

REPORTING TRIMESTRIEL OPCI PREIM ISR



OPCI PREIM ISR

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 est 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 exposé dans la documentation contractuelle du fonds 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.

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.

COMMENTAIRE DE GESTION

Le premier semestre 2022 a connu une conjonction rare de facteurs défavorables sur les marchés : inflation généralisée, resserrement monétaire drastique aux Etats-Unis, guerre russo-ukrainienne, flambée des matières premières, et pour finir craintes de récession. Tous les grands marchés actions reculent, de même que les marchés obligataires. Le dollar à l'inverse s'apprécie fortement, tout comme les matières premières, en particulier le pétrole.

Avec une performance s'élevant à +3,53% depuis le début de l'année l'OPCI PREIM ISR n'a pas été impacté par ce contexte fortement défavorable sur les marchés financiers.

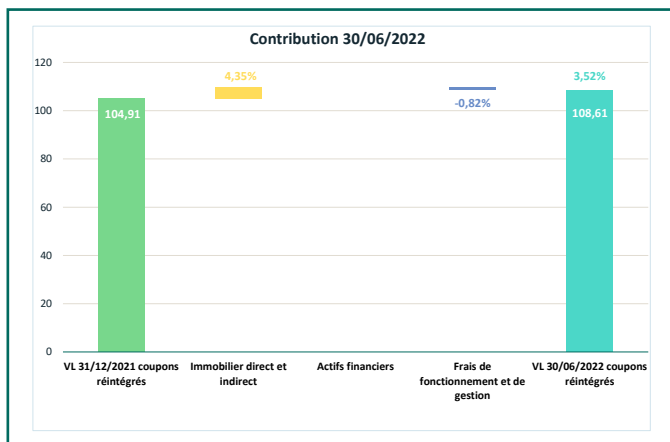
Nous avons en effet considéré que le contexte de marché ne permettait pas d'avoir une visibilité suffisante afin d'initier les investissements en valeurs mobilières.

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

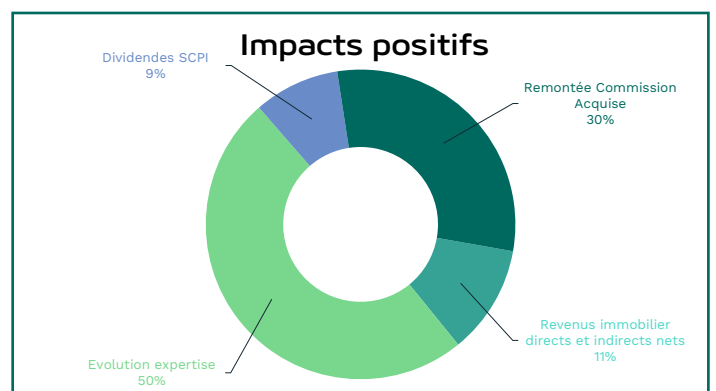
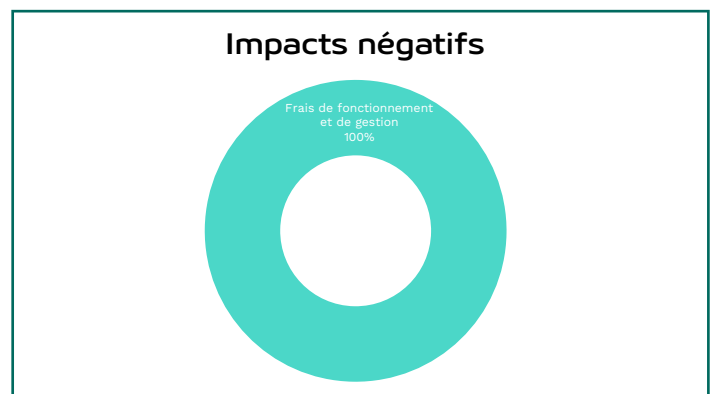
Au mois de juin 2022 l'OPCI PREIM ISR a réalisé sa première distribution à hauteur de 1,35 euro par part. La prochaine distribution devrait intervenir dans le courant du quatrième trimestre 2022.

Le fonds a également procédé au mois de juin 2022 à l'acquisition de l'immeuble de bureau Gambetta Village/Nexxt, situé dans le 20^e arrondissement de Paris au 94 avenue Gambetta.

L'actif totalise près de 20 000 m², dont 16 000 m² de bureaux entièrement loués au Groupe Publicis et 4 000 m² de commerces en pied d'immeuble. Intégralement restructuré en 2019, l'actif bénéficie des meilleures certifications environnementales internationales (HQE Excellent – BREEAM Very Good – BBC Effinergie).



Source des données : Primonial REIM



Source des données : Primonial REIM

Chiffres Clés au 30/06/2022

Actif brut du fonds
119,28 M€

Actif net global du fonds
89,07 M€

Actif net Action OPCI Preim ISR Vie
0,86 M€

Nombre d'actions OPCI Preim ISR Vie
8 040,259

Valeur liquidative OPCI
PREIM ISR Vie
107,24 €

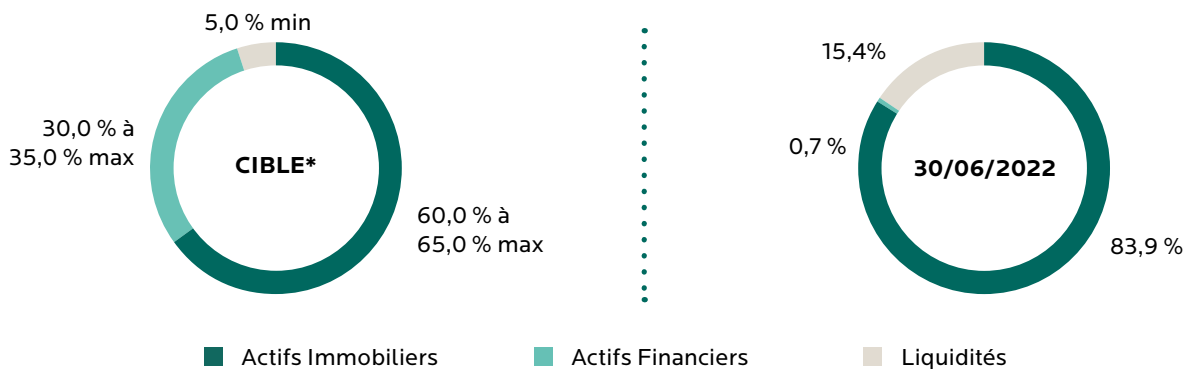
Taux d'endettement*
30,17 %

Souscription acquise à la SPPICAV
3,5 % max

Frais annuels de fonctionnement et de gestion
2,10 % TTC max de l'Actif Net
(dont 1,60 % TTC de commission de gestion max)

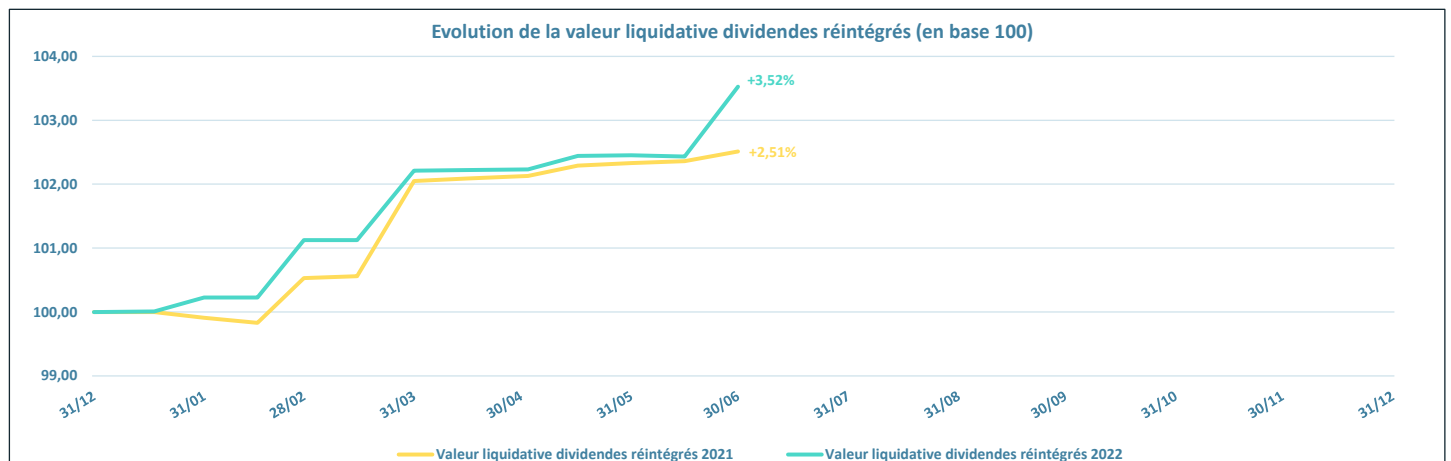
Source des données : Primonial REIM
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

ALLOCATION AU 30/06/2022



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

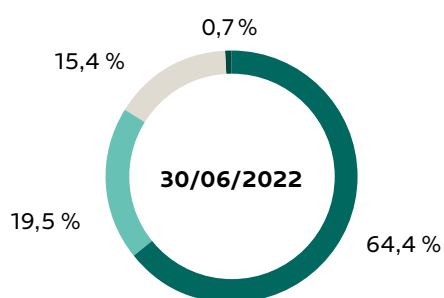
Source des données : Primonial REIM France
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures



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

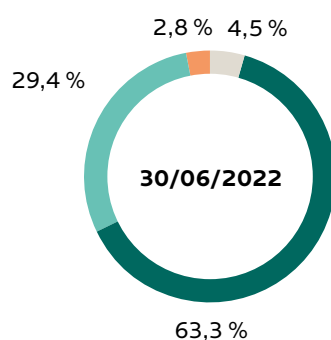
RÉPARTITION D'OPCI PREIM ISR AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2022

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



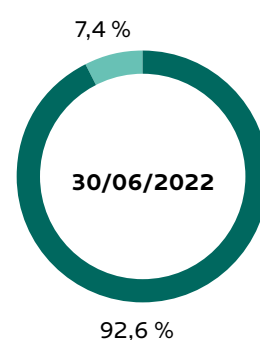
- Immobilier non coté
- SCPI
- Liquidités
- Autres actifs

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Bureaux
- Santé/Éducation

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

Suite ->

OPERATIONS REALISEES SUR LA POCHÉ IMMOBILIERE AU PREMIER SEMESTRE 2022

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

UN ACTIF DE BUREAUX « NEXXT »

- **Nom de l'actif** : Nexxt (détenu à travers une participation gérée par Primonial REIM France)
- **Adresse** : 94, avenue Gambetta 75020 Paris
- **Surface totale** : 19 954 m²
- **Quote-part de détention** : 11 %
- **Score ESG à l'acquisition (2020)** : 72,0/100
- **Score ESG cible à horizon 3 ans** : 77,3/100



NEXXT – Avenue Gambetta – Paris (75020)

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

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

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

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futures.

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

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

PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

NOTE ESG MOYENNE DES ACTIFS IMMOBILIERS (HORS SCPI)

Note moyenne des actifs du portefeuille*

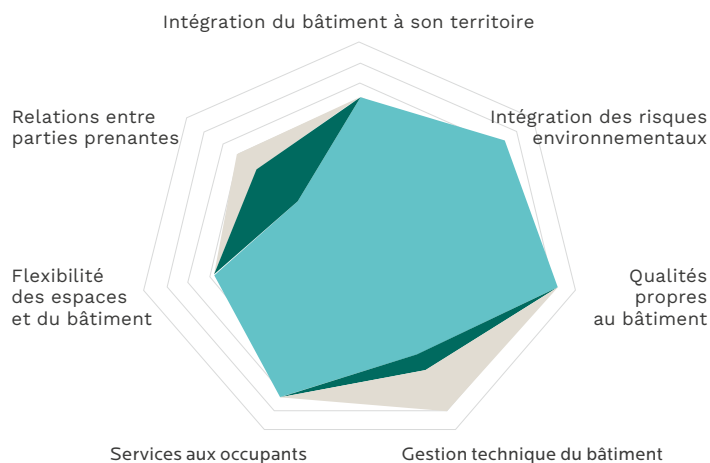
75,8/100

* Note ESG des actifs détenus directement 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 MOYENNE (HORS SCPI)



■ Score cible à horizon 3 ans () ■ Dernier Score à jour (2022)
■ Score à l'acquisition

Source des données : Primonial REIM France

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique : SPPICAV

Code ISIN : FR0014000AM9

Date d'agrément AMF : 12 janvier 2021

Date de création : 18 janvier 2021

Durée de vie : 99 ans

Durée de placement recommandée : 10 ans

Valorisation : Bimensuelle

Devise de référence : Euro

Décimalisation des actions : Millième

Souscription minimum initiale : 100 €

Éligibilité : Assurance-vie

Prix de souscription : valeur liquidative + commissions

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

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

Délai de rachat : 2 mois maximum

Frais annuels de fonctionnement et de gestion : 2,10 % TTC maximum de l'actif net (dont 1,60 % TTC de commission de gestion maximum)

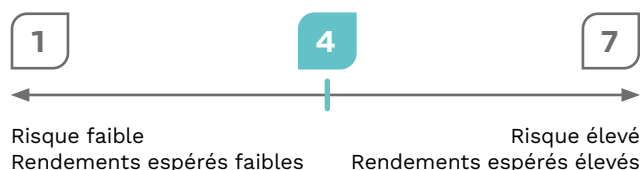
Frais annuels d'exploitation immobilière : 2,20 % TTC de l'actif net (en moyenne maximum sur les 3 prochaines années)

Les frais mentionnés ne comprennent pas les frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières. Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la section «5. Frais-Commissions» du prospectus de l'OPCI.

PROFIL DE RISQUE

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

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



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

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux mois à compter de l'établissement de la valeur liquidative. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

GLOSSAIRE

CRITÈRES ESG

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

ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

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

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.

MÉTHODOLOGIE

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

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

• Intégration du bâtiment à son territoire :

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

• Intégration des risques environnementaux :

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

• Qualités propres au bâtiment :

Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment :

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

• Gestion technique du bâtiment :

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

• Services aux occupants :

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

• Flexibilité des espaces et du bâtiments :

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

• Flexibilité des espaces et du bâtiments :

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

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

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement.

Document destiné aux investisseurs à des fins d'informations.

Pour une information complète, il convient de se référer au prospectus, aux statuts et au DICI, disponibles sur le site internet de la société de gestion.

www.primonialreim.fr

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

REPORTING | OPCI PREIM ISR | 2T2022