

# REPORTING TRIMESTRIEL OPCI PREIM ISR



## OPCI PREIM ISR

L'objectif de gestion de l'OPCI PREIM ISR 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 l'OPCI PREIM ISR à son statut de support de contrat d'assurance-vie.

L'OPCI PREIM ISR 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 l'OPCI PREIM ISR, 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 l'OPCI PREIM ISR.

## COMMENTAIRE DE GESTION

Avec une performance trimestrielle de -0,60% sur le premier trimestre 2023, l'OPCI PREIM ISR a été légèrement impacté par le mouvement de remontée des taux de capitalisation des actifs immobiliers de son patrimoine.

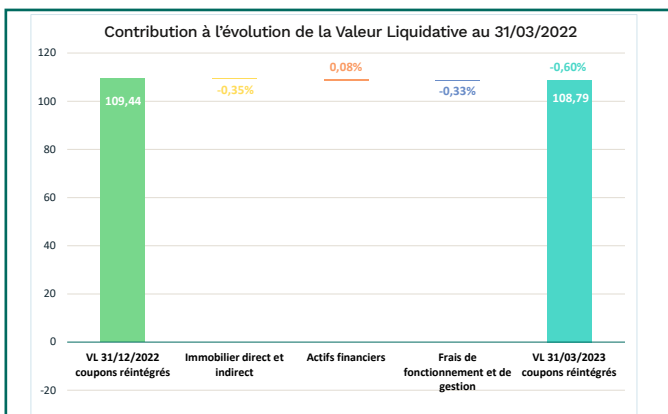
Ainsi, même si les revenus locatifs issus des immeubles détenus sont en hausse du fait de l'indexation des loyers, la décompression des taux a eu un effet global sur les valeurs d'expertise plus fort que les revenus du trimestre. Ceci explique une performance légèrement négative pour les trois premiers mois de l'année 2023.

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 participations dans les SCPI PRIMOVIE et PRIMOPIERRE, deux fonds disposant d'une labélisation ISR.

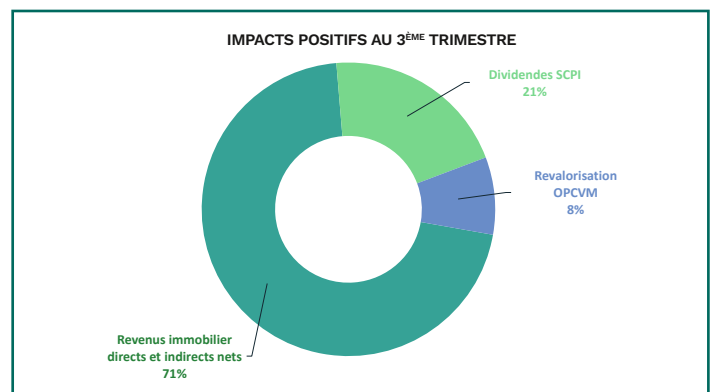
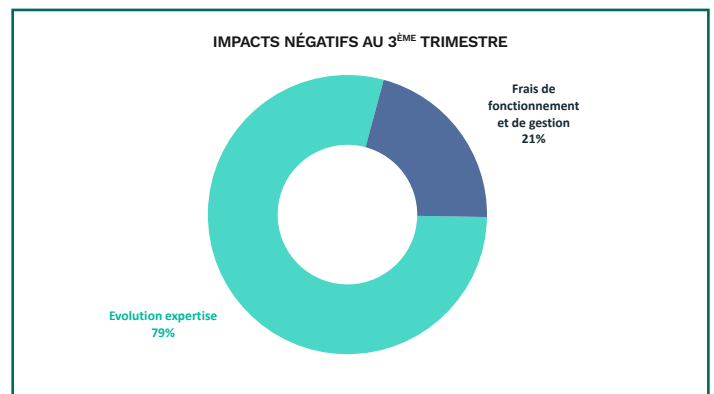
La collecte du fonds, actuellement en ligne avec les montants prévisionnels, permet à l'OPCI de constituer progressivement sa poche de valeurs mobilières et de converger vers son allocation cible. Cette allocation va profiter sur l'année 2023 de la hausse des taux d'intérêts en lien avec les décisions des banques centrales dans le cadre de la lutte contre l'inflation.

Au mois de mai 2023, l'OPCI PREIM ISR réalisera une distribution de dividende au titre de l'exercice 2022 à hauteur de 0,799 euro par part. Ce solde de dividende vient s'ajouter à l'acompte de 0,52 euro par part au dernier trimestre 2022 portant donc la distribution totale du fonds à 1,319 euro par part au titre de l'exercice complet 2022.



Source des données : Primonial REIM France

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



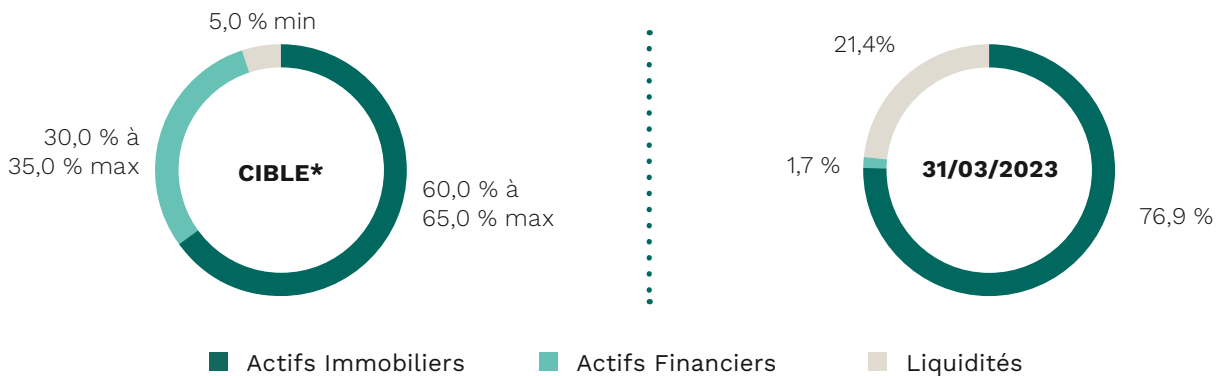
Source des données : Primonial REIM France

## Chiffres clés au 31/03/2023

Actif brut du fonds <b>152,84 M€</b>	Actif net global du fonds <b>122,35 M€</b>	Actif net part OPCI Preim ISR Vie <b>1,22 M€</b>
Nombre d'actions global du fonds <b>1 142 561,891</b>	Nombre d'actions OPCI Preim ISR Vie <b>11 432,049</b>	Valeur liquidative part OPCI Preim ISR Vie <b>106,90 €</b>
Performance sur 12 mois (depuis le 31/03/2022) <b>+1,45%</b>	Volatilité (1 an en glissant) <b>1,46%</b>	Taux d'endettement <b>25,61%</b>
Souscription acquise à la SPPICAV <b>3,5% max</b>	Frais annuels de fonctionnement et de gestion <b>2,10% TTC max. de l'actif net</b> (dont <b>1,60% TTC de commission de gestion max.</b> )	

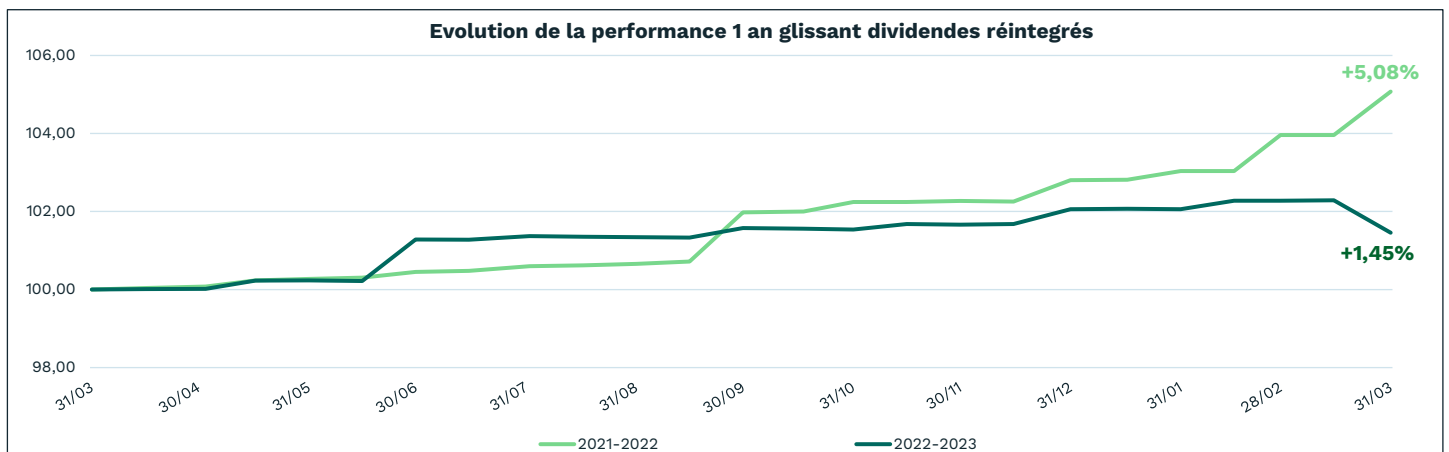
Source des données : Primonial REIM France  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## ALLOCATION AU 31/03/2023



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

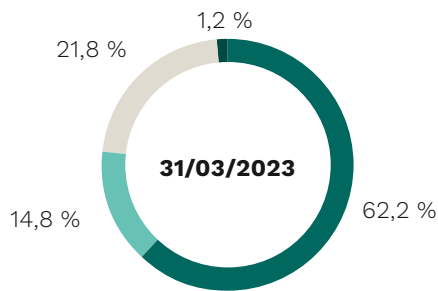
Source des données : Primonial REIM France  
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures



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

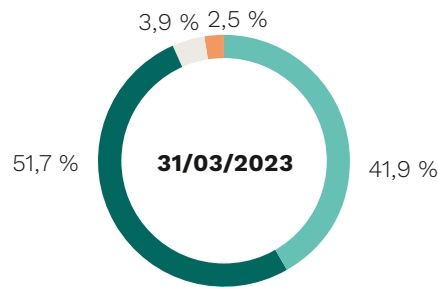
## RÉPARTITION DE L'OPCI PREIM ISR AU PREMIER TRIMESTRE 2023

### COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



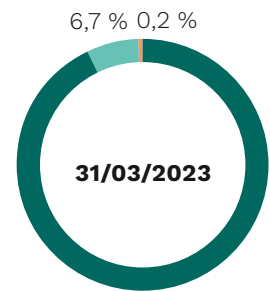
- Immobilier non coté
- SCPI
- Liquidités
- Autres actifs

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



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

### RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Bureaux
- Santé/Éducation
- Commerces

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

Suite ->



**EXEMPLES D'OPERATIONS REALISEES SUR LA POCHE IMMOBILIERE\_\_\_\_\_**

**AUCUNE ACQUISITION NI CESSION RÉALISÉE CE TRIMESTRE**

## PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

### NOTE ESG MOYENNE DES ACTIFS IMMOBILIERS (HORS SCPI)

Note moyenne des actifs du portefeuille\*

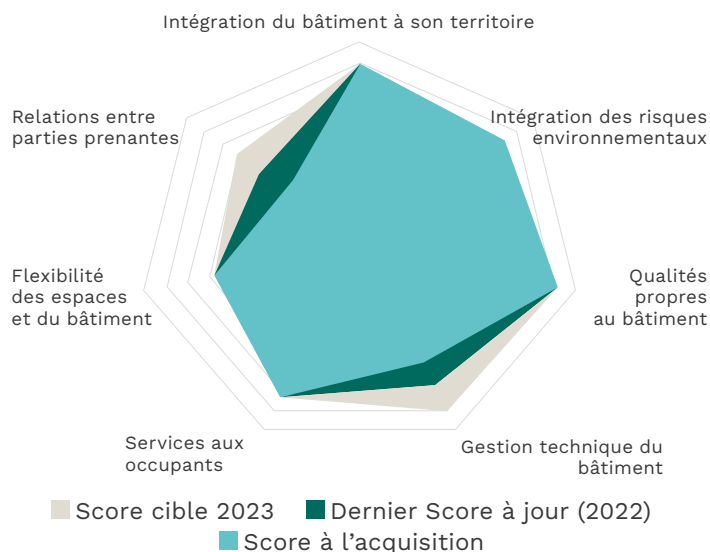
74,5/100

\* Note ESG des actifs détenus directement et indirectement par l'OPCI.

### LABELLISATION DES PRINCIPALES LIGNES SCPI

SCPI	LABEL ISR	APPROCHE
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)



## 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)

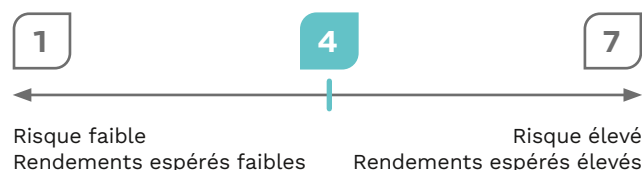
**Frais annuels d'exploitation immobilière :** 2,20 % TTC de l'actif net (en moyenne maximum sur les 3 prochaines années)

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 actuelle 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 récupèrerez 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](http://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 | 1T2023