



## REPORTING MENSUEL au 31 mars 2023

## ACTIONS OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS

Société de gestion : Primonial REIM France  
N° Agrément : GP 1100043 du 16/12/2011

Date Agrément AIFM : 10 juin 2014  
N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

### OBJECTIF 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. Le but étant d'optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois, s'exposer dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort du présent document d'information-clé pour l'investisseur ou de remettre en question l'éligibilité de 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.

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 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.

### CHIFFRES CLÉS au 31 mars 2023

|  |                  |
|--|------------------|
| Valeur Liquidative                               | 107,36 €         |
| Actif Net Actions OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS | 49 184 739,38 €  |
| Actif Net Global du Fonds                        | 122 354 784,73 € |
| Emprunt d'espèces                                | -                |
| Endettement direct et indirect                   | 30 116 868 €     |
| Actif Brut Global du Fonds                       | 152 836 722 €    |
| Nombre d'actions                                 | 458 095,33400    |
| Ratio de liquidité sur actif net                 | 26,69%           |
| Taux d'endettement                               | 25,61%           |
| Ratio emprunt d'espèce                           | -                |
| Volatilité 1 an glissant                         | 1,46%            |
| Dernière distribution (15/11/2022)               | 1,03 €           |

### PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

La catégorie de risque actuel associé à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement "sans risque".

Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer à la section "Profil de risque" du DICI et Prospectus de l'OPCI.



Facteurs de risques : en capital, marché, endettement, crédit, change, liquidité, taux, actions, contrepartie, pays émergents, utilisation d'instruments financiers dérivés.

### PERFORMANCES ANNUELLES (OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS)

|   | 2022   | 2023 YTD |
|---|--------|----------|
| Performance de la part OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS | 5,05%  | -0,43%   |
| Distribution annuelle par part                        | 3,08 € | 0,00 €   |

### PERFORMANCES CUMULÉES (OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS)

| Création | 1 an  | 3 ans | 5 ans | 10 ans |
|----------|-------|-------|-------|--------|
| 10,48%   | 2,16% | -     | -     | -      |

Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### ACTUALITÉ / COMMENTAIRE DE GESTION

L'Actif net de la part OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS de l'OPCI PREIM ISR s'élève à 49 184 739,38 € soit une valeur liquidative de 107,36 € par part au 31 mars 2023.

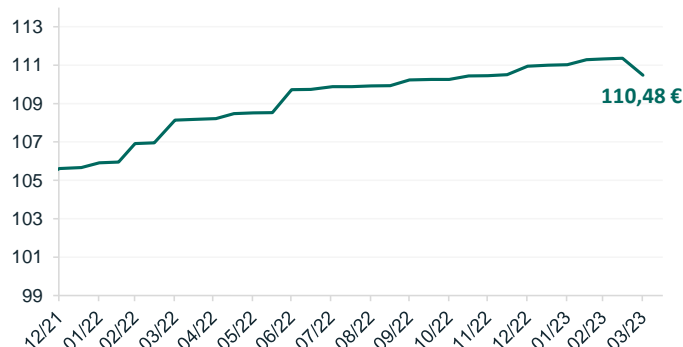
Avec une performance trimestrielle de -0,43% sur le premier trimestre 2023, l'OPCI a été légèrement impacté par la remontée des taux de capitalisation des actifs immobiliers de son patrimoine. Malgré des revenus locatifs en hausse du à l'indexation des loyers, la valeur d'expertises des immeubles détenus sont en baisse, ce qui explique la performance négative sur ce premier trimestre.

Le patrimoine immobilier de PREIM ISR est constitué à la fin du premier trimestre de trois actifs de bureau (SHIFT, NEXXT et BLOOM) s'inscrivant dans une stratégie d'investissement dans le secteur tertiaire d'actifs durables, certifiés, centraux et préparés à l'immobilier de demain. Le solde de l'exposition immobilière du fonds est constitué de participation dans les SCPI PRIMOVIE et PRIMOPIERRE, deux fonds disposant d'une labélisation ISR.

La collecte du fonds actuellement en ligne avec les montants prévisionnels permet à l'OPCI de constituer progressivement sa poche de valeurs mobilières et de converger vers son allocation cible.

### EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Valeur liquidative en base 100, dividendes réinvestis



Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



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 Immo biliaire" 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

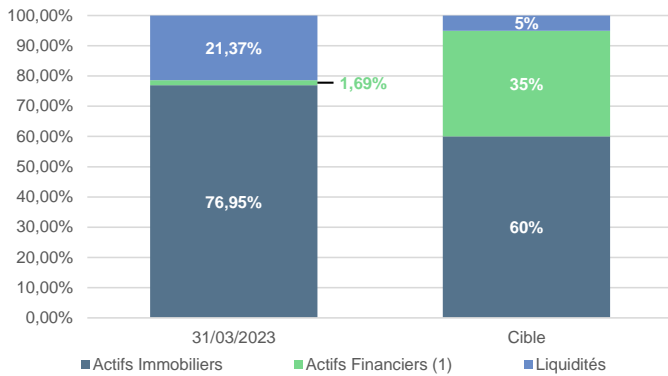


# REPORTING MENSUEL au 31 mars 2023

# ACTIONS OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS

## PORTEFEUILLE AU 31 mars 2023

### ALLOCATION (% de l'Actif Brut)

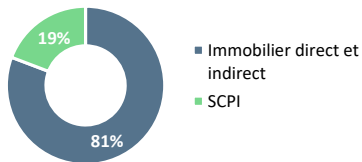


(1) y compris les valeurs mobilières, les créances

### PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

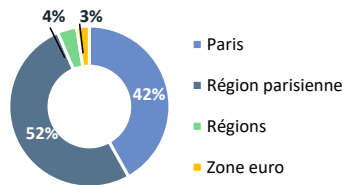
|                                    | Date d'acquisition | Typologie dominante | % de l'Actif Brut |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Participations immobilières</b> |                    |                     |                   |
| SCI ISSY SHIFT                     | 21/01/2021         | Bureaux             | 32,61%            |
| SCI NEXXT GAMBETTA                 | 08/06/2022         | Bureaux             | 16,30%            |
| SCI PREIM BLOOM                    | 16/12/2022         | Bureaux             | 13,24%            |
| <b>SCPI</b>                        |                    |                     |                   |
| SCPI PRIMOPIERRE                   | 25/02/2021         | Bureaux             | 8,70%             |
| SCPI PRIMOVIE                      | 25/02/2022         | Santé- Education    | 6,09%             |

### DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)

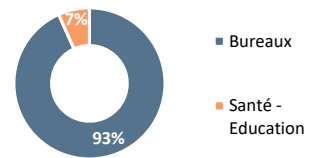


(2) en valeur de l'Actif Brut

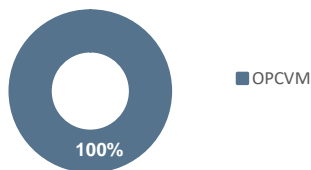
### REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)



### REPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)



### DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS FINANCIERS



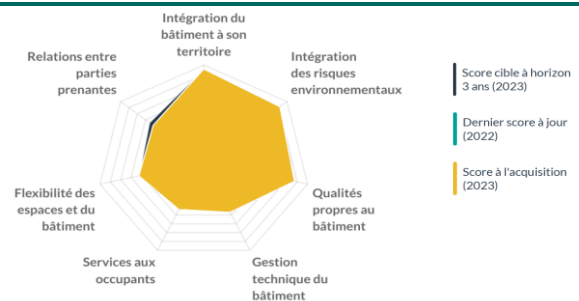
### PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS

|                        | Pays   | % de l'Actif Brut |
|------------------------|--------|-------------------|
| <b>OPCVM</b>           |        |                   |
| BNP PARIBAS MOIS ISR I | France | 10,88%            |

## EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'OPCI PREIM ISR



- Nom de l'actif : Bloom (détenu à travers une participation gérée par Primonial REIM)
- Locataires principaux: APEX, C.C.V BEAUMANOIR et FACTOHRY AVOCATS
- Adresse : 61-69 rue de Bercy 75012 Paris
- Date d'acquisition : 16/12/2022
- Surface totale : 14 971 m<sup>2</sup>
- Typologie : Bureaux



- Volume d'investissement : 20 M€
- Quote-part de détention : 11,45 %
- Certifications : HQE Excellent, BREEAM Very good et WiredScore - Gold
- Score ESG à l'acquisition (2023) : 72/100
- Dernier score à jour (2022) : 72/100
- Score ESG cible à horizon 3 ans ( ) : 72,5/100

Les investissements passés ne présument pas des investissements futurs.



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 Immo biliaire" 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



PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

ACTIFS IMMOBILIERS

Note ESG moyenne des actifs immobiliers (hors SCPI)

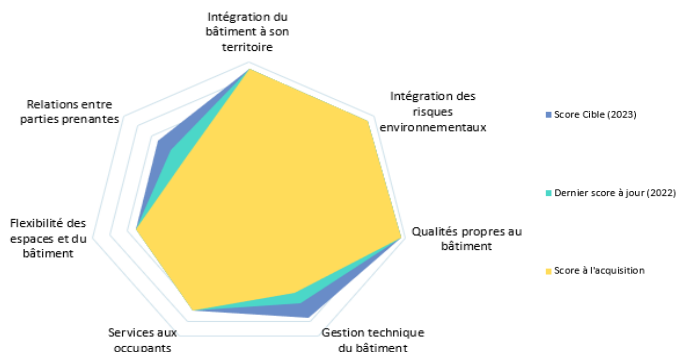
|  |           |
|--|-----------|
| Note moyenne des actifs du portefeuille <sup>1</sup> | 74,5/ 100 |
|--|-----------|

<sup>1</sup>Note ESG des actifs détenus en direct et indirectement par l'OPCI

Labellisation des principales lignes SCPI

| SCPI             | Label ISR | Type label       |
|------------------|-----------|------------------|
| SCPI PRIMOPIERRE | Oui       | Best in progress |
| SCPI PRIMOVIE    | Oui       | Best in progress |

Détail des thématiques prises en compte dans la note ESG (hors SCPI)



ACTIFS FINANCIERS

Note moyenne des principaux actifs financiers

| Fonds                  | Score ESG du portefeuille <sup>1</sup> |
|------------------------|--|
| BNP PARIBAS MOIS ISR I | 62,43/100                              |

<sup>1</sup>Note ESG indicative déterminée par la société de gestion du fonds

Commentaire

NA

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Forme juridique  | SPPICAV  | Centralisateur   | BNP Paribas SA   |
| Code ISIN  | FR0014000AO5   | Dépositaire  | BNP Paribas SA   |
| Date d'agrément AMF  | 12 janvier 2021  | Délégitaire de la gestion comptable                                    | BNP Paribas SA   |
| Date de création   | 18 janvier 2021  | Délégitaire de la gestion financière                                   | La Financière de l'Echiquier   |
| Durée de vie   | 99 ans   | Experts externes   | Jones Lang LaSalle   |
| Durée de placement recommandée   | 10 ans   | en évaluation immobilière  | BNP Paribas Real Estate Valuation France   |
| Valorisation   | Bimensuelle  | Commissaire aux Comptes  | PwC Audit  |
| Devise de référence  | euro   | Commissions (en % de la VL x nbre d'actions souscrites) :              |  |
| Décimalisation des actions   | millième   | Souscription non acquise à la SPPICAV                                  | 1,5% max   |
| Souscription minimum initiale  | 100 €  | Souscription acquise à la SPPICAV                                      | 3,5% max   |
| Eligibilité  | Investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible | Rachat non acquise à la SPPICAV  | 10%  |
| Prix de souscription   | VL + commissions   | Rachat acquise à la SPPICAV  | echelonné sur le préavis par rapport à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (< 3 mois : 9%, ≥ 3 mois : 6%, ≥ 6 mois : 3%, ≥ 12 mois : néant) |
| Publication VL   | Date de VL + 6 jours ouvrés  | Commission de superperformance   |  |
| Date de centralisation   | Date de VL - 1 jour ouvré  | Néant  |  |
| Délai de rachat  | 2 mois max   | Frais annuels d'exploitation immobilière                               |  |
| Frais annuels de fonctionnement et de gestion                              |  | 2,20% TTC max de l'Actif Net ( En moyenne sur les 3 prochaines années) |  |
| 1,40% TTC max de l'Actif Net (Dont 0,90% TTC de commission de gestion max) |  |  |  |

Les frais mentionnés ne comprennent pas les frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières. Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la section "Frais- Commissions" du prospectus de l'OPCI.



## GLOSSAIRE

### CRITÈRES ESG

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

### ISR - INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

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

### EMPREINTE CARBONE

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

### BEST-IN-CLASS

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

### BEST-IN-PROGRESS

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

### LABEL ISR

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

### SNBC

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

## METHODOLOGIE

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

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

#### Intégration du bâtiment à son territoire :

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

#### Intégration des risques environnementaux :

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

#### Qualités propres au bâtiment :

Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.

#### Gestion technique du bâtiment :

Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM<sup>1</sup>, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.

#### Services aux occupants :

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

#### Flexibilité des espaces et du bâtiments :

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

#### Relations entre parties prenantes :

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

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

<sup>1</sup> acronyme de Building Information Modeling qui désigne les outils de modélisation des informations du bâtiment.