



OPCI PREIM ISR
Rapport annuel 2021

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

OPCI PREIM ISR

Rapport annuel 2021

Exercice clos le 31 décembre 2021

Table des matières

I/ Organes de gestion et de contrôle

II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

III/ Rapport de Gestion

IV/ Les comptes au 31 décembre 2021

V/ Annexe financière

VI/ Projet des résolutions

I/ Organes de gestion et de contrôle

PREIM ISR est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 18 janvier 2021. Son siège social est au 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 893 090 324.

PREIM ISR est un Organisme de Placement Collectif Immobilier Grand Public. Il est géré par la Société de Gestion de Portefeuille **PRIMONIAL REIM France** (la « Société de Gestion ») agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011.

PRIMONIAL REIM France est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

PRIMONIAL REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

Président de la Société

- PRIMONIAL REIM FRANCE

Commissaire aux Comptes unique

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Experts externes en évaluation

- JONES LANG LASALLE EXPERTISES
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

- BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

Déléataires de la gestion financière

- LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER (LFDE)*

Property Managers

- SEFAL PROPERTY*

**sociétés liées au Groupe Primonial*

II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

II/1. Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'*Investissement Socialement Responsable* (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relative à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet www.primonialreim.fr, dans la section « Nos engagements ».

Investissement Socialement Responsable

La démarche d'investisseur responsable des fonds gérés par Primonial REIM France a été formalisée par un travail collectif sur les axes suivants :

- **Production d'un outil de notation ESG des actifs immobiliers.** Il est décliné pour 7 classes d'actifs et s'articule autour de 7 thématiques :
 - Intégration du bâtiment à son territoire
 - Risques environnementaux
 - Qualités propres au bâtiment
 - Gestion technique du bâtiment
 - Services aux occupants
 - Flexibilité des espaces
 - Relations entre parties prenantes.
- Chaque thématique comprend un ensemble d'indicateurs ESG sous formes de questions à choix multiple. Les réponses permettent alors de produire un *score* ESG pour chaque actif. Ce score est évalué pour chaque acquisition réalisée par Primonial REIM France. Pour les actifs détenus par un fonds qui bénéficie du label ISR, un score-cible à 3 ans est produit dès l'acquisition, et le *business plan* de l'actif est adapté en conséquence.
- **Politique d'engagement des parties prenantes.** L'association des parties prenantes à la démarche responsable de Primonial REIM France passe par trois canaux.
 - La relation bailleur/locataire. Une « Annexe ESG » au bail a été produite. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG. Elle est systématiquement signée à chaque nouveau bail

ou renouvellement de bail.

- La relation *asset manager / property manager*. Primonial REIM France a signé avec son principal *property manager* (SEFAL Property) une convention intégrant les modalités de participation du *property manager* à la démarche responsable de Primonial REIM France, via notamment le suivi de l’outil de notation, la relation locataire, mais aussi l’insertion de clauses relatives à l’ESG dans les contrats entre le *property manager* et ses prestataires (contrats multitechniques, *facility managers* etc.). Ainsi la politique d’engagement de Primonial REIM France s’étend aux fournisseurs de « Rang 1 » (*property managers*) et aux fournisseurs de « Rang 2 » (prestataires des *property managers*). Au fur et à mesure de l’échéance des contrats entre Primonial REIM France et les autres *property managers*, cette politique d’engagement sera formalisée.
 - La relation *asset manager / prestataires de travaux*. Lors des phases de restructuration lourde (définies comme les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d’euros), le prestataire signe la Charte Chantier Responsable de Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d’engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.)
- **Gestion des risques de durabilité.** Primonial REIM France a souhaité mettre en place une procédure qui permet d’intégrer, dès l’acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d’informer le processus d’investissement et d’anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de trois fonds gérés par Primonial REIM France : la SCPI Primopierre, la SCPI Primovie et l’OPCI PREIM ISR. Plus de 85% de la capitalisation de la gamme SCPI de Primonial REIM France est aujourd’hui labellisée ISR (soit un patrimoine de 14 milliards d’euros en valeur d’actifs). Le Code de Transparence de Primonial REIM France, publié sur le site www.primonialreim.fr, dans les pages relatives aux fonds labélisés ISR. Il résume les procédures mises en place pour la gestion ISR des fonds.

Stratégie d’alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

L’Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en termes d’atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l’article L. 222-1 B du Code de l’environnement décline ces objectifs. Ils comprennent un objectif de décarbonation à l’horizon 2050, avec un objectif quantitatif à horizon 2030, revu tous les cinq ans.

Méthode. L’empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l’approche "*location-based*" pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes en phase d’exploitation de l’actif). Les données sont collectées via une combinaison d’approches (collecte manuelle, collecte automatique estimation). La plateforme Deepki Ready™ utilisée par Primonial REIM France intègre l’outil CRREM qui permet de positionner les actifs sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5°C).

Objectifs. Primonial REIM France s’est fixée comme objectif d’aligner son patrimoine sous gestion avec les objectifs internationaux en vigueur – soit une limitation de l’augmentation de la température mondiale en 2100 à +1,5°C par rapport à l’ère préindustrielle. Cela se traduit par un objectif dit « Net-Zero-Carbone » en 2050. Cependant, compte tenu de l’échéance lointaine de cet objectif et de la

définition encore imparfaite du Net-Zero Carbone, Primonial REIM France a souhaité viser des objectifs à plus court terme : la baisse de 5% par an du rapport des émissions carbone totales du patrimoine immobilier géré par les fonds de Primonial REIM sur le total des mètres carrés du patrimoine immobilier géré par les fonds de Primonial REIM . Cet objectif établi au niveau du patrimoine géré par Primonial REIM France se décline au niveau individuel pour chaque fonds se réclamant de l'article 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR* ou *Disclosure*), c'est-à-dire poursuivant un objectif d'investissement durable¹, quelle que soit leur capitalisation.

Résultats. La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier de Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de quantifier les résultats des démarches engagées.

L'impact de la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique, sur la stratégie d'investissement du fonds, est de réduire l'univers d'investissement initial en intégrant dès avant l'acquisition une analyse performance carbone dans la due diligence technique, d'orienter la politique d'arbitrage et les plans pluriannuels d'amélioration des actifs grâce aux résultats d'analyses des actifs dérivant de la trajectoire carbone CRREM 1,5°C, ainsi que de prendre en compte ces éléments dans les hypothèses de valeur de cession. L'analyse de Primonial REIM France est que, de façon croissante, la dimension extra-financière et notamment climatique influencera la valorisation des biens.

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissement de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité sont spécifiquement adressés via une politique dédiée. Conformément au règlement Disclosure, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Impact des événements extérieurs sur le rendement du produit
- Incidences négatives en matière de durabilité : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des

¹ « Investissement durable » désigne un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par Primonial REIM France.

Principaux risques environnementaux (changement climatique) – physiques et de transition

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Probabilité	Impact
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : Sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols,....	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostic de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risques de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	modéré	impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Probabilité	Impact
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Evaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	modéré	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d'exploiter et qualité de soin minimale	Evaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Etude qualité des locataires entrants et des flux d'informations reçus d'un fournisseur de données externes	faible	impact sur la valeur à la revente

II/2. Le Label ISR et l'OPCI PREIM ISR

L'OPCI PREIM ISR a obtenu, le 22 décembre 2020, le label ISR. Ce label, valable pour une durée de 3 ans, a été créé et soutenu par les pouvoirs publics, est entré en vigueur le 23 octobre 2020. C'est un outil d'aide pour les épargnants pour identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La démarche ISR de PREIM ISR implique une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires).

L'OPCI PREIM ISR est le premier fonds labellisé ISR avec une stratégie « *best-in-class* » (méthodologie également désignée par l'appellation « approche en sélectivité »). Celle-ci implique une restriction de l'univers d'investissement du fonds aux actifs immobiliers dont la note ESG (issue de l'outil de notation interne de Primonial REIM France) se situe au-dessus d'une note-seuil signifiant un haut niveau de performance extra-financière.

Aux objectifs de la politique d'investissement de l'OPCI PREIM ISR s'ajoutent 5 objectifs extra-financiers :

- réduire de 40% la consommation d'énergie finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du décret tertiaire,
- placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone,
- améliorer la qualité de l'air, primordiale pour la bonne santé des salariés,

- encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG,
- associer les locataires dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.

La conviction de Primonial REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Les associés des fonds labellisés recevront un reporting ESG dédié, avec des études de cas et le suivi des performances extra-financières, dans un dialogue permanent et transparent.

L'ARTICLE 9 SFDR POUR L'OPCI PREIM ISR

L'OPCI PREIM ISR, qui a pour objectif l'investissement durable, se classe, selon la nomenclature actuelle de la Réglementation SFDR, parmi les produits dits « Article 9 ».

L'OPCI PREIM ISR comporte 5 objectifs d'investissement durable :

- **Objectif Environnemental (énergie)** : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou toute autre année postérieure permettant d'en justifier.
- **Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre)** : Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. Par ailleurs, le fonds publiera les informations relatives à sa contribution à la finance durable dans le cadre de la taxonomie européenne lorsque la réglementation précisera les éléments attendus.
- **Objectif Social (santé/confort des occupants)** : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023.
- **Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement)** : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- **Objectif Gouvernance** : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.

Les projets d'investissements font systématiquement l'objet d'une notation ESG au moyen d'un outil de notation interne.

La définition et les méthodes de calcul de la part d'investissement liés aux activités durables de la Taxonomie est en cours de discussion parmi les instances de place. Dès lors que ces dernières seront définies, le fonds publiera sa contribution à la finance durable dans le cadre de la taxonomie européenne, et plus précisément la part d'investissement du fonds PREIM ISR aux activités durables de la Taxonomie.

III/ Rapport de Gestion

III/1. Introduction

En 2021, l'OPCI PREIM ISR a collecté pour sa première année de lancement 62 millions d'euros, dont 42 millions d'euros sur la catégorie d'action OPCI PREIM ISR Institutionnels et 20 millions d'euros sur les autres catégories d'action. Ces capitaux ont permis à l'OPCI d'atteindre au 31 décembre 2021 un actif net de 62 612 140,01 euros partagés entre 594 080,613 actions pour un actif brut réglementaire de 91 millions d'euros.

Lors de sa première année, le fonds a procédé à sa première acquisition avec une prise de participation dans la SCI ISSY SHIFT qui détient le siège social de NESTLE situé à Issy-Les-Moulineaux. Le fonds a également acquis des parts de SCPI ayant un label ISR pour une exposition immobilière au 31 décembre 2021 de 70,51% de l'actif brut du fonds. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2021 est de 43,38%. Les 29,49% restants constituent le montant de liquidités et d'autres actifs disponibles du fonds.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 91,90 % en Ile-de-France, 5,35% à Paris et 2,75% en Régions.

En 2021, le fonds aura délivré une performance de 5,62% pour la catégorie d'action « OPCI PREIM ISR Institutionnels » de 4,91% pour les autres catégories. L'exercice 2021 ayant été le premier exercice social de PREIM ISR, il n'y a pas eu de distributions au cours de l'année.

Plusieurs investissements sont prévus en 2022 pour développer la stratégie d'investissement de l'OPCI PREIM ISR. L'un des objectifs principaux du fonds sera de poursuivre sa stratégie ISR « best-in-class » et de se diversifier sectoriellement et internationalement.

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du Covid-19, l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée, dette record. Parmi les incertitudes, l'impact du variant Omicron, qui est associé à des symptômes moins graves, la remise en question de l'adoption du vaste programme de soutien « *Build Back Better* » aux Etats-Unis, le repli continu du secteur immobilier en Chine et les risques qu'engendre le conflit entre l'Ukraine et la Russie. Pour l'heure, l'économie mondiale devrait croître de 4,4% en 2021 et de 3,8% en 2022.

La zone euro a poursuivi sa reprise lors du quatrième trimestre 2021. L'activité économique devrait être forte en 2022 mais un ralentissement à l'horizon 2023 est à anticiper. La croissance en zone euro devrait être bien orientée en 2022 (+4,0%) mais devrait ralentir en 2023 (+2,7%). Une tendance similaire est attendue pour chaque pays. Ainsi, le PIB de l'Espagne est attendu en hausse de +5,5% en 2022 et de +4,3% en 2023, suivi par l'Italie (+ 4,4% et 2,5%), l'Allemagne (+3,9% et +2,9%), la France (+3,7% et +2,3%), les Pays-Bas (3,5% et 2,1%) et la Belgique (+3,0% et +1,4%).

Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Pour la BCE, la remontée de l'inflation reflète principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5,0% en décembre et l'inflation « *core* » (excluant notamment l'énergie) à 2,8%. Les conséquences du déséquilibre entre offre et demande dans de nombreux secteurs sont particulièrement visibles sur les prix des biens durables et des services aux consommateurs. L'IPC (indice des prix à la consommation) dans la zone euro est attendu à 2,6%

en 2022. Malgré le remaniement des plans d'achat d'actifs (QE) de la BCE fin 2021, les taux directeurs long terme devraient rester à des niveaux encore bas mais en territoire positif en 2022 à environ 0,5%.

Le marché européen de l'immobilier commercial² a confirmé son retour à la croissance avec 318 milliards d'euros investis en 2021 (+23% sur un an). Les investisseurs ont poursuivi leur stratégie d'acquisition des immeubles « core » qui se sont concentrés (62%) sur l'immobilier de bureaux et résidentiel. Par principaux pays, les volumes d'investissement ont atteint en Allemagne 95 milliards d'euros (+43% sur un an), au Royaume-Uni 71 milliards (+48%), en France 30 milliards d'euros (-13%), aux Pays-Bas 15 milliards d'euros (-31%), en Espagne 12 milliards d'euros (+23%) et en Italie 10 milliards d'euros (+17%). Les taux de rendement étaient majoritairement stables sur l'ensemble des classes d'actifs lors du quatrième trimestre 2021 qui aura tout de même connu une compression des rendements pour les typologies les plus recherchées

Sources des données chiffrées : CBRE, Eurostat, FMI, RCA, Oxford Economics

Marché du bureau

Les investisseurs ont maintenu leur allocation identique entre 2020 et 2021. L'Allemagne, le Royaume-Uni et la France ont été les marchés privilégiés puisqu'ils ont totalisé plus de la moitié des engagements. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe était de 98 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2021, un volume identique à 2020. Les investisseurs en bureau ont privilégié l'Allemagne avec 23 milliards d'euros d'investissement (-12% en un an), le Royaume-Uni qui a connu un retour marqué des investisseurs avec un peu moins de 23 milliards d'euros (+49%) et la France où près de 16 milliards d'euros ont été investis, en baisse de 22% après plusieurs années consécutives de très forte activité. Hors zone euro, il est intéressant de noter l'envolée de la Suède avec plus de 11 milliards d'euros d'engagement, soit une croissance de 137%.

Les marchés les plus attractifs ont connu une compression de leur taux à la fin du quatrième trimestre 2021, mais la majorité des marchés analysés sont demeurés stables. Sur un an, la tendance est bien à la compression. Ainsi, entre fin 2020 et fin 2021, dans la centaine de marchés de bureaux analysés, les rendements « prime » ont connu une compression pour la moitié des emplacements les plus attractifs, 40% sont restés stables et 10% des emplacements les moins attractifs ont enregistré des corrections. Les marchés les plus « core », comme Paris, Munich ou Berlin ont un taux de rendement inférieur à 3,00%.

La reprise des créations d'emplois en lien avec le dynamisme des économies européennes a contribué au rebond des prises à bail en 2021. Sur les marchés analysés, la demande placée de bureaux aura totalisé environ 13 millions de m² en 2021, soit un volume en hausse de plus de 20% sur un an. Quant au volume du marché parisien, il se démarque nettement en Europe avec près de 1,9 million de m² ayant fait l'objet de transactions en 2021 (+32% sur un an), suivi par Londres avec environ un million de m². En zone euro, Berlin confirme sa deuxième place avec un peu plus de 800 000 m² ayant fait l'objet de transactions, des villes comme Munich, Hambourg, Bruxelles ou encore Madrid suivent avec un volume placé proche des 500 000 m².

Si la vacance a continué de progresser dans la moitié des marchés analysés en Europe, un quart des marchés a enregistré une résorption de leur vacance entre le troisième et le quatrième trimestre 2021. Les quartiers centraux les plus « prime » comme à Paris QCA, Berlin, Munich, Vienne ou Zurich

² L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

affichent une vacance inférieure à 5%, alors que Helsinki, Madrid, Londres City ou encore Milan ont plus de 10% de leur parc de bureau qui n'a pas trouvé preneur à la fin du quatrième trimestre 2021.

Si les loyers sont restés majoritairement stables d'un trimestre à l'autre, plus d'un tiers des marchés analysés ont connu des hausses de loyers et quelques réajustements ont encore été observés. Les zones « prime » comme Paris QCA avec des loyers les plus élevés de la zone euro (supérieurs à 900€/m²) ou d'autres marchés comme Berlin ou Francfort avec des loyers d'environ 500€/m² sont demeurés stables ou ont enregistré une légère hausse entre le troisième et le quatrième trimestre 2021.

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

Rappel des objectifs 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 toutefois s'exposer, dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort des documents d'information-clé des investisseurs 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.

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 en indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatibles 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 France, 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.

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 France. 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. 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.

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 dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

III/2. Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice

L'OPCI PREIM ISR clôture son premier exercice en 2021.

Lors de cet exercice, le fonds a réalisé deux investissements indirects :

- L'acquisition de 57 700 parts de la SCPI PRIMOPIERRE en fin février 2021
- La prise de participation à hauteur de 8,00% dans la SCI ISSY SHIFT début février 2021 détenant l'immeuble Shift situé à Issy les Moulineaux et accueillant Nestlé, son unique locataire.

La performance du fonds s'établit au 31 décembre 2021 à :

- +5,62% pour la catégorie d'actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
- +4,91% pour les autres catégories d'actions.

Les deux principaux facteurs de performance cette année sont :

- La revalorisation de la valeur de l'immeuble Shift par les experts immobiliers durant les 4 campagnes d'expertises de 2021.
- Les loyers perçus par la SCI Issy Shift et la SCPI Primopierre.

III/3. Information détaillée et chiffrée sur les principaux éléments de gestion du fonds

a. Souscriptions

La collecte a atteint 61,98 M€ au 31 décembre 2021, incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise.

b. Gestion de la poche immobilière et valorisation des actifs immobiliers

Au 31 décembre 2021, la valorisation des parts de SCPI détenues par PREIM ISR s'élève à 10,7 M€.

La poche immobilière est composée à date :

- 1 actif immobilier détenu indirectement (Immeuble Shift)
- 1 participation en SCPI (57 700 parts de Primopierre)

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 91,90 % en Ile-de-France, 5,35% à Paris et 2,75% en Régions.

La valorisation de l'immobilier détenu indirectement par le fonds (à l'exclusion de celui détenu via les SCPI) s'élève à 51,2 M€ hors droits, soit une revalorisation à la hausse de 3,30% à la fin de l'année. L'actif a été valorisé par les experts externes en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sous la responsabilité de la société de gestion. Ces experts externes en évaluation disposent d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle limitée respectivement à 1 000 000 euros et à 2 500 000 euros.

c. Gestion de la poche financière et de liquidité

Au 31 décembre 2021, l'OPCI PREIM ISR n'a pas encore initié sa poche financière.

Le fonds est donc composé d'actifs immobiliers indirect et de liquidités pour 29,49% dont 25,4 millions d'euros de dépôts à vue. Une partie importante de ces liquidités sera mobilisée pour l'acquisition d'un actif immobilier qui a vocation à être acquis par le fonds dans le cours de l'année 2022.

d. Situation d'endettement

Au 31 décembre 2021, le levier immobilier du fonds calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers s'élève à 43,38 %. Ce niveau de levier sera réduit en cas d'acquisitions de futurs actifs en 2022.

Au 31 décembre 2021, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 0% des actifs financiers du fonds.

Au 31 décembre 2021, l'indicateur de levier « AIFM » selon la méthode de l'engagement est de 1,44, respectant l'effet de levier maximal, au sens de la directive AIFM, de 1,61.

e. Ratios réglementaires du fonds

Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2021 est de 70,51% de l'actif brut réglementaire, supérieur au minimum légal de 60%.

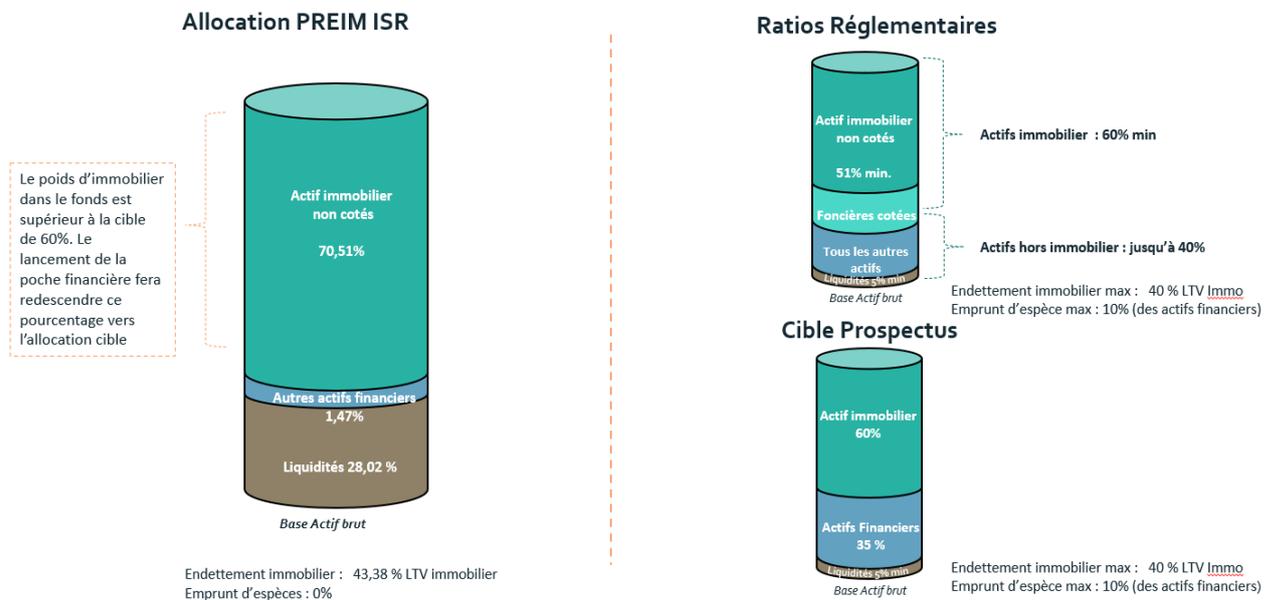
Le ratio de participations non contrôlées s'élève à 0% dans le respect du ratio légal de maximum 20% des actifs immobiliers du fonds.

Le ratio de liquidité du fonds au 31 décembre 2021 s'élève à 28,02% de l'actif brut réglementaire et est supérieur au minimum légal de 5%.

Le reste du fonds est composé à 1,47% d'autres actifs financiers.

Conformément à la réglementation et au prospectus, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) devra constituer au moins 60% (avec une cible 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.

Ces seuils devront être atteints au plus tard trois ans après la création de la SPPICAV soit au 18 janvier 2024.



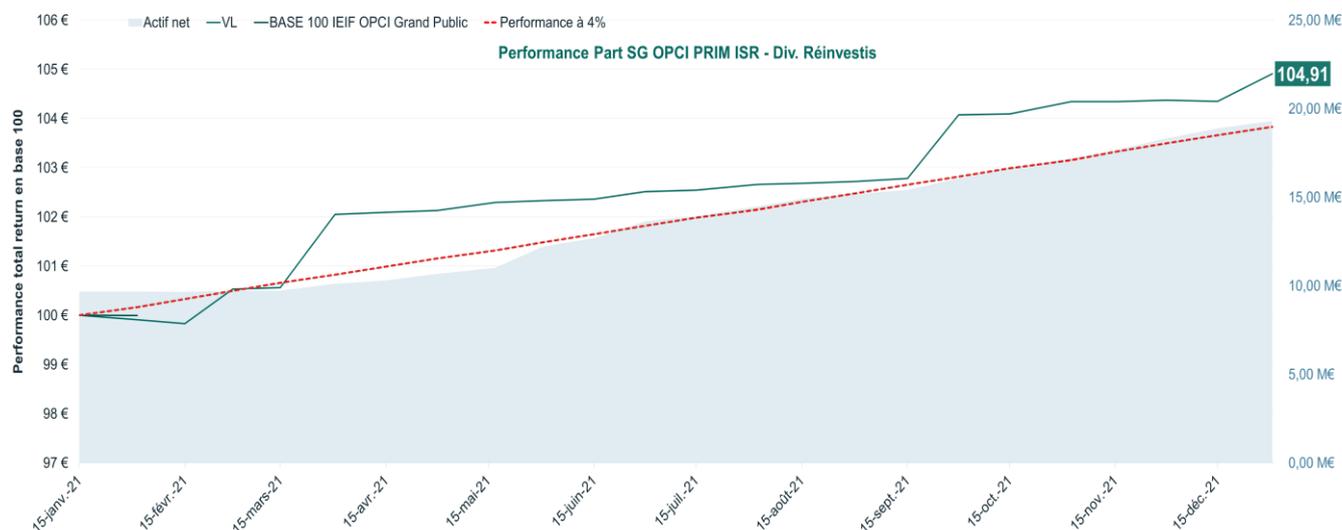
f. Évolution de la valeur liquidative

L'OPCI PREIM ISR propose 6 catégories d'actions :

- OPCI PREIM ISR Vie
- OPCI PREIM ISR Compte Titres
- SG Primonial OPCI ISR
- OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1
- OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
- OPCI PREIM ISR Institutionnels

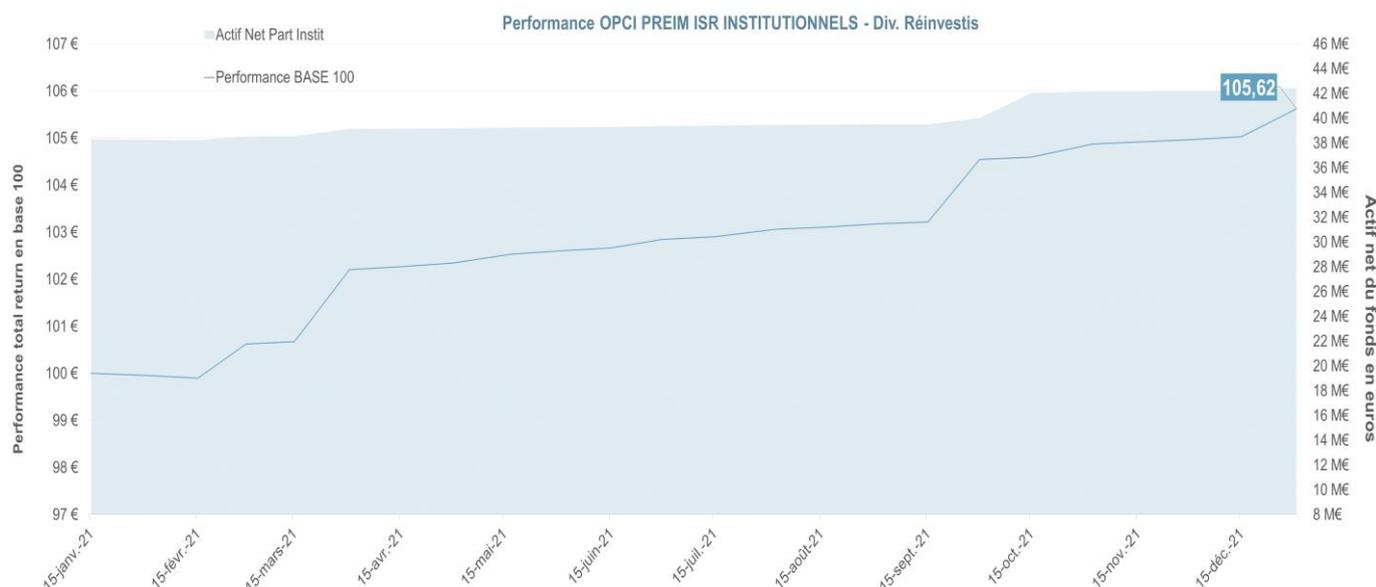
Les valeurs liquidatives sont calculées bimensuellement. Au 31 décembre 2021, les six catégories d'action étaient toutes souscrites.

La valeur liquidative de l'action de catégorie SG Primonial OPCI ISR (ainsi que les quatre autres catégories d'actions) est passée de 100 euros au 15 janvier 2021 (date de lancement) à 104,91 euros au 31 décembre 2021.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels est passée de 100 euros par part au 15 janvier 2021 à 105,62 euros au 31 décembre 2021.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

III/4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la fin de l'exercice 2021, le fonds a collecté 10 M€ (chiffres arrêtés au 31 mars 2022).

PREIM ISR a acquis, fin février 2022, 44 000 parts de la SCPI PRIMOVIE qui a récemment obtenu le label ISR, la rendant ainsi éligible au fonds et permettant une meilleure diversification sectorielle.

Situation en Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Un suivi est opéré par les équipes de Primonial REIM France pour s'assurer que ceux-ci n'ont pas d'impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la société.

III/5. Évolution prévisible de la situation du fonds et perspectives d'avenir

Une acquisition présentant un niveau de rendement conformes aux objectifs de performance du fonds a été identifiée et sécurisée par l'entrée en période de négociations exclusives avec le vendeur. Selon le montant collectée en fin d'année 2022, une seconde acquisition sera alors envisagée.

Le lancement de la poche financière sera progressivement initié avant la fin de l'année 2022.

III/6. Proposition d'affectation du résultat

Au 31 décembre 2021, le compte de résultat de l'OPCI PREIM ISR fait état d'un bénéfice de 1 083 444,11 euros.

Ainsi au regard du bénéfice de l'exercice, nous vous proposons lors de l'assemblée générale annuelle de distribuer un dividende total de 1 083 443,82 qui se décompose comme suit :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie : 1,353469 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 : 1,352985 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2 : 1,352985 €
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR : 1,357100 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels : 2,047219 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres : 1,352586 €

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 12 mai 2022 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai.

À la suite de cette distribution, un montant de 0,29 euros sera affecté en report à nouveau.

III/7. Changement des méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels

Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation au cours de l'exercice.

III/8. Changements substantiels durant l'exercice écoulé

En 2021, la Société n'a pas connu de changement substantiel.

III/9. Principaux risques auxquels est exposée la SPPICAV

Votre argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Profil de risque

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit en partie III/15 du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SPPICAV (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers conformément à ce qui est décrit ci-dessous).

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SPPICAV.

1. Risques généraux

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 délégataires 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.

2. Risques liés à la stratégie d'investissement

Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse

de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : la SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPICAV aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage.
- risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs,
- risques liés à la défaillance du promoteur immobilier

Risques de liquidité

Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers conduisant à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

Risques financiers

- **Risque lié au recours à l'endettement**

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement.

Dans ces conditions, 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 lié à la détention d'actions ou d'instruments financiers à sous-jacent « actions »**

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des instruments à sous-jacent « actions ».

Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est exposée sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

- **Risque de taux**

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche immobilière de la SPPICAV (i) à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et (ii) aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait faire baisser la performance de la SPPICAV. Ce risque est cependant limité dans la mesure où la SPPICAV aura recours à des taux plafonnés.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- **Risque de change**

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié aux pays émergents**

Dans les pays où les fluctuations de marché peuvent être plus importantes (en rapidité, en volume et en valeur) que sur les grandes places internationales, les investissements présentent un risque particulier de crédit, de contrepartie et de marché susceptible d'affecter la valeur des titres en portefeuille, et en conséquence la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés**

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

- **Risque de subordination**

Dans le cadre d'opérations de financement, la SPPICAV peut être amenée à accepter des accords de subordination qui auront pour effet de rendre prioritaire le paiement des sommes dues aux créanciers de la SPPICAV ou de ses filiales au titre des sommes distribuables par la SPPICAV à ses Associés.

- **Risque lié à l'octroi de sûretés**

Toute sûreté consentie par la SPPICAV sur des Actifs Immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la SPPICAV et de ses Associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies.

III/10. Conventions règlementées

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce. Cette information a été transmise au commissaire aux comptes pour l'établissement de son rapport spécial.

III/11. Activité en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

III/12. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

III/13. Politique de rémunération

Politique de rémunération de la société de gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2021, 42 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

PRIMONIAL REIM FRANCE prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par PRIMONIAL REIM FRANCE à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP.

PRIMONIAL REIM FRANCE a consacré un budget de 37% (77% en rémunération fixe et 23% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de PRIMONIAL REIM FRANCE ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par PRIMONIAL REIM FRANCE.

Rémunérations attribuées en milliers d'€	Année 2021
Salaires fixes	11 742
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>81%</i>
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 684
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>19%</i>
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
Total	14 427
ETP moyen	177,6

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la société de gestion :

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en milliers d'€	Année 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 201
<i>%</i>	<i>41%</i>
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	3 145
<i>%</i>	<i>59%</i>
Total	5 346
<i>Dont salaires fixes</i>	<i>77%</i>
<i>Dont rémunération variable</i>	<i>23%</i>

III/14. Décharge de responsabilité du dépositaire en cas de perte de titres financiers

La responsabilité du dépositaire est engagée en cas de perte de titres financiers appartenant au fonds, celui-ci étant ouvert à des investisseurs non professionnels.

III/15. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicable à la Société de Gestion de portefeuille de la SPPICAV

La gestion de la SPPICAV PREIM ISR est assurée par PRIMONIAL REIM France, agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 11000043. PRIMONIAL REIM France respecte et applique la réglementation en vigueur, ainsi que les règles de bonne conduite et de déontologie de la profession et notamment le code de déontologie rédigé de manière conjointe par l'ASPIIM et l'AFG, dont elle est membre respectivement depuis 2011 et 2016. Ces règles de bonne conduite et de déontologie sont encadrées au sein de PRIMONIAL REIM France par un ensemble de procédures et de politiques remis à tous les collaborateurs. Un code de

déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs vient préciser les modalités d'application des règles de bonne conduite en vigueur au sein de la société de gestion.

PRIMONIAL REIM France a mis en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), indépendant des fonctions opérationnelles et couvrant le contrôle permanent, la déontologie, le suivi des réclamations clients, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et la gestion des risques.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de PRIMONIAL REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques.

Une politique de prévention, détection et gestion des conflits d'intérêts que PRIMONIAL REIM France et les véhicules dont elle assure la gestion sont susceptibles de rencontrer est également en vigueur. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet **www.primonialreim.fr**.

PRIMONIAL REIM France a défini, dans le cadre de son devoir d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu'elle gère, une politique de sélection des intermédiaires financiers et des contreparties, auprès desquels les ordres sur instruments financiers sont placés pour exécution. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet **www.primonialreim.fr**.

PRIMONIAL REIM France a défini, dans le cadre de son devoir d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu'elle gère, une politique de meilleure exécution des ordres sur instruments financiers qu'elle est amenée à placer pour le compte des véhicules gérés. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet **www.primonialreim.fr**.

III/16. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance du fonds en application des dispositions de l'article R. 214-123 du code monétaire et financier

PREIM ISR est une SPPICAV ayant la forme d'une société par actions simplifiée dans laquelle PRIMONIAL REIM France exerce, en sa qualité de société de gestion désignée à l'article 15 des statuts pour une durée indéterminée, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent qu'elle désigne à cet effet. Le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur Grégory FRAPET.

IV/ Les comptes au 31 décembre 2021

IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2021 – Actif

	31/12/2021 <i>11 mois 15 jours</i>
Durée de l'exercice en mois	
Actifs à caractère immobilier (1)	37 285 097,28
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes	37 285 097,28
Parts et actions des sociétés	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	-
Avance preneur sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Dépôts	-
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme actif	-
Autres instruments financiers	-
Créances locataires	-
Autres créances	367 062,22
Dépôts à vue	25 438 345,21
Total Actif	63 090 504,71

IV/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2021 – Passif

	31/12/2021 <i>11 mois 15 jours</i>
Durée de l'exercice en mois	
Capitaux propres	62 612 140,01
Capital	61 528 695,90
Report des plus values nettes (1)	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-
Résultat de l'exercice (1)	1 083 444,11
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-
Provisions	-
Instruments financiers	-
Opérations de cession	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme Passif	-
Dettes	478 364,70
Dettes envers les établissements de crédit	-
Dettes financières diverses	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	478 364,70
Total Passif	63 090 504,71

(1) Y compris compte de régularisations

IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2021

	31/12/2021 <i>11 mois 15 jours</i>
Durée de l'exercice en mois	
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	1 572 765,91
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
Total I	1 572 765,91
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
Total II	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 572 765,91
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	-
Total III	-
Charges sur Opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-81 351,03
Total IV	-81 351,03
Résultat sur opérations financières III - IV	-81 351,03
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-478 272,48
Autres charges (VII)	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 013 142,40
Produits sur cession d'actifs	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Total VIII	-
Charges sur cessions d'actifs	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Total IX	-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	1 013 142,40
Comptes de régularisation (X)	70 301,71
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 083 444,11

V/ Annexe financière

1 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une certaine incertitude.

Les comptes annuels de l'OPCI PREIM ISR sont établis conformément à la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 et son amendement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatifs aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- Image fidèle, continuité de l'exploitation ;
- Régularité, sincérité ;
- Prudence ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

Le présent exercice social porte sur la période du 18 janvier au 31 décembre 2021 (11 mois).

Au 31 décembre 2021, l'OPCI PREIM ISR n'établit pas de comptes consolidés.

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant des dites sociétés.

Coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

Comptes de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

Commission de souscription

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

Les commissions de souscription non acquises à la SPPICAV pourront être prélevées au profit de la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les commissions de souscription acquises à la SPPICAV sont prélevées afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de la constitution d'Actifs Immobiliers.

Dépréciations des créances

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2021, aucune provision n'a été comptabilisée.

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Au 31 décembre 2021, aucune provision de cette nature n'a été constatée.

2 – Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions.

Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
 - La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation
 - La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants
 - En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et
- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et

conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La Société de Gestion fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV / du FPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV / du FPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

a) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans. Quatre campagnes d'évaluations sont réalisées annuellement (en fin de trimestre). L'un des experts (expert A) réalise ainsi une expertise annuelle complète suivie de trois actualisations de la valeur. Au cours de chacune des campagnes, le second expert (expert B) réalise un « examen critique » validant à la fois la méthodologie et les valeurs retenues par l'expert A.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

b) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

La Société de Gestion établit, sur la base des éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers.

Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

Ainsi, en 2021, l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE a été en charge de l'expertise immobilière complète.

c) *S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Au 31 décembre 2021, la société ne détient pas cette catégorie de parts ou actions.

d) *Valorisation des immeubles en cours de construction*

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Au 31 décembre 2021, la société ne détient aucun immeuble en cours de construction (VEFA).

e) *Avances en compte courant*

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de baisse de valeur.

Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

a) *Instruments du marché monétaire*

(i) *Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois*

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

(ii) *Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois*

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

b) *Instruments financiers à terme*

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion :

- (i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.
- (ii) Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.
- (iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

c) Parts ou actions d'OPCVM ou de FIA qualifiants en Liquidités

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

d) Parts ou actions de société cotées

Les parts ou actions de sociétés cotées sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

e) Liquidités

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur actuelle.

f) Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Au 31 décembre 2021, l'OPCI PREIM ISR n'a pas de prêt.

3 - Rémunérations allouées aux organes d'administration, de direction et de surveillance

Néant

4 - Evènements post clôture

Souscription de parts

L'OPCI PREIM ISR a souscrit, en date du 25 février 2022, 44 000 parts de la SCPI PRIMOVIE au prix de 203 € la part, soit une souscription totale de 8 932 000 euros.

Situation en Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par Primonial REIM France.

La Société n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Un suivi est opéré par les équipes de Primonial REIM France pour s'assurer que ceux-ci n'ont pas d'impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la société.

5 - Liste des filiales et participations

Au 31 décembre 2021, l'OPCI PREIM ISR détient :

- 8% du capital de la SCI ISSY SHIFT*, soit 261 888 parts
- 0,3% du capital de la SCPI PRIMOPIERRE*, soit 57 700 parts

**sociétés gérées par Primonial REIM France*

6 – Information sur les parties liées

Néant

7 – Faits significatifs 2021

Création de l'OPCI

L'OPCI PREIM ISR a été créé le 18 janvier 2021.

Nouvelle disposition fiscale

Néant

8 – Engagements hors bilan

Néant

V/9. Évolution de l'actif net

	31/12/2021 <i>11 mois 15 jours</i>
Durée de l'exercice en mois	
Actif net en début d'exercice	-
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	61 574 097,17
Capital non libéré	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-114 174,44
Frais liés à l'acquisition	-
Différence de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	139 074,88
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	139 074,88
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
<i>Différence d'estimation N</i>	-
<i>Différence d'estimation N-1</i>	-
Distribution de l'exercice précédent	-
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 013 142,40
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
<i>Sur résultat net</i>	-
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-
Autres éléments (1)	
Actif net en fin d'exercice	62 612 140,01

(1) Frais de constitution

V/10. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (art. L.214-36, I., 2° et 3°)

Néant.

V/11. Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	-	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes	-	-	37 146 022,40	139 074,88	37 285 097,28	-
Total	-	-	37 146 022,40	139 074,88	37 285 097,28	-

V/12. Autres actifs à caractère immobilier

Néant .

V/13. Inventaire du patrimoine

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier				37 285 097,28	59,55%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				-	0,00%
Contrats de crédit-bail				-	0,00%
Sous-total propriétés type				0,00	0,00%
Parts des sociétés de personnes <i>SCI - Société civile immobilière</i>				37 285 097,28	59,55%
Total SCI - Société civile immobilière <i>SCPI - Société civile de placement immobilier</i>	<i>SCI ISSY SHIFT</i>	<i>EUR</i>	<i>261 888,00</i>	26 557 513,28	42,42%
Total SCPI - Société civile de placement immobilier	<i>PRIMOPIERRE</i>	<i>EUR</i>	<i>57 700,00</i>	10 727 584,00	17,13%
Parts et actions des sociétés				-	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé				-	0,00%
Total Actions Listées				0,00	0,00%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				-	0,00%
Total OPCl et organismes étrangers équivalents				0,00	0,00%
Autres actifs à caractère immobilier				-	0,00%
Total Avance en compte courant				0,00	0,00%
Provisions				-	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				-	0,00%
Dépôts				-	0,00%
Total Dépôt à terme				0,00	0,00%
Obligations et valeurs assimilées				-	0,00%
Titres de créances				-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				-	0,00%
Total Part de fond				0,00	0,00%
Opérations temporaires sur titres				-	0,00%
Instruments financiers à terme				-	0,00%
Autres instruments financiers				-	0,00%
Total Autres instruments financiers				0,00	0,00%
Créances				367 062,22	0,59%
Dettes				-478 364,70	-0,76%
Dettes envers les établissements de crédit				-	0,00%
Total Bank Loan				0,00	0,00%
Dettes financières diverses				-	0,00%
Total Associate Loan				0,00	0,00%
Dépôts de garantie reçus				-	0,00%
Autres dettes d'exploitation				-478 364,70	-0,76%
Dépôts à vue				25 438 345,21	40,63%
Total Actif net				62 612 140,01	100,00%

V/14. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021
Créances locataires	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciation des créances locataires	-
Total	-
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	367 062,22
Etat et autres collectivités créances	-
Syndics	-
Fournisseurs débiteurs	-
Créances d'associés	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	-
Dépréciation des autres créances	-
Total	367 062,22
Total créances	367 062,22

V/15. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021
Dettes envers les établissements de crédit	
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Autres dettes financières	-
Dépôts de garantie reçus	-
Total	-
Autres dettes d'exploitation	
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	73 308,27
Etat et autres collectivités dettes	-
Dividendes à payer	-
Souscriptions prééglées et autres dettes associés	-
Autres créditeurs	405 056,43
Produits constatés d'avance	-
Total	478 364,70
Total dettes	478 364,70

V/16. Ventilation des emprunts et dettes financières

Néant.

V/17. Crédit-bail

Néant.

V/18. Résultat sur cessions d'actifs

Néant

V/19. Souscriptions et rachats de l'exercice

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées OPCI PREIM ISR Vie	5 507,748	563 819,08	19 733,67
Solde com acquis à remonter OPCI PREIM ISR Vie			-16 347,24
Souscriptions enregistrées PREIM ISR Compte Titre	978,000	97 825,10	3 423,88
Solde com acquis à remonter PREIM ISR Compte Titre			-37,45
Souscriptions enregistrées PREIM ISR Institutionnels	401 741,432	40 261 000,00	1 409 135,00
Solde com acquis à remonter PREIM ISR Institutionnels			-69 837,36
Souscriptions enregistrées SG Primonial OPCI ISR	185 032,617	18 766 995,99	656 844,88
Rachats réalisés SG Primonial OPCI ISR	-1 115,184	-114 174,44	0,00
Solde com acquis à remonter SG Primonial OPCI ISR			-318 831,24
Souscriptions enregistrées PREIM ISR Vie Réserve 1	968,000	96 800,00	3 388,00
Solde com acquis à remonter PREIM ISR Vie Réserve 1			-1,57
Souscriptions enregistrées PREIM ISR Vie Réserve 2	968,000	96 800,00	3 388,00
Solde com acquis à remonter PREIM ISR Vie Réserve 2			-1,57
Total général			
Souscriptions enregistrées	595 195,797	59 883 240,170	2 095 913,43
Rachats réalisés	-1 115,184	-114 174,440	0,00
Solde com acquis à remonter			-405 056,43

V/20. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021
Capital	61 528 695,90
Report des plus values nettes	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-
Résultat net de l'exercice	1 013 142,40
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	70 301,71
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-
Total des capitaux propres	62 612 140,01

V/21. Compte de résultat détaillé

	31/12/2021
Durée de l'exercice en mois	<i>11 mois 15 jours</i>
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
dont loyers	-
dont charges facturées	-
dont autres revenus immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
dont produits de parts de sociétés de personnes	1 572 765,91
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
Total I	1 572 765,91
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	
dont ayant leur contrepartie en produits	-
dont charges d'entretien courant	-
dont gros entretien	-
dont renouvellement et remplacement	-
dont autres charges :	
Autres charges immobilières	-
Rémunérations prestataires extérieurs	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
Total II	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	1 572 765,91
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Produits sur dépôts et comptes financiers	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	-
Produits sur TCN	-
Produits sur titres OPC	-
Produits sur Opérations temporaires	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	-
Total III	-
Charges sur Opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Charges sur Opérations Temporaires sur titres	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-
Charges sur dettes financières	-
Autres charges financières	-81 351,03
Total IV	-81 351,03
Résultat sur opérations financières III - IV	-81 351,03
Autres produits (V)	-
Produits exceptionnels	-
Reprises sur provisions	-
Transfert de charges	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-478 272,48
Charges externes	-404 016,15
Autres charges externes	-948,06
Impôts, taxes et versements assimilés	-
Charges de personnel	-
Autres charges de gestion courante	-
Dotations aux frais budgétés	-73 308,27
Autres charges (VII)	-
Frais sur cessions	-
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux provisions	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 013 142,40
Produits sur cession d'actifs	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Plus value sur cession d'OPC	-
Total VIII	-
Charges sur cessions d'actifs	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Total IX	-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	1 013 142,40
Comptes de régularisation (X)	70 301,71
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 083 444,11

V/22. Détail des frais de gestion

	Montant au 31/12/2021 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	- 478 272,48	-0,76%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	- 421 612,98	-0,67%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	- 6 490,79	-0,01%
Honoraires du dépositaire	- 17 753,49	-0,03%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	- 9 599,99	-0,02%
Honoraires du valorisateur	- 21 867,17	-0,03%
Divers	- 948,06	0,00%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

V/23. Détail des frais de Property Management

Néant

V/24. Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

FR0014000AM9-OPCI PREIM ISR Vie	
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>
Actif Net	577 863,18
Nombre d'actions en circulation	5 507,75
Valeur liquidative unitaire	104,91
Résultat de l'exercice	7 454,57
Produits Immobiliers	9 107,01
Résultat unitaire	1,35
Résultat distribué (*)	-

FR0014000AN7-OPCI PREIM ISR Compte Titre	
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>
Actif Net	102 610,04
Nombre d'actions en circulation	978,00
Valeur liquidative unitaire	104,91
Résultat de l'exercice	1 322,83
Produits Immobiliers	2 840,47
Résultat unitaire	1,35
Résultat distribué (*)	-

FR0014000AP2-OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR	
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>
Actif Net	19 296 291,80
Nombre d'actions en circulation	183 917,43
Valeur liquidative unitaire	104,91
Résultat de l'exercice	249 594,36
Produits Immobiliers	418 592,35
Résultat unitaire	1,36
Résultat distribué (*)	-

FR0014000AO5-OPCI PREIM ISR Institutionnels	
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>
Actif Net	42 432 253,29
Nombre d'actions en circulation	401 741,43
Valeur liquidative unitaire	105,62
Résultat de l'exercice	822 452,97
Produits Immobiliers	1 136 576,30
Résultat unitaire	2,05
Résultat distribué (*)	-

FR0014000AQ0-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>
Actif Net	101 560,85
Nombre d'actions en circulation	968,00
Valeur liquidative unitaire	104,91
Résultat de l'exercice	1 309,69
Produits Immobiliers	2 824,89
Résultat unitaire	1,35
Résultat distribué (*)	-

FR0014000AR8-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>
Actif Net	101 560,85
Nombre d'actions en circulation	968,00
Valeur liquidative unitaire	104,91
Résultat de l'exercice	1 309,69
Produits Immobiliers	2 824,89
Résultat unitaire	1,35
Résultat distribué (*)	-

V/25. Tableau des acomptes versés

Néant.

V/26. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2021
Résultat net	1 013 142,40
Régularisation du résultat net	70 301,71
Résultat sur cession d'actifs	-
Régularisations des cessions d'actifs	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	1 083 444,11
Report des résultats nets	-
Report des plus values nettes	-
Régularisation sur les comptes de report	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-
Total des sommes à affecter (I + II)	1 083 444,11
Distribution	1 083 443,82
Report des résultats nets antérieurs	0,29
Report des plus values nettes	
Incorporation au capital	
Total des sommes affectées	1 083 444,11

V/27. Tableau des filiales

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. liquidative Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
PARTICIPATIONS (Moins de 10%)					
SCI ISSY SHIFT	32 736 030,00	8,00%	26 418 438,40	0,00	24 163 598,45
IIPMAISHIFT0	306 771 774,73	1 354 275,22	26 557 513,28		-3 660 069,43
SCPI PRIMOPIERRE	2 794 286 720	0,3%	10 727 584	0	200 083 045,48
IIPMABNP0095	3 057 610 706	218 491	10 727 584		149 315 961,79

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux associés

OPCI PREIM ISR

36 RUE DE NAPLES

75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCI PREIM ISR constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Nous précisons que votre société n'étant pas tenue précédemment de désigner un commissaire aux comptes, les comptes de l'exercice N-1 n'ont pas fait l'objet d'une certification.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de

systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2022

Le commissaire aux comptes
 PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux Associés

PREIM ISR

36 RUE DE NAPLES

75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29/04/2022

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

VI/ Projet de résolutions

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12 MAI 2022

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
- Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
- Quitus à la société de gestion
- Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021
- Pouvoirs pour formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports. L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 61 528 695,90 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts

L'assemblée générale ordinaire, en application de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, en approuve les conclusions.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi qu'il suit :

		Dont OPCI PREIM ISR Vie	Dont OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1	Dont OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2	Dont SG Primonial OPCI ISR	Dont OPCI PREIM ISR Institutionnels	Dont OPCI PREIM ISR Compte Titres
Résultat de l'exercice (bénéfice)	1 013 142,40 €	5 151,70 €	1 309,69 €	1 309,69 €	209 477,43 €	794 577,01 €	1 316,88 €
Régularisation du résultat net	70 301,71 €	2 302,87 €	0,00 €	0,00 €	40 116,93 €	27 875,96 €	5,95 €
Résultat sur cessions d'actifs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des cessions d'actifs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report des résultats nets antérieurs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report des plus- values nettes antérieures	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des comptes de report	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Résultat distribuable	1 083 444,11 €	7 454,57 €	1 309,69 €	1 309,69 €	249 594,36 €	822 452,97 €	1 322,83 €
Distribution	1 083 443,82 €	7 454,57 €	1 309,69 €	1 309,69 €	249 594,35 €	822 452,69 €	1 322,83 €
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre des plus-values	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Montant du solde du coupon total à verser	1 083 443,82 €	7 454,57 €	1 309,69 €	1 309,69 €	249 594,35 €	822 452,69 €	1 322,83 €
Report à nouveau du solde disponible	0,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €	0,28 €	0,00 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	0,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €	0,28 €	0,00 €
- dont compte de report des plus-values nettes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont incorporation au capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 12 mai 2022 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai.

Au titre de l'exercice clos, le dividende total par action s'élève à :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie : 1,353469 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 : 1,352985 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2 : 1,352985 €
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR : 1,357100 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels : 2,047219 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres : 1,352586 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.



www.primonialreim.fr

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
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.fr

Comme tous placements immobiliers, nos produits présentent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers notamment. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. L'investissement en part d'OPCI s'envisage sur le long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.