

REPORTING TRIMESTRIEL OPCI PREIM ISR



OPCI PREIM ISR

L'objectif de gestion de l'OPCI PREIM ISR 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. Le but étant d'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 l'OPCI PREIM ISR à son statut de support de contrat d'assurance-vie.

L'OPCI PREIM ISR 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.

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 l'OPCI PREIM ISR, 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 l'OPCI PREIM ISR.

COMMENTAIRE DE GESTION

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.

Avec une performance annuelle de 4,32% en 2022, l'OPCI PREIM ISR n'a pas été impacté par les variations des marchés financiers. Nous avons en effet considéré que le contexte de marché ne permettait pas d'avoir une visibilité suffisante afin d'initier les investissements en valeurs mobilières.

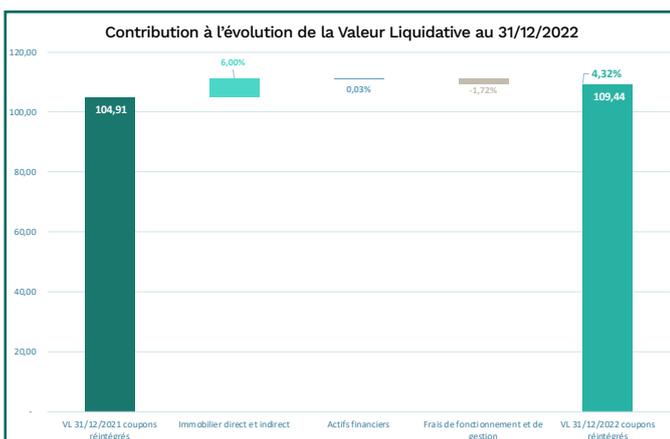
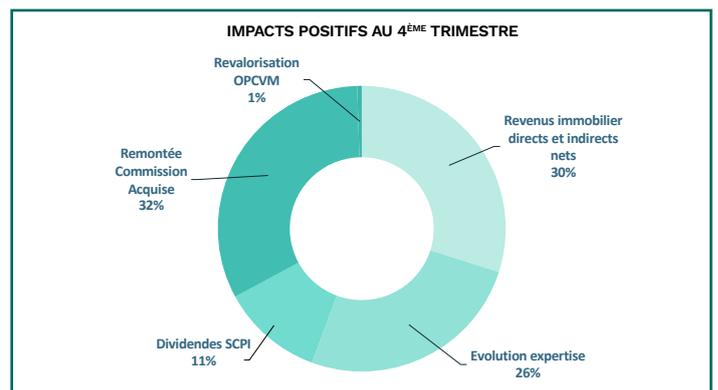
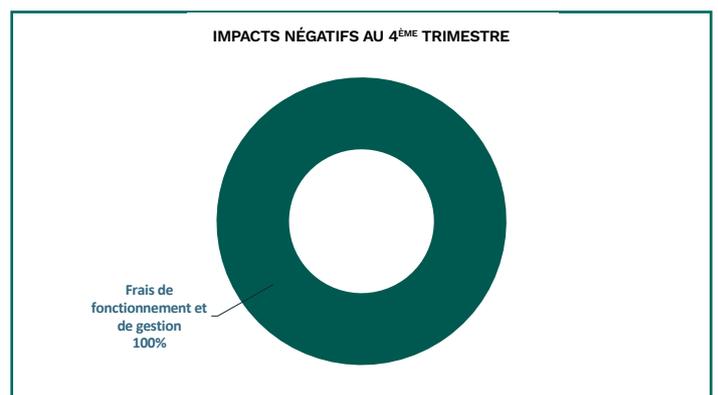
Après avoir procédé au mois de juin 2022 à l'acquisition de l'immeuble de bureau Gambetta Village/Nexxt, situé dans le 20^e arrondissement de Paris au 94 avenue Gambetta, le fonds est désormais aussi propriétaire de l'immeuble BLOOM. PREIM ISR a investi fin décembre

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2022 sur cet actif de bureau intégralement rénové au sein de la ZAC Rive gauche, un des quartiers tertiaires les plus dynamiques de Paris intra-muros. Il dispose d'atouts clefs grâce à sa localisation au pied du parc de Bercy, ses 15 000 m² de bureaux accompagnés de deux commerces de pied d'immeuble ainsi que les meilleures certifications environnementales internationales (HQE Excellent – BREEAM Excellent – WiredScore Gold).

PREIM ISR possède désormais des participations dans 3 immeubles de bureaux, s'inscrivant dans une stratégie d'investissements dans le secteur tertiaire d'actifs durables, certifiés, centraux et préparés à l'immobilier de demain.

Au mois de novembre 2022 l'OPCI PREIM ISR a réalisé sa seconde distribution à hauteur de 0,52 euro par part. La prochaine distribution devrait intervenir milieu d'année 2023 pour un montant en cours de détermination.

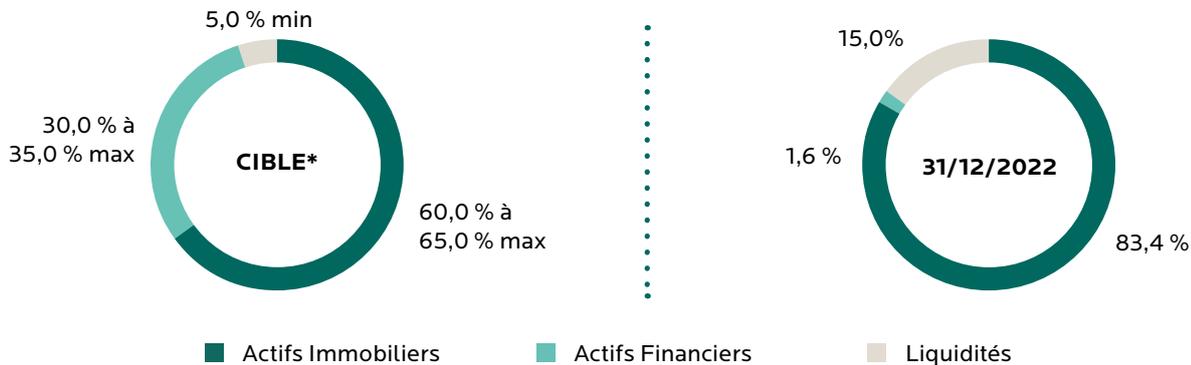


Chiffres clés au 31/12/2022

Actif brut du fonds 142,89 M€	Actif net global du fonds 112,78 M€	Actif net part OPCI Preim ISR Vie 1,21 M€
Nombre d'actions global du fonds 1 047 449,931	Nombre d'actions OPCI Preim ISR Vie 11 288,994	Valeur liquidative part OPCI Preim ISR Vie 107,54 €
Performance (depuis le 31/12/2021) 4,32%	Volatilité (1 an en glissant) 1,67%	Taux d'endettement 25,28%
Souscription acquise à la SPPICAV 3,5% max	Frais annuels de fonctionnement et de gestion 2,10% TTC max. de l'actif net (dont 1,60% TTC de commission de gestion max.)	

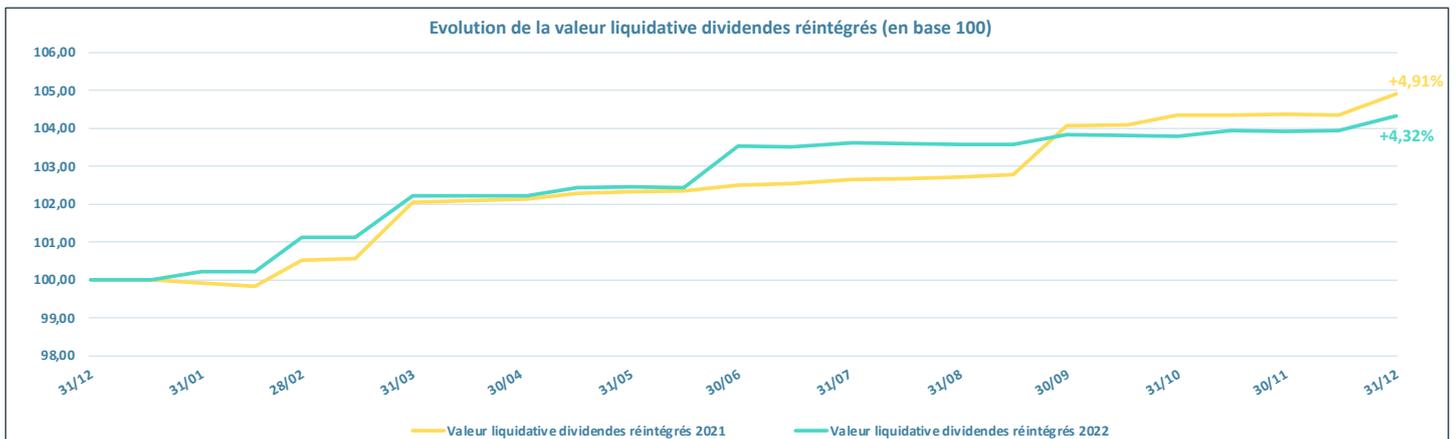
Source des données : Primonial REIM France
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

ALLOCATION AU 31/12/2022



* Ces seuils sont à atteindre au plus tard 3 ans après la création de la SPPICAV.

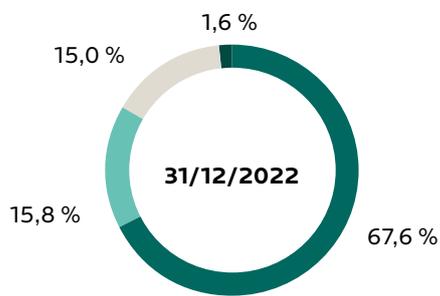
Source des données : Primonial REIM France
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures



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

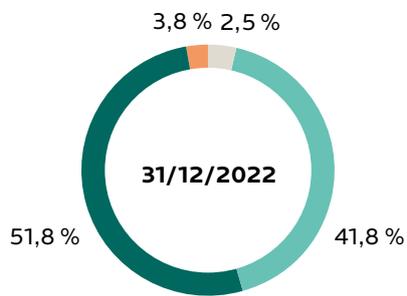
RÉPARTITION DE L'OPCI PREIM ISR AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2022

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



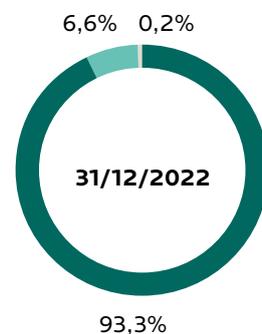
- Immobilier non coté
- SCPI
- Liquidités
- Autres actifs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Région Parisienne
- Paris
- Province
- Zone Euro (Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Italie)

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Bureaux
- Santé/Éducation
- Commerces

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

Suite ->

OPERATIONS REALISEES SUR LA POCHÉ IMMOBILIERE DEPUIS LE DEBUT DE L'ANNEE 2022

PRISE DE PARTICIPATION DANS UNE SCI DÉTENANT UN ACTIF DE BUREAUX «NEXXT» (SCI GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM FRANCE)

UN ACTIF DE BUREAUX « NEXXT »

- **Nom de l'actif** : Nexxt (détenu à travers une participation gérée par Primonial REIM France)
- **Adresse** : 94, avenue Gambetta 75020 Paris
- **Surface totale** : 19 954 m²
- **Quote-part de détention** : 11 %
- **Score ESG à l'acquisition (2020)** : 72,0/100



NEXXT – Avenue Gambetta – Paris (75020)

L'OPCI PREIM ISR a pris une participation dans une société, gérée par Primonial REIM France, détenant un immeuble de bureaux « Nexxt » situé dans le 20^e arrondissement de Paris (75).

Cet immeuble, d'une surface totale de 19 954 m², est loué principalement à Publicis Groupe. Entièrement restructuré et livré en 2019, il bénéficie des certifications BREEAM Very Good, HQE Excellent et BBC Effinergie.

Il offre de très bons fondamentaux immobiliers ainsi qu'un large panel de services : restaurant d'entreprise, cafeteria, terrasses accessibles, salles de formations, auditorium...

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

PRISE DE PARTICIPATION DANS UNE SCI DÉTENANT UN ACTIF DE BUREAUX «BLOOM» (SCI GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM FRANCE)

UN ACTIF DE BUREAUX « BLOOM »

- **Nom de l'actif** : Bloom (détenu à travers une participation gérée par Primonial REIM France)
- **Adresse** : 61-69 rue de Bercy 75012 Paris
- **Surface totale** : 14 971 m²
- **Quote-part de détention** : 11,45 %
- **Score ESG à l'acquisition (2022)** : 72,0/100



BLOOM - RUE DE BERCY - (PARIS 75012)

L'OPCI PREIM ISR a pris une participation dans une société, gérée par Primonial REIM France, détenant un immeuble de bureaux « Bloom » situé dans le 12^e arrondissement de Paris (75).

Cet immeuble, d'une surface totale de 14 971 m², est intégralement loué à 4 locataires (Groupe Beaumanoir, Factorhy Avocats, Locam et Apex). Entièrement restructuré et livré en février 2021, il bénéficie des certifications HQE Excellent, BREEAM Excellent et WiredScore Gold.

Bloom profite d'une localisation exceptionnelle, au pied du Parc de Bercy et à proximité immédiate de l'Accor Arena, avec une excellente accessibilité. Il offre de très bons fondamentaux immobiliers ainsi qu'un large panel de services : atrium, restaurant inter-entreprise, café lounge, terrasses accessibles, rooftop, serres bioclimatiques et toiture végétalisée.

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

ACQUISITION DE PARTS DE LA SCPI PRIMOVIE (SCPI GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM FRANCE)

En février 2022, l'OPCI PREIM ISR a acquis des parts de la SCPI Primovie (SCPI gérée par Primonial REIM France). Cette dernière, dont la capitalisation est supérieure à 4,5 milliards d'euros, a été labellisée ISR en janvier 2022 et détient un patrimoine composé principalement d'immobilier de santé européen, une classe d'actif portée par des tendances démographiques de long terme et décorrélée des cycles économiques.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

NOTE ESG MOYENNE DES ACTIFS IMMOBILIERS (HORS SCPI)

Note moyenne des actifs du portefeuille*

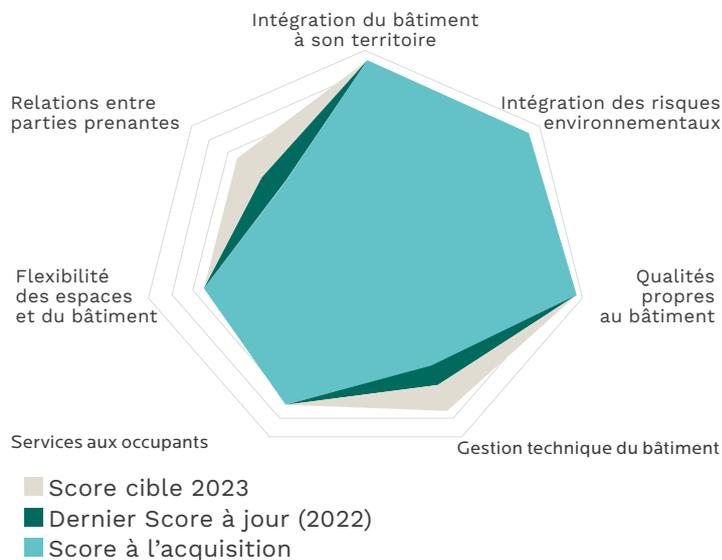
74,5/100

* Note ESG des actifs détenus directement et indirectement par l'OPCI.

LABELLISATION DES PRINCIPALES LIGNES SCPI

SCPI	LABEL ISR	APPROCHE
SCPI Primopierre	Oui	Best in progress
SCPI Primovie	Oui	Best in progress

DÉTAIL DES THÉMATIQUES PRISES EN COMPTE DANS LA NOTE ESG MOYENNE (HORS SCPI)



CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : SPPICAV

Code ISIN : FR0014000AM9

Date d'agrément AMF : 12 janvier 2021

Date de création : 18 janvier 2021

Durée de vie : 99 ans

Durée de placement recommandée : 10 ans

Valorisation : Bimensuelle

Devise de référence : Euro

Décimalisation des actions : Millième

Souscription minimum initiale : 100 €

Éligibilité : Assurance-vie

Prix de souscription : valeur liquidative + commissions

Publication VL : date d'établissement de la valeur liquidative + 6 jours ouvrés

Date de centralisation : Date de VL valeur liquidative - 1 jour ouvré

Délai de rachat : 2 mois maximum

Centralisateur : BNP Paribas S.A.

Dépositaire : BNP Paribas S.A.

Déléataire de la gestion comptable : BNP Paribas S.A.

Déléataire de la gestion financière :

La Financière de L'Échiquier

Commissaire aux comptes : PwC Audit

Experts externes en évaluation immobilière :

Jones Lang LaSalle Expertises / BNP Paribas Real Estate Valuation France

Commissions

(en % de la valeur liquidative X le nombre d'actions souscrites) :

Souscription non acquise à la SPPICAV : 1,50% maximum

Souscription acquise à la SPPICAV : 3,5 % maximum

Rachat non acquise à la SPPICAV : -

Rachat acquise à la SPPICAV : -

Commission de performance : Néant

Frais annuels de fonctionnement et de gestion : 2,10 % TTC maximum de l'actif net

(dont 1,60 % TTC de commission de gestion maximum)

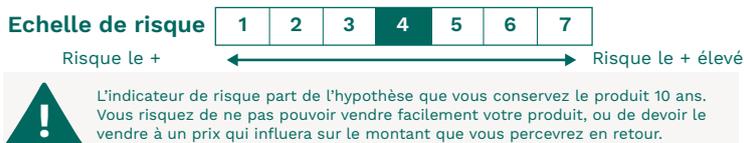
Frais annuels d'exploitation immobilière : 2,20 % TTC de l'actif net (en moyenne maximum sur les 3 prochaines années)

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 «5. 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 du prospectus de l'OPCI.



Facteurs de risques : en capital, de marché, d'endettement, de crédit, de change, de liquidité, taux, liés aux instruments financiers à sous-jacent en actions, de contrepartie, liés aux pays émergents, à l'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.

GLOSSAIRE

CRITÈRES ESG

Les critères ESG renvoient à des indicateurs de performance dans les domaines de l'Environnement, du Social et de la Gouvernance. Ils permettent d'évaluer le degré de prise en compte du développement durable par le gestionnaire du fonds.

ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'ISR est une politique visant à intégrer systématiquement et de façon mesurable les critères ESG dans la gestion d'un fonds.

LABEL ISR

Le label ISR permet d'identifier des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le Ministère des Finances, ce label garantit aux investisseurs que le fonds a développé une méthodologie d'évaluation des acteurs financiers sur la base des critères ESG, et qu'il les intègre dans sa politique d'investissement.

MÉTHODOLOGIE

L'OPCI est constitué, outre sa trésorerie, d'une poche d'allocation immobilière et d'une poche d'allocation financière. Les deux poches déploient une méthodologie d'ISR.

La poche immobilière de l'OPCI (cible : 60% de l'actif brut du fonds) applique une sélection de type « best-in-class » de ces actifs immobiliers, sur des critères ESG. Cela signifie que l'OPCI investit exclusivement dans des actifs immobiliers dont la note, à la prise en gestion de l'actif, est égale ou excède 70/100. Cette note est issue d'un outil de notation développé par Primonial REIM, qui comprend 90 indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance regroupés en 7 thématiques :

• Intégration du bâtiment à son territoire :

Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.

• Intégration des risques environnementaux :

Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22, etc.).

• Qualités propres au bâtiment :

Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment :

La poche financière, dont la gestion est déléguée à La Financière de l'Échiquier, fait l'objet d'une sélection de fonds, toutes classes d'actifs confondues, dans l'univers des fonds qui ont le Label ISR. En outre, la Financière de l'Échiquier applique à cet univers sa propre intégration ISR en produisant pour chaque fonds un Score de Maturité ISR qui repose sur 4 piliers : une approche ESG de qualité, un investisseur ouvert au dialogue actionnarial, un investisseur transparent, une société de gestion responsable.

EMPREINTE CARBONE

L'empreinte carbone est la quantité de gaz à effet de serre (ou « équivalent carbone ») produite par un actif à travers la consommation d'énergie ou de matières premières.

BEST-IN-CLASS

Politique ISR visant à sélectionner de façon exclusive des actifs de bonne qualité au regard des critères ESG.

BEST-IN-PROGRESS

Politique ISR visant à faire progresser de façon mesurable, dans le temps, la qualité ESG des actifs détenus par le fonds.

SNBC

Stratégie Nationale Bas Carbone. Il s'agit de la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. Elle prévoit notamment une décarbonation quasi-complète du secteur du bâtiment pour 2050.

sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.

• Gestion technique du bâtiment :

Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (Building Information Modeling qui désigne les outils de modélisation des informations du bâtiment, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.

• Services aux occupants :

Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.

• Flexibilité des espaces et du bâtiments :

Elle renvoie au potentiel de l'actif en termes d'usage : son efficacité (ratio d'occupation, etc.), sa divisibilité, voire sa réversibilité, par exemple d'un usage de bureau vers un usage résidentiel.

• Flexibilité des espaces et du bâtiments :

Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

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 internet de la société de gestion.

www.primonialreim.fr

OPCI PREIM ISR est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 18 janvier 2021. Son siège social est sis 36, rue de Naples – 75008 Paris – RCS Paris 893 090 324.

REPORTING | OPCI PREIM ISR | 4T2022