

*L'immobilier de conviction*

# OPCI PREIM ISR

Investir dans l'immobilier responsable

**GAMME ISR**

Janvier 2021



 **PRIMONIAL**  
REIM

# OPCI PREIM ISR

Le premier fonds immobilier  
ISR Best-in-Class

Créé en 2021, l'OPCI PREIM ISR est un fonds constitué principalement d'immobilier physique et accessoirement d'actifs financiers.

Labellisé ISR Immobilier\*, l'OPCI intègre des critères ESG\*\* dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son parc immobilier en France et en Zone euro.

L'OPCI a pour objectif de délivrer à ses épargnants une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une perspective de gains en capital sur le long terme (objectifs non garantis).

La durée de placement recommandée est de dix ans.

## Le saviez-vous ?

\* Le **label ISR Immobilier** est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, il a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants en France et en Europe.

\*\* Une **analyse ESG** est la mesure par un investisseur de la performance extra-financière d'une entreprise qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux (prévention des accidents, formation du personnel, qualité du dialogue social...) et de Gouvernance (indépendance du conseil d'administration, présence d'un comité de vérification des comptes...) dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

## Comment souscrire ?

L'OPCI PREIM ISR est disponible en compte-titres ou au sein d'un contrat d'assurance vie.  
**Renseignez-vous auprès de votre conseiller financier.**

L'OPCI PREIM ISR présente un risque de perte totale du capital investi.

## Une solution adaptée à chaque moment de vie

Le fonds répond à différents objectifs patrimoniaux en fonction du moment de vie comme se constituer un capital pour financer les études de ses enfants ou préparer sa retraite, avoir un complément de revenus supplémentaires de son salaire ou de sa pension.

## L'ALLOCATION CIBLE DU FONDS

**LA POCHE IMMOBILIÈRE :**  
Immobilier direct  
ou immobilier indirect



**60%**

CIBLE

minimum 60% pouvant  
atteindre 65%  
**exceptionnellement  
95% maximum**

**LA POCHE FINANCIÈRE :**  
OPCVM et FIA



**35%**

CIBLE

35% maximum – pouvant  
être ramenée à 30%

**LA POCHE LIQUIDITÉ :**  
Dépôts à terme, dépôts à vue,  
OPCVM monétaires,  
bons du Trésor...



**5%**

MINIMUM

Ces seuils seront atteints au plus tard trois ans après la création de l'OPCI.

## LES ATOUTS DU FONDS

- 1 Une solution d'épargne accessible** disponible en assurance vie avec un apport modéré
- 2 Un accès simplifié à un portefeuille d'immobilier physique diversifié, en France et en Zone euro :** immobilier de bureaux, logements, résidences étudiants, résidences seniors...
- 3 Un fonds labellisé ISR Immobilier,** reposant sur une démarche de sélection exclusive
- 4 Une épargne disponible** à tout moment (2 mois maximum)
- 5 Un objectif de distribution** des dividendes (objectif non garanti) et de **valorisation** du capital sur le long terme
- 6 Une gestion assurée** par des professionnels reconnus (Primonial REIM, La Financière de l'échiquier), en contrepartie de frais

# L'OPCI PREIM ISR, UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE unique sur le marché



**UNE SOLUTION D'ÉPARGNE  
DONNANT ACCÈS  
À L'IMMOBILIER EN FRANCE  
ET EN ZONE EURO**

L'OPCI PREIM ISR a vocation à vous restituer la performance immobilière des biens immobiliers sélectionnés par le fonds selon leur typologie et leur localisation géographique.

Les équipes d'investissement rechercheront en priorité pour le fonds des actifs :

- de bureaux localisés en Île-de-France, l'un des marchés les plus mature et liquide de la Zone euro. Les équipes de Primonial REIM, conformément à leur conviction, privilégient des actifs efficients en adéquation avec les attentes des entreprises locataires en termes d'usage et de services.
- résidentiels situés dans les grandes métropoles et d'immobilier de santé portés par des tendances démographiques favorables (vieillesse de la population en Europe...).



**UN OBJECTIF\*  
DE REVENUS  
ET GAINS EN CAPITAL  
SUR LE LONG TERME**

L'objectif de gestion de L'OPCI PREIM ISR est de vous proposer un patrimoine majoritairement immobilier de nature à vous proposer à la fois :

- des revenus potentiels réguliers issus des loyers perçus,
- une valorisation des actions sur un horizon de long terme.

L'OPCI a pour obligation de vous distribuer au minimum 85 % des loyers perçus et 50 % des plus-values réalisées sur les cessions des biens. Les loyers perçus et les plus-values potentielles ne sont pas garantis.

\* L'OPCI n'offre aucune garantie de revenus et présente un risque de perte totale du capital investi.



**UN FONDS LABELLISÉ ISR :  
DES INVESTISSEMENTS  
SOCIALEMENT RESPONSABLES  
POUR UNE PERFORMANCE  
FINANCIÈRE DURABLE**

L'univers d'investissement de l'OPCI comprend uniquement des sous-jacents ISR :

- Pour la poche immobilière, une approche best-in-class exclusive en matière d'ESG sur la base d'une grille d'évaluation développée par Primonial REIM intégrant des critères techniques et extra-financiers.
- Pour la poche financière, des fonds ISR auxquels a été appliquée, en complément, une due diligence ESG développée par La Financière de l'Échiquier, délégataire de Primonial REIM pour la gestion de cette poche. Elle permet de produire pour chaque valeur un Score de Maturité ISR.



# POURQUOI INVESTIR DANS UN FONDS IMMOBILIER ISR ?

## Deux avantages majeurs :

- **S'engager en faveur de l'environnement et de la société** en investissant responsable. Investir responsable avec l'OPCI PREIM ISR, c'est orienter votre épargne au service d'enjeux tels que la lutte contre le changement climatique, la production d'énergies « propres », la santé et la sécurité des bâtiments, le confort et le bien-être des occupants des immeubles.
- **Conjuguer performance financière et investissement responsable.** Les critères ESG augmentent la durabilité et la valeur des actifs immobiliers et financiers dans le temps. La conviction de Primonial REIM : les immeubles qui ne pourront pas démontrer une performance ESG seront moins liquides et seront moins valorisés sur le long terme\*.

\* The Business Case for Green Building 2020 – World Green Building Council

### POLITIQUE ESG DE L'OPCI PREIM ISR



**RÉDUIRE DE 40% LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE** finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du décret tertiaire.



**AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR,** décisive pour la protection des salariés face aux crises sanitaires.



**PLACER LES ACTIFS SUR LA TRAJECTOIRE DE LA NEUTRALITÉ CARBONE D'ICI 2050,** conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone.



**ASSOCIER LES LOCATAIRES** dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.



**ENCADRER LES TRAVAUX SIGNIFICATIFS** par une charte chantier intégrant les normes ESG.

# NOTRE APPROCHE IMMOBILIÈRE BEST-IN-CLASS

Durant la phase d'investissement, chaque actif immobilier fait l'objet d'une notation extra-financière sur la base des indicateurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance déclinés dans la grille de notation de Primonial REIM regroupant 90 critères au sein de 7 thématiques. Cette note ESG fixée à 70/100 minimum, est systématiquement calculée et présentée au moment de la décision d'investissement. Seuls les actifs considérés par la Société de Gestion comme sensiblement supérieurs aux standards du marché en matière de caractéristiques ESG peuvent être sélectionnés.

Pendant la phase de gestion, Primonial REIM met en place une démarche d'amélioration continue du patrimoine immobilier de l'OPCI PREIM ISR pour en assurer un suivi optimal :

- Un monitoring permanent des consommations énergétiques des immeubles en lien avec nos locataires
- Une cartographie précise des actifs pour une connaissance parfaite du parc immobilier
- Un plan d'action pertinent d'amélioration des actifs (optimisation de la gestion des équipements, maintenance prédictive, travaux d'investissement).

Primonial REIM assure un suivi du développement de l'actif au travers d'un reporting extra-financier régulier qui détaille les actions mises en place dans le cadre de sa démarche ISR.

### THÉMATIQUES DE LA GRILLE DE NOTATION IMMEUBLE PRIMONIAL REIM

- 1** **Intégration du bâtiment à son territoire**
  - Qualité de vie du quartier
  - Accessibilité – Transports
- 2** **Intégration des risques environnementaux**
  - Risques de localisation
  - Risques de pollution
- 3** **Les qualités propres aux bâtiments**
  - Structure
  - Enveloppe
  - Équipements techniques
  - Innovation
  - Matériaux
  - Accessibilité
  - Certifications et labels
- 4** **Les outils de gestion technique du bâtiment**
  - Outils de gestion
  - Méthode
  - Performance environnementale
  - Maintenance
  - Biodiversité
- 5** **Les services aux occupants**
  - Santé
  - Commodités
  - Sécurité
  - Connectivité
- 6** **Flexibilité des espaces et du bâtiment**
  - Efficacité
  - Réversibilité
  - Divisibilité
- 7** **Les relations entre les parties prenantes**
  - Relations locataires
  - Prestataires

# LES RISQUES



## LES PRINCIPAUX RISQUES AUXQUELS S'EXPOSE L'OPCI SONT LES SUIVANTS :

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

La SPPICAV présente un risque de perte totale du capital investi. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

### RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégués repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

### RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

L'ensemble de ces risques est détaillé dans le Prospectus de l'OPCI disponible sur le site internet de la société. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

### RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS / CONTRATS FINANCIERS

La fluctuation des cours des actifs financiers de l'OPCI pourra avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de l'OPCI. Le risque de marché est le risque d'une baisse générale du cours des actifs financiers dans lesquels l'OPCI investit.

### RISQUES LIÉS AU RECOURS À L'ENDETTEMENT ET AU CRÉDIT

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de l'OPCI sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative.

# OPCI PREIM ISR : caractéristiques principales

<b>Forme juridique</b>	<b>OPCI</b> : Organisme de Placement Collectif Immobilier <b>SPPICAV</b> : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable	
<b>Date de création</b>	18/01/2021	
<b>Code ISIN</b>	<b>ACTIONS OPCI PREIM ISR Vie (ACTIONS Vie)</b> : FR0014000AM9 <b>ACTIONS OPCI PREIM ISR Compte Titres (ACTIONS Compte Titres)</b> : FR0014000AN7 <b>ACTIONS OPCI PREIM ISR Institutionnels (ACTIONS Institutionnels)</b> : FR0014000AO5	
<b>Société de gestion</b>	Primonial Real Estate Investment Mangement	
<b>Délégué de la gestion financière</b>	• La Financière de l'Échiquier pour l'ensemble de la poche financière	
<b>Durée de placement recommandée</b>	10 ans minimum	
<b>Endettement</b>	• 40 % max. de la valeur des actifs immobiliers • 10 % max. de la valeur bimensuelle des autres actifs	
<b>Fréquence de valorisation</b>	Deux fois par mois	
<b>Distribution de revenus et plus-values</b>	SPPICAV soumise à une obligation de distribution portant au minimum sur 85 % du résultat et 50 % des plus-values réalisées sur les cessions de biens	
<b>Fiscalité applicable</b>	• Barème progressif de l'impôt sur le revenu et régime des plus-values mobilières • Fiscalité de l'assurance vie le cas échéant	
<b>Dépositaire</b>	BNP Paribas Securities Services	
<b>Commissaire aux comptes</b>	PricewaterhouseCoopers Audit	
<b>Experts externes en évaluation</b>	BNP Paribas Real Estate Valuation France / Jones Lang Lasalle	
<b>Éligibilité contrat d'assurance vie</b>	Oui	
<b>Frais à la charge de l'investisseur (assiette : valeur liquidative x nombre d'actions)</b>		
<b>Commission de souscription acquise à la SPPICAV</b>	<b>ACTIONS Vie / Compte Titres / Institutionnels</b> : 3,5 % max	
<b>Commission de souscription non acquise à la SPPICAV</b>	<b>ACTIONS Vie / Compte Titres / Institutionnels</b> : 1,5 % max.	
<b>Commission de rachat non acquise à la SPPICAV</b>	<b>ACTIONS Vie et Compte Titres</b> : Néant / <b>ACTIONS Institutionnels</b> : 10 %	
<b>Commission de rachat acquise à la SPPICAV</b>	<b>ACTIONS Vie et Compte Titres : Néant</b>	
	<b>ACTIONS Institutionnels :</b>	
	<b>Préavis par rapport à la date d'établissement de la valeur liquidative</b>	<b>Taux</b>
	< 3 mois ≥ 3 mois ≥ 6 mois ≥ 12 mois	9 % 6 % 3 % Néant
<b>Frais à la charge de l'OPCI</b>		
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>Pour les ACTIONS Vie et Compte Titres</b> : 1,60% TTC de l'actif brut maximum dont 1,20% TTC de commission de gestion au maximum soit 2,10% TTC de l'actif net maximum, dont 1,60% TTC de commission de gestion au maximum. <b>Pour les ACTIONS Institutionnels</b> : 1,10% TTC de l'actif brut maximum dont 0,70% TTC de commission de gestion au maximum soit 1,40% TTC de l'actif net maximum dont 0,90% TTC de commission de gestion au maximum.	
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	<b>Pour les ACTIONS Vie, Compte Titres et Institutionnels</b> : 1,70 % TTC de l'actif brut en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années soit 2,20 % TTC de l'actif net en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années.	
<b>Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers</b>	<b>Pour les ACTIONS Vie, Compte Titres, institutionnels</b> : 12,00 % TTC maximum de la valeur d'acquisition 2,40 % TTC maximum de la valeur de cession.	
<b>Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers versée par la SPPICAV</b>	<b>Pour les ACTIONS Vie, Compte Titres et Institutionnels</b> : 1,20 % TTC de la valeur d'acquisition et de cession.	
<b>Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers</b>	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	

	Souscripteurs concernés	Min. de souscription initiale
<b>ACTIONS Vie</b>	Tous souscripteurs souscrivant en compte-titres	100 €
<b>ACTIONS Compte Titres</b>	Toutes compagnies d'assurance souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance vie ou de capitalisation	100 €
<b>ACTIONS Institutionnels</b>	Investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible	1 000 000 €

# PRIMONIAL REIM,

## Acteur majeur de l'épargne immobilière

Primonial REIM est une société de gestion de portefeuilles, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

**Avec 26,8 milliards d'euros d'encours sous gestion, plus de 75 909 associés et 50 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière<sup>(1)</sup> en France.**

### Chiffres clés<sup>1</sup>

31/12/2020

75 909

associés

26,8 Mds €

d'encours sous gestion

1 237

immeubles

50

fonds d'investissement

Présence dans

8

pays européens

4 643 011 m<sup>2</sup> loués

7 000

locataires

53 %

d'investisseurs particuliers

47 %

d'investisseurs institutionnels

1. Source : Primonial REIM





Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 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 le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-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 – Tél. : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 –

Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)