13/12/2017	Bureaux	7,72%
<b>Immobilier direct</b>			
34 RUE LUCIEN VOLIN PUTEAUX	27/12/2019	Résidentiel	5,34%
RETAIL PARK NOVELLES GODAULT	06/03/2018	Commerces	3,02%

#### DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



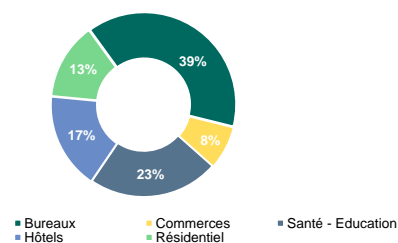
(1) en valeur de l'Actif Brut

#### REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (1)



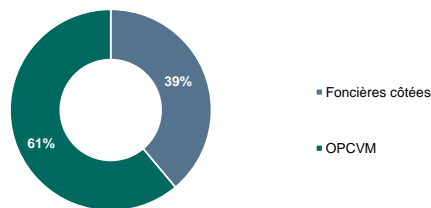
(1) en valeur de l'Actif Brut  
(2) Allemagne, Italie, Espagne

#### 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

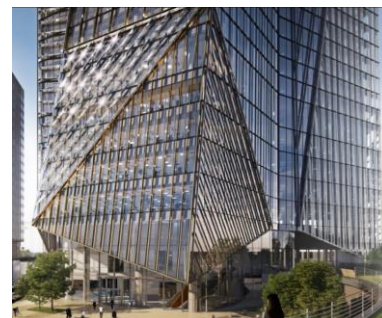
	Pays	% de l'Actif Brut
<b>Foncières cotées</b>		
KLEPIERRE	France	1,21%
VONOVIA SE NA O.N.	Allemagne	0,79%
UNIBAIL RODAMCO SE	France	0,72%
MERCIALYS	France	0,77%
LEG IMMOBILIEN AG	Allemagne	0,51%
<b>OPCVM</b>		
BNP PARIBAS MOIS ISR	France	2,67%
SHELCHER PRINCE COURT TERME C	France	2,54%
Echiquier Credit Europe I Cap	France	1,67%
UBAM - Dynamic Euro Bond	Luxembourg	1,08%
CANDRIAM BDS CRD TOPP S EURO	France	1,00%



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](http://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