PRIMONIAL REIM FRANCE

4E TRIMESTRE 2023

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 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 document d'information-clé actuel 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 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

Avec une performance s'établissant au 31 décembre à -10,69% sur l'année 2023, l'OPCI PREIM ISR a été impacté par le mouvement de remontée des taux de capitalisation des actifs immobiliers de son patrimoine. Cette évolution des taux de rendement étant elle-même la conséquence du resserrement monétaire initié depuis maintenant près de dix-huit mois au sein de la zone Euro.

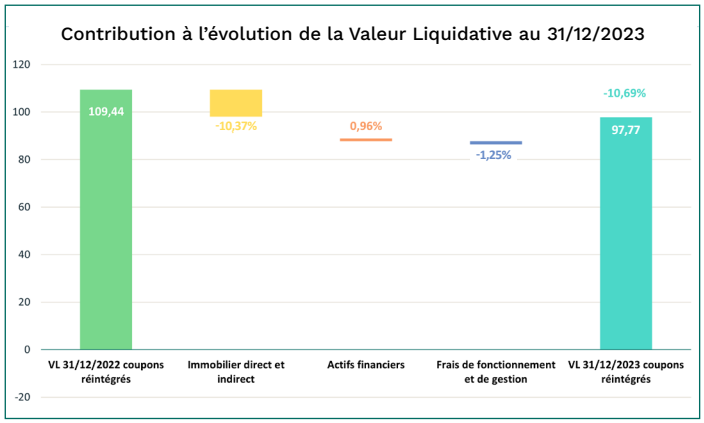
Les investissement passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

POCHE IMMOBILIÈRE

En portant près de plus de 60% de la baisse d'expertise de l'année 2023 la dernière campagne d'expertise a été particulièrement mal orientée et marque de fortes baisses pour les immeubles de bureaux détenus dans le portefeuille.

Le patrimoine immobilier de PREIM ISR est constitué à la fin du troisième 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 la SCPI PRIMOPIERRE, disposant d'une labélisation ISR depuis décembre 2020. Les parts de la SCPI PRIMOVIE avaient quant à elles été cédées au quatrième trimestre au vu de la nécessité pour le fonds de dégager de la liquidité afin d'honorer des rachats sur la part institutionnelle pour lesquels des préavis de retrait ont été reçus en juillet 2023.

Après avoir réalisé sa troisième distribution à hauteur de 0,80 euro par part sur le premier semestre 2023, une seconde distribution a été réalisée sur le dernier trimestre 2023. Le montant de celle-ci s'est élevée à 0,66 euro par part.



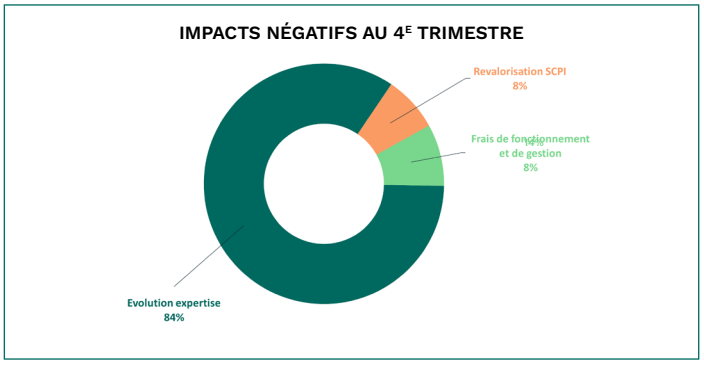
Source des données : Primonial REIM France. (31/12/2023)

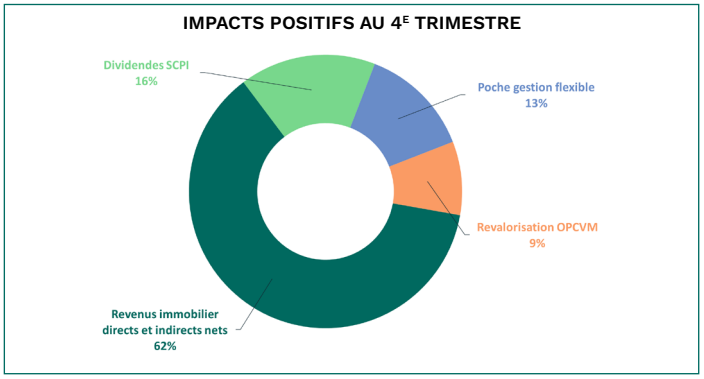
POCHE GESTION FLEXIBLE (LFDE)

Le troisième trimestre s'achève sur un marché très agité par la hausse des taux, non seulement sur les maturités courtes, ce qui était largement anticipé, mais aussi sur les longues, ce qui l'était moins. Le discours particulièrement restrictif de la Federal Reserve en septembre en a été le principal déclencheur. Aucun des grands marchés actions ou obligataires n'y échappe, à l'exception de quelques segments des obligations d'entreprises.

Les perspectives sont mitigées sur les prochains mois : certes l'emploi tient encore assez bien des deux côtés de l'Atlantique, mais le niveau pénalisant des taux d'intérêts va progressivement peser sur la consommation et l'investissement.

Dans un environnement qui nous semble peu propice à la prise de risque actions, le portefeuille de valeurs mobilières géré par La Financière de l'Echiquier est resté nettement défensif, concentré sur des supports monétaires ou obligataires à très faible sensibilité au marché, dotées d'un portage significatif. Cette stratégie nous semble toujours appropriée pour les prochains mois.





Chiffres clés au 31/12/2023

Actif brut du fonds	Actif net global du fonds	Actif net part OPCI Preim ISR Vie
143,39 M€	114,59 M€	0,98 M€

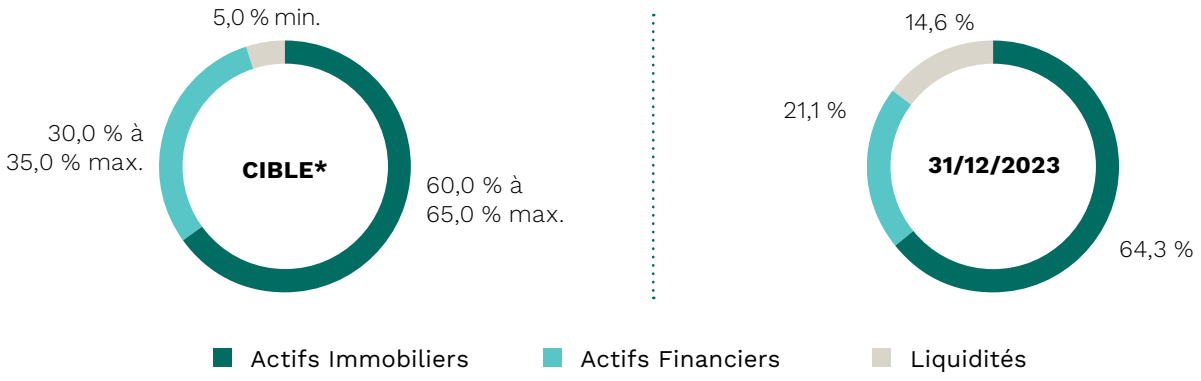
Nombre d'actions global du fonds	Nombre d'actions OPCI Preim ISR Vie	Valeur liquidative part OPCI Preim ISR Vie
1 207 666,266	10 309,101	94,74 €

Performance 2022	Performance 2023	Volatilité (1 an en glissant)	Taux d'endettement
4,32 %	-10,69 %	7,94 %	30,47 %

Souscription acquise à la SPPICAV	Frais annuels de fonctionnement et de gestion
3,5 % max.	2,10 % TTC max. de l'actif net (dont 1,60 % TTC de commission de gestion max.)

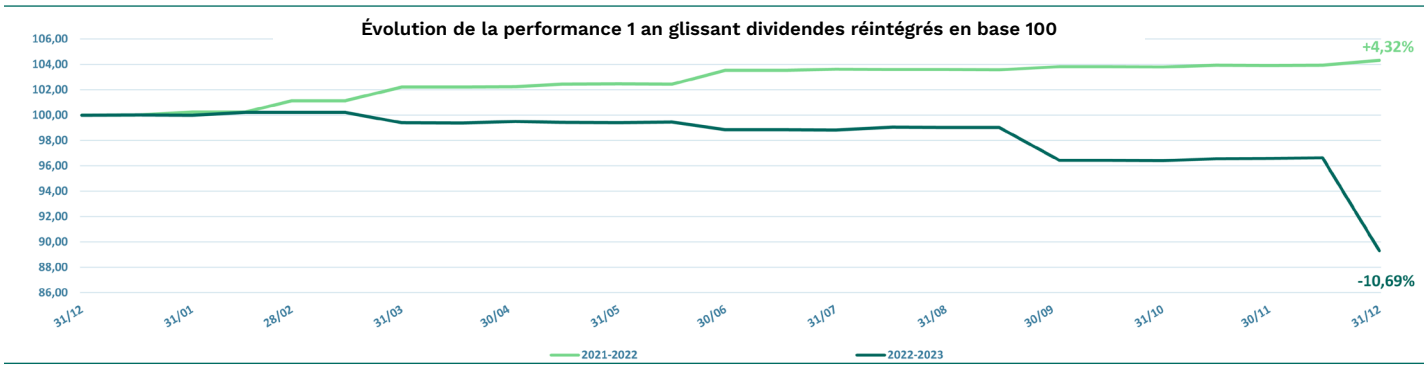
Source des données : Primonial REIM France. (31/12/2023)
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ALLOCATION AU 31/12/2023



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

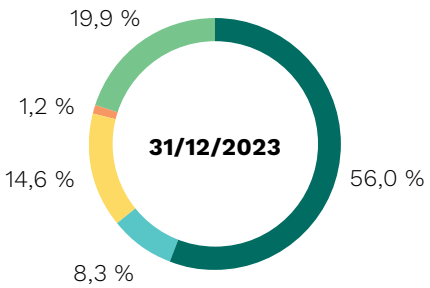
Source des données : Primonial REIM France.
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.



Source des données au 31/12/2023 : Primonial REIM France.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

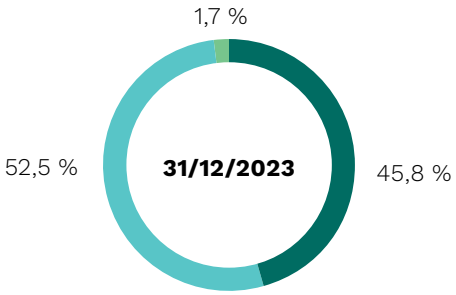
RÉPARTITION DE L'OPCI PREIM ISR AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2023

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



- Immobilier non coté
- SCPI
- Liquidités
- Autres actifs
- Gestion flexible

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Paris
- Région Parisienne
- Autres

RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS

- Bureaux
- Commerces

Source des données : Primonial REIM. (31/12/2023)
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

OPERATIONS RÉALISÉES SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

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*

77,1/100

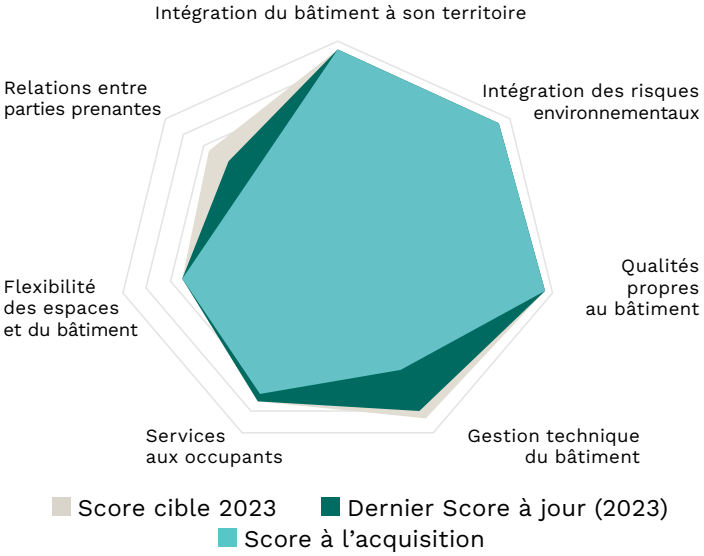
* Note ESG des actifs détenus directement et indirectement par l'OPCI.

LABELLISATION DES PRINCIPALES LIGNES SCPI

SCPI	LABEL ISR	APPROCHE
SCPI Primopierre[1]	Oui	Best in progress

[1] Géré par Primonial REIM France

DÉTAIL DES THÉMATIQUES PRISES EN COMPTE DANS LA NOTE ESG MOYENNE (HORS SCPI)



Source des données : Primonial REIM France. (31/12/2023)

NOTE MOYENNE DES PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS

FONDS	LABEL ISR	SCORE ESG DU PORTEFEUILLE*
BNP PARIBAS MOIS ISR I	Oui	61,42/100
ECHIQUIER COURT TERME I	Oui	68,13/100
SCHELCHER SHORT TERM ESG D	Oui	60,63/100
OSTRUM ULTRA SHORT TERM BONDS PLUS	Oui	61/100
BNP PARIBAS MOIS - PRIVILEGE D	Oui	56,13/100

* Note ESG indicative déterminée par la Société de Gestion du fonds.

TABLEAU ESG DES ACTIFS DE LA POCHE FINANCIÈRE LFDE

FONDS	MATURITÉ 1 (SGP/25)	MATURITÉ 2 (approche fonds/45)	MATURITÉ 3 SAUF OBLIG (Engagt/15)	MATURITÉ 4 (transpa/15)
ECHIQUIER COURT TERME I	25	26		8,5
SCHELCHER SHORT TERM ESG D	15	29		7,5
OSTRUM ULTRA SHORT TERM BONDS PLUS	18,5	22		12
BNP PARIBAS MOIS - PRIVILEGE D	18	23		7,5

Pour la définition des différentes maturités se référer au glossaire.

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

Centralisateur : BNP Paribas S.A.
Dépositaire : BNP Paribas S.A.
Délégataire de la gestion comptable : BNP Paribas S.A.
Délégataire de la gestion financière : La Financière de L'Échiquier
Commissaire aux comptes : PwC Audit
Experts externes en évaluation immobilière : Jones Lang LaSalle Expertises / BNP Paribas Real Estate Valuation France

Commissions (en % de la valeur liquidative X le nombre d'actions souscrites) :
- **de souscription non acquise à la SPPICAV :** 1,50 %
- **de souscription acquise à la SPPICAV :** 3,5 % maximum
- **de rachat non acquise à la SPPICAV :** Néant
- **de rachat acquise à la SPPICAV :** Néant
- **de superformance :** Néant

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 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 « 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 DIC PRIIPS et prospectus de l'OPCI.

Risque faible
Rendements espérés faibles

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Le risque réel peut être différent si vous optez pour une sortie avant échéance, vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Risque élevé
Rendements espérés élevés

Objet et principales limites de l'indicateur

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre faible et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

Risque de liquidité, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

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 designe les outils de modélisation des informations du batiment, 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 efficience (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.

Les grands thèmes d'analyse de cette approche sont les suivants :

- (Maturité 1) Politique ESG de la Société de Gestion : Démarche de responsabilité de la Société de Gestion,
- (Maturité 2) Politique ESG de l'instrument (OPC ou ETF) : Comment l'analyse extra-financière s'intègre dans le processus de gestion de l'instrument,
- (Maturité 3 – uniquement sur fonds contenant des actions) Vote et Engagement : Politiques de vote et d'engagement mises en œuvre par l'équipe de gestion lorsque l'OPC contient des actions,
- (Maturité 4) Transparence : Niveau de transparence de l'instrument sur sa démarche et ses investissements, au travers de sa documentation.

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 DIC PRIIPS, 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.

PRIMONIAL REIM FRANCE – 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, 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 – Tél. : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris – www.primonialreim.fr

DC03384 – 022024 – REPORTING TRIMESTRIEL OPCI PREIM ISR T4 2023 – Photos : BOEGLY + GRAZIA, BNP Paribas Real Estate, CBRE.