

OPCI PREIM ISR

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

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

Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris

Document semestriel d'information au 30 juin 2023

Sommaire

- 1) Stratégie d'investissement globale**
- 2) Point sur le marché de l'immobilier tertiaire**
- 3) Gestion du fonds du 01/01/2023 au 30/06/2023**
 - a. Faits et chiffres clés
 - b. Frais
 - c. Détail de l'actif net
 - d. Valeur nette d'inventaire par action
- 4) Etat du patrimoine au 30/06/2023**
 - a. Transactions
 - b. Détail du portefeuille au 30/06/2023
 - c. Evaluation des actifs
 - d. Valorisation des actifs compte-tenu du contexte de crise
- 5) Performance et résultat de l'OPCI**
 - a. Distribution
 - b. Evolution de la valeur liquidative
- 6) Autres informations**
 - a. Liquidités
 - b. Passif
 - c. Modalités de rachat

1) Stratégie d'investissement globale

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

« L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois, s'exposer dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort du présent document d'information-clé pour l'investisseur ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV a pour objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantier intégrant des clauses ESG ; ces objectifs sont quantifiés à l'article 3.3.2.

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

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

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

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

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

L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à un délégué

spécialisé dans la gestion des instruments financiers qui lui sont confiés. La Société de Gestion, à travers

son délégué, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité, mais aussi (ii) un complément de performance (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3).

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

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

2) Point sur le marché de l'immobilier

Bureaux

La remontée des taux souverains et le contexte incertain auront conduit les investisseurs à jouer la carte de la prudence sur cette classe d'actifs qui enregistre un faible niveau d'investissement lors du premier trimestre 2023 au regard de sa moyenne décennale. L'attentisme des investisseurs, la recomposition entre les marchés ainsi que les évolutions de la législation sur la performance énergétique des bâtiments ont impacté les flux de capitaux. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 11 milliards d'euros lors du premier trimestre 2023 (-63% sur un an). La France prend la tête du classement et enregistre près de 4 milliards d'euros (-11%), suivi par le Royaume-Uni avec 3 milliards (-67%) et l'Allemagne environ 1 milliard d'euros (-80%). L'Espagne, l'Italie, les Pays-Bas ou encore la Belgique ont enregistré des montants d'engagement de moins d'un milliard d'euros

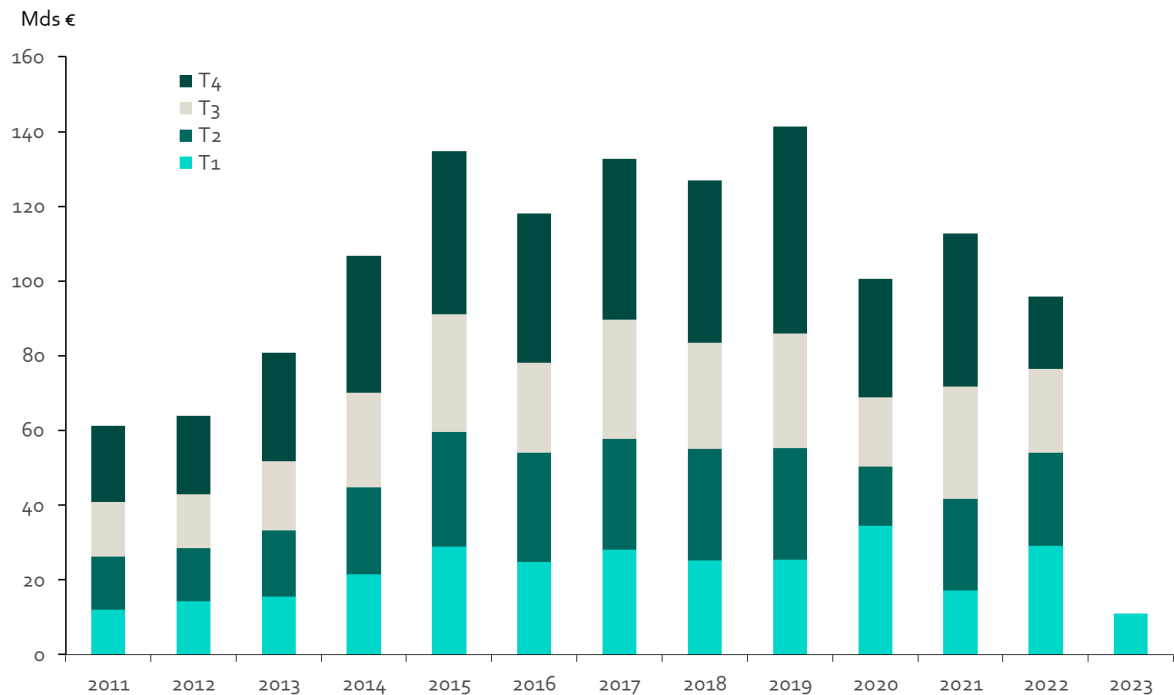
Entre décembre 2022 et la fin du premier trimestre 2023, la majorité des marchés bureaux¹ en Europe sont demeurés stables alors que l'autre partie a connu des décompressions, conséquence directe de la forte remontée des taux obligataires. Des décompressions comprises entre 10 et 50 pb ont été constatées sur les marchés des bureaux à la fin du premier trimestre 2023. Toutefois, deux évolutions sont à noter par rapport au trimestre précédent, militent pour une sortie de la zone de turbulences : premièrement une amplitude des décompressions qui se tasse et deuxièmement de plus en plus de marchés sont stables. Les marchés « prime » ont un rendement inférieur à 4,5% dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Vienne, Madrid, Milan ou encore Helsinki. Les marchés avec un rendement égal ou supérieur à 4,5% sont Lisbonne, Rome, Barcelone ou encore Rotterdam par exemple.

Le marché locatif européen a été poussif alors que les nouvelles créations d'emplois se sont maintenues lors du premier trimestre 2023 (+1,1% sur un an). La demande placée de bureaux a totalisé un volume de 2,6 millions de m², en baisse par rapport aux 3 millions de m² transactés à la même période en 2022. Avec un total de 317 000 m² placés, le marché parisien a connu un début d'année timide. Les quartiers les plus attractifs aux yeux des utilisateurs, dans des espaces de qualité et avec une bonne accessibilité en transport ont été les plus plébiscités. Londres, Berlin, Munich suivent avec des prises à bail comprises entre 100 000 et 200 000 m² signés.

La tendance générale est à la stabilité de l'offre disponible entre fin 2022 et le premier trimestre 2023 mais les tendances sont très contrastées. Les quartiers centraux comme à Paris, Berlin, Munich ont réussi à maintenir une vacance inférieure à 5%. A l'inverse, Barcelone, Madrid ou Londres City affichent toujours une vacance de plus de 10%. L'attrait des utilisateurs pour des immeubles de bureaux centraux, modernes, flexibles, répondant aux critères ESG et accessible en transport ont continué d'orienter les loyers à la hausse. Le quartier des affaires parisien a le loyer le plus élevé de la zone euro avec un peu plus de 1 000€/m² pour les actifs les plus recherchés. Berlin, Francfort, Munich ou Milan offrent des loyers compris entre 500-700€/m² et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 250-450€/m².

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

Volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe



Santé

Le volume d'investissement (résidences séniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé plus de 1 milliard d'euros en Europe au premier trimestre 2023, un volume en baisse de 34% sur un an. En Europe, l'Allemagne a été la plus dynamique avec plus de 300 millions d'euros investis lors du premier trimestre 2023, suivi par le Royaume-Uni avec environ 200 millions d'euros, la France avec environ 100 millions d'euros puis la Belgique et les Pays-Bas avec environ 200 millions d'euros respectivement.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé ont connu une légère décompression entre fin 2022 et le premier trimestre 2023. La France, la Suède, le Royaume-Uni, la Belgique et l'Autriche ont des taux de rendement « prime » inférieurs ou égaux à 4,50% pour les résidences médicalisées. Les taux « prime » en Allemagne, en Italie, en Espagne, aux Pays-Bas, en Finlande, en Irlande ou encore au Portugal étaient supérieurs à 4,50% pour les maisons de retraite médicalisées. Enfin, le rendement « prime » des cliniques a également connu une légère décompression entre la fin 2022 et le premier trimestre 2023. Il était inférieur à 5,0% en France et en Allemagne et proche des 6,0% aux Pays-Bas. Il est à noter que les difficultés financières de plusieurs opérateurs de taille moyenne en Allemagne ont agité le marché. Elles restent cependant des cas isolés.

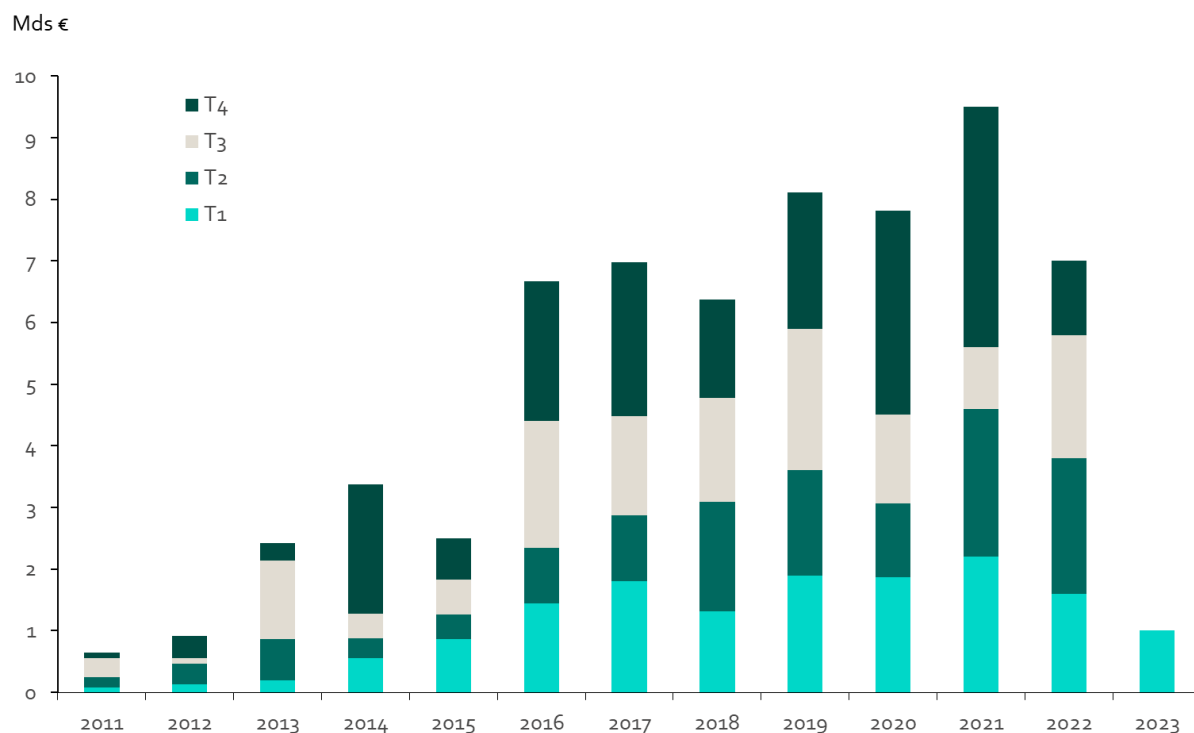
Le prix moyen par lit en Europe s'est positionné à 155 000 euros au premier trimestre 2023. Les actifs les plus « prime » se sont transactés à environ 200 000 euros le lit en moyenne alors que les actifs du quartile inférieur se sont signés à un prix inférieur à 145 000 euros en moyenne. Par pays, la France a enregistré un prix moyen par unité d'environ 169 000 euros par lit et l'Allemagne se place en deuxième position avec un prix par lit qui avoisine les 147 000 euros en moyenne. Concernant, l'Espagne et l'Italie, une unité se signait à moins de 100 000 euros en moyenne ce trimestre. Hors zone euro, le Royaume-Uni a enregistré un prix moyen par transaction qui était proche des 200 000 euros. Le Danemark a connu un prix moyen à plus de 155 000 euros. Enfin, la Suède affiche le prix

par lit le plus élevé avec environ 300 000 euros en Suède alors qu'à l'opposé, en Pologne, un lit s'est transacté à moins de 100 000 euros.

La pression démographique de la population des seniors génère une demande croissante en immobilier de santé dans les différents pays européens. Le secteur devra également relever le défi de la rénovation de son parc et construire de nouveaux bâtiments assurés pour répondre à la demande. La perte d'autonomie doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge notamment pour la population de plus de 75 ans qui passera de 44 millions en 2020 à plus de 66 millions en 2040 dans l'Union Européenne (hors Royaume-Uni). En effet, la dépendance s'accroît fortement à partir de 75 ans. Par pays, l'Allemagne aura le nombre de personnes de plus de 75 ans le plus important avec d'ici 2030 13 millions d'individus, suivi par la France avec 10,5 millions d'individus. L'Espagne, l'Italie et les Pays-Bas suivent de près les poids lourds de la zone euro avec une population des plus de 75 ans en forte croissance, comprise entre 3 et 10 millions d'individus dans ces pays à l'horizon 2040.

Les derniers chiffres officiels des dépenses globales de santé, incluant les dépenses courantes de santé ainsi que l'ensemble des soins curatifs et de réadaptation, sont orientés à la hausse, +5% entre 2019 et 2020. Par pays, l'Allemagne a le budget le plus important avec plus de 430 milliards d'euros de dépenses en 2020, suivi par la France 280 milliards d'euros, l'Italie 160 milliards d'euros, l'Espagne 120 milliards d'euros et les Pays-Bas 89 milliards d'euros.

Volume d'investissement en résidences seniors et médicalisées en Europe



Sources utilisées dans l'ensemble du point marché immobilier: Données Primonial REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Stabel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSSE, Statistics Finland, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs.

3) Gestion du fonds du 01/01/2023 au 30/06/2023

a) Faits et chiffres clés

<u>Au 30 juin 2023</u>	
Date d'immatriculation	18/01/2021
Terme Statutaire	17/01/2120
Montant de l'actif net	127 779 180,68 €
Ratio d'endettement au 31/12/2022	25,28%
Ratio d'endettement au 30/06/2023	25,89%
Nombre d'immeubles détenus en direct	0
Nombre d'immeubles à détention indirecte*	3
<p>Au cours du 1er semestre 2023, les souscriptions nettes hors commissions acquises de l'OPCI PREIM ISR se sont élevées à 17 312 813,66 €.</p>	

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

Actions OPCI PREIM ISR Vie

Nombre d'actions	11 578,30300
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2023	105,53 €
Résultat distribuable au 30/06/2023 par action	1,16 €

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

Nombre d'actions	978,00000
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2023	105,53 €
Résultat distribuable au 30/06/2023 par action	1,16 €

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

Nombre d'actions	458 095,33400
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2023	105,97 €
Résultat distribuable au 30/06/2023 par action	1,57 €

Actions SG Primonial OPCI ISR

Nombre d'actions	736 248,03400
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2023	105,53 €
Résultat distribuable au 30/06/2023 par action	1,15 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

Nombre d'actions	968,00000
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2023	105,53 €
Résultat distribuable au 30/06/2023 par action	1,16 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

Nombre d'actions	968,00000
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2023	105,53 €
Résultat distribuable au 30/06/2023 par action	1,16 €

Les SPPICAV sont exonérées d'impôt sur les sociétés. Les bénéficiaires qu'elles réalisent ne sont pas soumis à l'impôt. En contrepartie, les SPPICAV sont tenues par la loi de distribuer une part significative de leurs bénéfices. Elles doivent distribuer au moins 85 % de leurs revenus nets locatifs, 50 % de leurs plus-values immobilières, et 100 % des dividendes que leur ont versé leurs filiales exonérées d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

b) Frais

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

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
Financiers versée par la SPPICAV		valeurs étrangères (hors registres complexes)	valeurs étrangères (hors registres complexes)	valeurs étrangères (hors registres complexes)

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

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

c) Détail de l'actif net

ACTIF NET <i>montants exprimés en euros</i>	30/06/2023	31/12/2022
Actifs à caractère Immobilier		
Immeubles détenus en direct		
Parts et actions de sociétés immobilières	58 693 749	61 754 829
Autres actifs à caractère Immobilier	29 134 751	29 134 751
Total	87 828 500	90 889 580
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres actifs financiers	30 803 047	16 524 689
Instruments financiers à terme		
Total	30 803 047	16 524 689
Emprunts		
Dettes diverses	-768 731	-120 687
Créances diverses	908 734	598 744
Dépôts à vue	9 007 630,93	4 882 744,57
ACTIF NET DE LA PERIODE	127 779 181	112 775 070

d) Valeur nette d'inventaire par action

Catégorie d'Actions	Actif net (€)
OPCI PREIM ISR Vie	1 221 970,88
OPCI PREIM ISR Compte Titres	103 217,86
OPCI PREIM ISR Institutionnels	48 546 253,90
SG Primonial OPCI ISR	77 703 413,14
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	102 162,45
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	102 162,45

4) Etat du patrimoine au 30/06/2023

a) Transaction

Au cours de ce semestre, l'OPCI PREIM ISR a initié sa poche financière déléguée à La Financière de l'Echiquier.

b) Détail du portefeuille au 30 juin 2023

Parts et actions des sociétés

Les montants sont exprimés en euros.

Désignation	Date d'acquisition	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30-06-2023	Différence d'estimation
SCI ISSY SHIFT	21/01/2021	26 418 438	261 888	24 314 933	-2 103 505
SCI NEXXT GAMBETTA	08/06/2022	4 689 080	440 000	4 290 779	-398 301
SCI PREIM BLOOM	16/12/2022	11 575 438	113 354	11 232 333	-343 105
SCPI PRIMOPIERRE	25/02/2021	10 727 584	57 700	10 727 584	0
SCPI PRIMOVIE	25/02/2022	8 128 120	44 000	8 128 120	0
Total		61 538 660	916 942	58 693 749	-2 844 911

Autres actifs financiers hors foncières cotées

Les montants sont exprimés en euros.

Nature des actifs	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30/06/2023	Différence d'estimation
Autres actifs financiers	30 532 018	267 750	30 803 047	271 029
Total	30 532 018	267 750	30 803 047	271 029

c) Evaluation des actifs

Conformément à la réglementation en vigueur le patrimoine de l'OPCI PREIM ISR fait l'objet d'une expertise trimestrielle. L'expertise du 30 juin 2023 a été menée par BNP Paribas Real Estate Valuation et Jones Lang Lasalle Expertise.

d) Valorisation des actifs compte-tenu du contexte économique.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts.

Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, et notamment sur leur situation locative.

5) Performance et Résultat de l'OPCI

a) Distribution

il n'y a pas eu de distribution sur la période ou à verser sur la base des comptes au 30 juin 2023.

b) Evolution de la valeur liquidative

Actions OPCI PREIM ISR Vie

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
	ACTIF NET	96 800 €	99 236 €	577 863 €	862 304 €	1 214 048 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €	107,54 €	105,53 €

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
	ACTIF NET	96 800 €	99 236 €	102 610 €	104 889 €	105 177 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €	107,54 €	105,53 €

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
	ACTIF NET	38 261 000 €	39 349 681 €	42 432 253 €	49 316 643 €	49 394 315 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,84 €	105,62 €	107,65 €	107,82 €	105,97 €

Actions SG Primonial OPCI ISR

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
	ACTIF NET	9 662 000 €	13 628 180 €	19 296 292 €	38 582 204 €	61 853 327 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €	107,54 €	105,53 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
	ACTIF NET	96 800 €	99 236 €	101 561 €	103 816 €	104 101 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €	107,54 €	105,53 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

montants en euros	Depuis l'origine 15/01/2021	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
	ACTIF NET	96 800 €	99 236 €	101 561 €	103 816 €	104 101 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	102,51 €	104,91 €	107,24 €	107,54 €	105,53 €

Durant le premier semestre 2023, la valeur liquidative de l'OPCI PREIM ISR a diminué de :

- -1,87% pour les Actions OPC I PREIM ISR VIE, OPC I PREIM ISR Comptes titres, SG Primonial OPC I ISR , OPC I PREIM ISR Vie Réserve 1 et OPC I PREIM ISR Vie Réserve 2
- -1,72% pour les actions OPC I PREIM ISR Institutionnels

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

6) Autres informations

a) Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à **9 007 630,93 euros** composée uniquement de dépôts à vue.

Le ratio liquidité / actif net au 30 juin 2023 est de **7,05 %**.

b) Passif

Les 1 208 835,6710 parts de l'OPCI détenues par les actionnaires sont réparties entre six catégories d'actions listées ci-dessous.

- **Actions OPCI PREIM ISR Vie:** 11 578,3030 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre:** 978,0000 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels :** 458 095,3340 parts
- **Actions OPCI SG Primonial OPCI ISR :** 736 248,0340 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 :** 968,0000 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2 :** 968,0000 parts
-

c) Modalités de rachat

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

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

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



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.
Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP
11 000043.
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion
Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000
007 568, délivrée le 17 mai 2019
par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty
Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n°ABZX73-001.

SIÈGE SOCIAL

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

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.
www.primonialreim.fr