

# **OPCI PREIM ISR**

**Société de Placement à Prépondérance Immobilière  
à Capital Variable**

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 12 janvier 2021  
sous le numéro SPI20210001

Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris

**Document semestriel d'information au 30 juin 2022**

## Sommaire

- 1) Stratégie d'investissement globale**
- 2) Point sur le marché de l'immobilier tertiaire**
- 3) Gestion du fonds du 01/01/2022 au 30/06/2022**
  - a. Faits et chiffres clés
  - b. Frais
  - c. Détail de l'actif net
  - d. Valeur nette d'inventaire par action
- 4) Etat du patrimoine au 30/06/2022**
  - a. Transactions
  - b. Détail du portefeuille au 30/06/2022
  - c. Evaluation des actifs
  - d. Valorisation des actifs compte-tenu du contexte de crise
- 5) Performance et résultat de l'OPCI**
  - a. Distribution
  - b. Evolution de la valeur liquidative
- 6) Autres informations**
  - a. Liquidités
  - b. Passif
  - c. Modalités de rachat

## 1) Stratégie d'investissement globale

Pour rappel, l'objectif de gestion de l'OPCI SPPICAV PREIM ISR, défini dans son prospectus, est le suivant :

*« 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 toutefois, s'exposer dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort du présent document d'information-clé pour l'investisseur ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV a pour objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantier intégrant des clauses ESG ; ces objectifs sont quantifiés à l'article 3.3.2.*

*Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenu en direct et indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatible avec les prérequis du label ISR immobilier français. En particulier, la SPPICAV ne pourra se porter acquéreur d'actifs immobiliers (directement ou via un véhicule à prépondérance immobilière dédié) que si leur note au regard de la grille d'évaluation ESG développée par Primonial REIM, déterminée au moment de la phase d'analyse préalable à l'acquisition, dépasse une note-seuil fixée à 70%. La qualité ESG des actifs est ainsi un facteur discriminant à l'acquisition par la SPPICAV. Lorsque des actifs immobiliers sont détenus indirectement via un véhicule à prépondérance immobilière dédié, ledit véhicule ne nécessite pas de Label ISR ; lesdits actifs se voient appliquer les mêmes contraintes ISR que celles applicables aux actifs détenus directement par la SPPICAV.*

*En outre, la SPPICAV peut investir dans toute entité disposant du Label ISR dont la stratégie d'investissement immobilière et/ou financière est substantiellement similaire à celle de la SPPICAV*

*Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, des locaux commerciaux, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large, ainsi que, à titre accessoire, des parkings. Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro. Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro.*

*L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré. De plus, et sans que ce critère se substitue aux précédents, la qualité des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) constitue un filtre supplémentaire. Ces indicateurs sont évalués par une grille de notation développée par Primonial REIM. Cette grille de notation compte 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiments, relations entre parties prenantes.*

*Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non immobilier dont la typologie est détaillée au paragraphe 3.3.3. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.*

*La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à un délégataire spécialisé dans la gestion des instruments financiers qui lui sont confiés. La Société de Gestion, à travers son délégataire, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité, mais aussi (ii) un complément de performance (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3).*

*En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 60% (avec une cible fixée à 60% qui peut atteindre jusqu'à 65% selon les opportunités d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ou les évolutions des marchés immobiliers et financiers) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers en représentent au plus 35% (avec également une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.*

*Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au présent Prospectus, la SPPICAV peut recourir directement et indirectement à l'endettement bancaire et non bancaire, y incluant les opérations de crédit-bail immobilier, à hauteur de 40% de la valeur de son Actif Immobilier, ce qui correspond à un levier maximum de 1,61 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement, décrite au paragraphe 7, dans l'hypothèse extrême ou la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV). »*

## 2) Point sur le marché de l'immobilier

### Bureaux

Les investisseurs ont confirmé leur appétit pour l'immobilier de bureaux lors du premier semestre 2022. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a cumulé 45 milliards d'euros au premier semestre 2022 (+6% sur un an). Les investisseurs ont confirmé leur attrait pour le Royaume-Uni avec 13 milliards d'engagements (+52% sur un an). Pour sa part, la France maintient le cap avec près de 7 milliards d'euros, stable sur un an. Enfin, l'Allemagne a été confrontée à l'attentisme des investisseurs en raison des risques sur l'activité en lien avec la dépendance du pays concernant ses livraisons en gaz (7 milliards, -44%).

Si la majorité des marchés analysés est demeurée stable d'un trimestre à l'autre, un large tiers a connu des réajustements à la fin du premier semestre 2022. Ainsi, la tendance à la décompression, preuve que les investisseurs voulaient d'ores et déjà « pricer » la remontée des taux obligataires, a été observée sur certains marchés « prime » étroits et sur des marchés secondaires mal localisés à la fin du deuxième trimestre 2022. Sur un an, la tendance diffère légèrement avec une répartition équilibrée entre stabilité et tendance à la compression. Ce constat contradictoire illustre un changement de contexte lié au conflit russo-ukrainien. Les marchés les plus « core », comme Paris, Munich, Berlin ou Milan affichent des taux de rendement inférieurs à 3,00%.

Les nouvelles créations d'emplois en Europe (+2% sur un an à la fin du deuxième trimestre) et le besoin de modernisation des espaces ont constitué des facteurs en faveur des prises à bail lors du premier semestre. La demande placée de bureaux aura totalisé environ 6 millions de m<sup>2</sup> lors du premier semestre de l'année 2022, un volume en forte augmentation par rapport à la même période en 2021. Avec un peu plus d'un million de m<sup>2</sup> transacté, le marché parisien s'est caractérisé par le renforcement des localisations « prime » et par le dynamisme des utilisateurs alors que la guerre en Ukraine aurait pu affecter la demande. Londres, Berlin, Munich suivent avec 300 000 à 350 000 m<sup>2</sup> signés. En zone euro, les marchés belges (Bruxelles), italiens (Milan) et espagnols (Madrid, Barcelone) ont avoisiné entre 100 000 m<sup>2</sup> et 250 000 m<sup>2</sup> transactés.

La vacance s'est résorbée dans près de 65% des marchés<sup>1</sup> analysés en Europe alors que 20% de l'offre a connu une progression de la vacance entre le premier et le deuxième trimestre 2022. Les quartiers centraux comme à Paris, Berlin, Munich, Vienne ou Zurich affichent une vacance inférieure à 5% et ont connu dans le même temps des tendances contradictoires entre résorption de la vacance pour les territoires les plus attractifs et croissance de l'offre dans les quartiers qui ne séduisent pas les utilisateurs, y compris dans les capitales européennes. Des villes telles que Barcelone, Madrid, Londres City ou encore Milan ont plus de 10% de leur parc disponible.

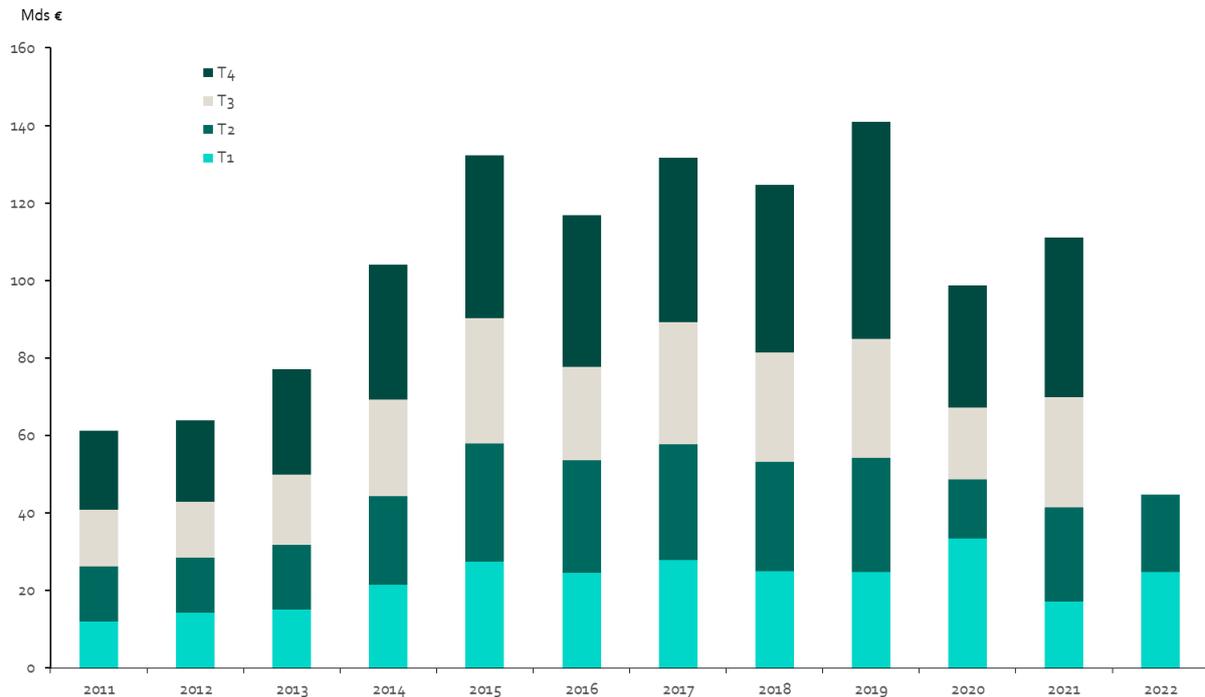
Les loyers se sont caractérisés par leur dichotomie avec d'un côté des valeurs tirées par des bureaux centraux, modernes, flexibles et répondant aux critères ESG et de l'autre les bureaux qui connaissent une forte vacance et à l'attractivité relative. Les quartiers « prime » comme Paris QCA affichent les loyers les plus élevés de la zone euro et se rapprochent de la barre des 1 000€/m<sup>2</sup>, des marchés comme Berlin, Francfort ou Milan proposent des loyers d'environ 500-650€/m<sup>2</sup> et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers entre 250-450€/m<sup>2</sup>.

*Sources des données chiffrées : CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE,-RCA*

---

<sup>1</sup> Sur près d'une centaine de marchés européens analysés par Primonial REIM Recherche et Stratégie

## Volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe



Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après RCA, CBRE

## Santé

Malgré le fort engouement des investisseurs pour l'immobilier de santé en Europe, le manque d'offre sur le marché a contraint les transactions lors du premier semestre 2022. Le volume d'investissement (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé plus de 3 milliards d'euros en Europe lors du premier semestre 2022, un volume en baisse sur un an. Le manque d'offre a limité les flux de capitaux sur cette classe d'actifs. En Europe, l'Allemagne a concentré les flux de capitaux avec un milliard d'euros investi au premier semestre 2022, suivi par le Royaume-Uni avec près de 700 millions d'euros, puis la Suède avec 350 millions d'euros, la France avec environ 300 millions d'euros et les Pays-Bas avec un peu plus de 200 millions d'euros.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé, c'est-à-dire les biens localisés dans une zone urbaine dense et en parfaite adéquation avec les attentes des investisseurs, ont connu des compressions sur un an. La France, la Suède, le Royaume-Uni et l'Allemagne ont des taux de rendement « prime » inférieurs à 4,00% pour les résidences seniors médicalisées les plus qualitatives. Il faut rajouter entre 50 et 100 pb pour un bien qui ne serait pas localisé au cœur d'un centre urbain dense. Les taux « prime » de l'Autriche, de l'Italie, de l'Espagne, des Pays-Bas, de la Finlande, de l'Irlande ou encore du Portugal étaient égaux ou supérieurs à 4,00% pour les maisons de retraite médicalisées à la fin du deuxième trimestre 2022. Concernant le rendement « prime » des cliniques, il était égal ou inférieur à 5% en France et en Allemagne.

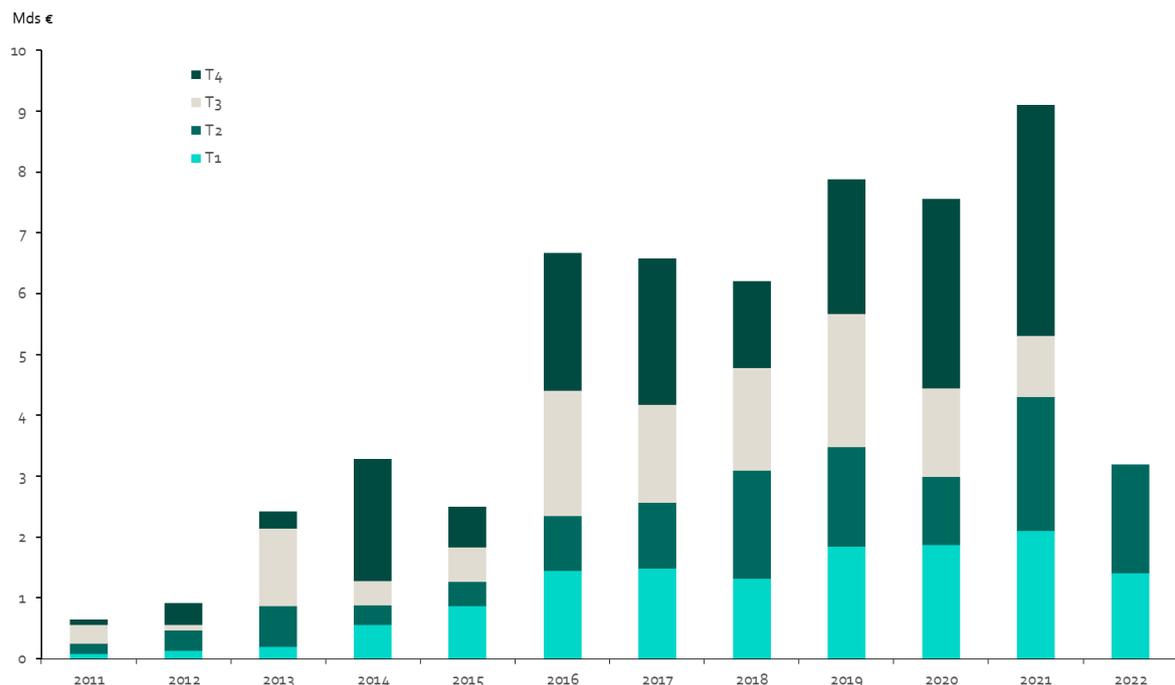
Le prix moyen par lit en Europe a dépassé les 150 000 euros au deuxième trimestre 2022. Les actifs les plus « prime » se sont transactés à un peu plus de 230 000 euros le lit en moyenne alors que les actifs du quartile inférieur ont dépassé les 100 000 euros en moyenne ce trimestre. Ainsi, la France a enregistré un prix moyen par unité proche des 180 000 euros par lit ce trimestre, l'Allemagne suit avec un prix de transaction par lit proche des 150 000 euros en moyenne, en Italie le prix d'acquisition était

inférieur à 100 000 euros et en Espagne une unité se signait plus de 90 000 euros en moyenne. Hors zone euro, un lit se signait à plus 170 000 euros en moyenne au Royaume-Uni, plus de 200 000 euros en moyenne au Danemark, environ 300 000 euros en Suède et moins de 100 000 euros en Pologne.

Lors du premier semestre 2022, le potentiel démographique de nouvelles demandes en immobilier de santé a continué de croître dans les principaux pays européens. Cette pression doit s'accompagner du développement de l'offre immobilière de santé tout en assurant dans le même temps la rénovation de la partie obsolète du parc. Parmi les pays avec le nombre de personnes de plus de 75 ans le plus important, on retrouve l'Allemagne (9,5 millions de personnes), l'Italie, (7,2 millions), la France (6,6 millions), l'Espagne (4,9 millions) et les Pays-Bas (1,5 million). La croissance des seniors de plus de 75 ans est parmi la plus importante comparativement aux autres groupes d'âge. Le ratio de dépense, c'est-à-dire le rapport entre la population de plus de 65 ans sur la population âgée de 15-64 ans est actuellement d'environ 32,5% et devrait atteindre 52,6% en 2050. Le vieillissement de la population a pour conséquence une augmentation des personnes âgées dépendantes. La perte d'autonomie, particulièrement lorsque les seniors dépassent les 85 ans, doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge.

*Source des données chiffrées : RCA, C&W, Opérateurs, Primonial REIM*

### Volume d'investissement en résidences seniors et médicalisées en Europe



*Sources : Primonial REIM Recherche & Stratégie, RCA, CBRE*

### 3) Gestion du fonds du 01/01/2022 au 30/06/2022

#### a) Faits et chiffres clés

<u>Au 30 juin 2022</u>	
Date d'immatriculation	18/01/2021
Terme Statutaire	17/01/2120
Montant de l'actif net	89 073 671,81 €
Ratio d'endettement au 31/12/2021	43,38%
Ratio d'endettement au 30/06/2022	30,17%
Nombre d'immeubles détenus en direct	0
Nombre d'immeubles à détention indirecte*	2
Au cours du 1er semestre 2022, les souscriptions nettes en part hors commissions acquises de l'OPCI PREIM ISR se sont élevées à 24 932 107,36 €.	

\* hors actifs détenus par la SCPI Primopierre et la SCPI Primovie

#### Actions OPCI PREIM ISR Vie

Nombre d'actions	8 040,25900
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2022	107,24 €
Résultat distribuable au 30/06/2022 par action	0,00 €

#### Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

Nombre d'actions	978,00000
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2021	107,24 €
Résultat distribuable au 30/06/2022 par action	0,00 €

#### Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

Nombre d'actions	458 095,33400
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2021	107,65 €
Résultat distribuable au 30/06/2022 par action	0,00 €

#### Actions SG Primonial OPCI ISR

Nombre d'actions	359 746,74000
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2021	107,24 €
Résultat distribuable au 30/06/2022 par action	0,00 €

#### Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

Nombre d'actions	968,00000
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2021	107,24 €
Résultat distribuable au 30/06/2022 par action	0,00 €

#### Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

Nombre d'actions	968,00000
Valeurs liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2021	107,24 €
Résultat distribuable au 30/06/2022 par action	0,00 €

Les SPPICAV sont exonérées d'impôt sur les sociétés. Les bénéfices qu'elles réalisent ne sont pas soumis à l'impôt. En contrepartie, les SPPICAV sont tenues par la loi de distribuer une part significative de leurs bénéfices. Elles doivent distribuer au moins 85 % de leurs revenus nets locatifs, 50 % de leurs

plus-values immobilières, et 100 % des dividendes que leur ont versé leurs filiales exonérées d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

## b) Frais

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC de commission de gestion au maximum	1,10% TTC maximum dont 0,70% TTC) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC de commission de gestion au maximum	1,40 % TTC maximum, dont 0,90 % TTC de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières</b>				
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers versée par la SPPICAV	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers (étant précisé que si l'Actif Immobilier est une filiale, la valeur retenue est la valeur conventionnelle de l'immeuble sous-jacent, en quote-part de détention)	1,20% TTC sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC sur les acquisitions et les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs	Prélèvement sur chaque transaction	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les
Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
Financiers versée par la SPPICAV		valeurs étrangères (hors registres complexes)	valeurs étrangères (hors registres complexes)	valeurs étrangères (hors registres complexes)

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions SG Primonial OPCI ISR	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières</b>				
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers (étant précisé que si l'Actif Immobilier est une filiale, la valeur	1,20% TTC sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC sur les acquisitions et les cessions

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions SG Primonial OPCI ISR	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
versée par la SPPICAV	revenue est la valeur conventionnelle de l'immeuble sous-jacent, en quote-part de détention)			
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)

### c) Détail de l'actif net

<b>ACTIF NET</b> <i>montants exprimés en euros</i>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Actifs à caractère Immobilier</b>		
Immeubles détenus en direct		
Parts et actions de sociétés immobilières	51 130 085	37 285 097
Autres actifs à caractère Immobilier	20 133 333	
<b>Total</b>	<b>71 263 418</b>	<b>37 285 097</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Autres actifs financiers		
Instruments financiers à terme		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Emprunts</b>		
<b>Dettes diverses</b>	-823 917	-478 365
<b>Créances diverses</b>	311 018	367 062
<b>Dépôts à vue</b>	18 323 153	25 438 345,21
<b>ACTIF NET DE LA PERIODE</b>	<b>89 073 672</b>	<b>62 612 140</b>

### d) Valeur nette d'inventaire par action

<b>Catégorie d'Actions</b>	<b>Actif net (€)</b>
OPCI PREIM ISR Vie	862 303,61
OPCI PREIM ISR Compte Titres	104 888,78
OPCI PREIM ISR Institutionnels	49 316 643,02
SG Primonial OPCI ISR	38 582 203,82
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	103 816,29
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	103 816,29

## 4) Etat du patrimoine au 30/06/2022

### a) Transaction

Au cours de ce semestre, l'OPCI PREIM ISR a acquis des parts dans deux sociétés gérées par Primonial REIM :

- La SCI NEXXT GAMBETTA qui détient un actif près de 20 000 m<sup>2</sup>, dont 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux entièrement loués au Groupe Publicis et 4 000 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble. Souscription de 440 000,00 parts pour un montant de 24 M € ( dont 20 M€ en avance en compte courant)
- la SCPI PRIMOVIE, véhicule disposant d'un label ISR et d'une capitalisation très importante avec un patrimoine en immobilier de santé et d'éducation. Souscription de 44 000 parts pour un montant 8 M €.

### b) Détail du portefeuille au 30 juin 2022

Désignation	Date d'acquisition	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30-06-2022	Différence d'estimation
SCI ISSY SHIFT	21/01/2021	26 418 438	261 888	27 210 990	792 552
SCI NEXXT GAMBETTA	08/06/2022	4 689 080	440 000	5 063 390	374 310
SCPI PRIMOPIERRE	25/02/2021	10 727 584	57 700	10 727 584	0
SCPI PRIMOVIE	25/02/2022	8 128 120	44 000	8 128 120	0
<b>Total</b>		<b>49 963 222</b>	<b>803 588</b>	<b>51 130 085</b>	<b>1 166 862</b>

### c) Evaluation des actifs

Conformément à la réglementation en vigueur le patrimoine de l'OPCI PREIM ISR fait l'objet d'une expertise trimestrielle. L'expertise du 30 juin 2022 a été menée par BNP Paribas Real Estate Valuation et Jones Lang Lasalle Expertise.

### d) Valorisation des actifs compte-tenu du contexte de crise

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et à ses éventuelles conséquences. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, et notamment sur leur situation locative.

## 5) Performance et Résultat de l'OPCI

### a) Distribution

Sur la base des comptes au 30/06/2022, aucune distribution n'est prévue.

### b) Evolution de la valeur liquidative

#### Actions OPCI PREIM ISR Vie

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
ACTIF NET	96 800 €	99 236 €	577 863 €	862 304 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €

#### Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
ACTIF NET	96 800 €	99 236 €	102 610 €	104 889 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €

#### Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
ACTIF NET	38 261 000 €	39 349 681 €	42 432 253 €	49 316 643 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,84 €	105,62 €	107,65 €

#### Actions SG Primonial OPCI ISR

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
ACTIF NET	9 662 000 €	13 628 180 €	19 296 292 €	38 582 204 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €

#### Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
ACTIF NET	96 800 €	99 236 €	101 561 €	103 816 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €

#### Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
ACTIF NET	96 800 €	99 236 €	101 561 €	103 816 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €

La valeur liquidative de l'OPCI PREIM ISR a augmenté de +8,61% depuis la création du fonds pour les Actions OPCI PREIM ISR VIE, OPCI PREIM ISR Comptes titres, SG Primonial OPCI ISR, OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 et OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2, les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels ont quant à elles progressé de +9,72%.

Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 6) Autres informations

### a) Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à **18 323 153,10 euros** composée uniquement de dépôts à vue.

Le ratio liquidité / actif net au 30 juin 2022 est de **20,57 %**.

### b) Passif

Les 828 796,333 parts de l'OPCI détenues par les actionnaires sont réparties entre six catégories d'actions listées ci-dessous.

- **Actions OPCI PREIM ISR Vie:** 8 040,259 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre:** 978,000 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels :** 458 095,334 parts
- **Actions OPCI SG Primonial OPCI ISR :** 359 746,740 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 :** 968 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2 :** 968 parts
- 

### c) Modalités de rachat

Si aucune contrainte ne pèse sur la liquidité de la SPPICAV, c'est-à-dire chaque fois que le total des souscriptions excède celui des demandes de rachat, le délai de règlement des demandes de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des Actions par le Dépositaire est de 8 jours ouvrés.

Ce délai peut être supérieur sans dépasser le délai de 2 mois suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion sur son site [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) au plus tard la veille de la précédente Date de Centralisation des Rachats).

Le montant versé par Action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées au sein du paragraphe « Commissions de souscription et de rachat » du prospectus.



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. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion  
Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000  
007 568, délivrée le 17 mai 2019  
par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty  
Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n°ABZX73-001.

**SIÈGE SOCIAL**

36, rue de Naples, 75008 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.

**ADRESSE POSTALE**

36, rue de Naples, 75008 Paris.  
[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)