



REPORTING MENSUEL au 30 septembre 2021

ACTIONS SG PRIMONIAL OPCI ISR

Société de gestion : Primonial REIM France
N° Agrément : GP 11000043 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 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.

CHIFFRES CLÉS au 30 septembre 2021

Valeur Liquidative	104,07 €
Actif Net Actions SG PRIMONIAL OPCI ISR	16 039 891,97 €
Actif Net Global du Fonds	56 856 335,78 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	27 824 710 €
Actif Brut Global du Fonds	84 905 227 €
Nombre d'actions	154 116,48100
Ratio de liquidité sur actif net	34,78%
Taux d'endettement	43,52%
Ratio emprunt d'espèce	-
Volatilité 1 an glissant	NA
Dernière distribution	0,00 €

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.

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.

PERFORMANCES CUMULÉES (SG PRIMONIAL OPCI ISR)

Les performances ne peuvent pas être présentées car elles doivent être fondées sur des tranches complètes de douze mois.

PERFORMANCES CUMULÉES (SG PRIMONIAL OPCI ISR)

Les performances ne peuvent pas être présentées car elles doivent être fondées sur des tranches complètes de douze mois.

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 SG Primonial OPCI ISR de l'OPCI PREIM ISR s'élève à 16 039 891,97 € soit une valeur liquidative de 104,07 € par part au 30 septembre 2021. La valeur liquidative a progressé de +4,07% depuis la création du fonds ce qui s'explique par la revalorisation de l'actif Shift (+2,66% par rapport à la valeur d'acquisition) ainsi que des revenus issus de la SCPI PRIMOPIERRE et de la SCI ISSY SHIFT.

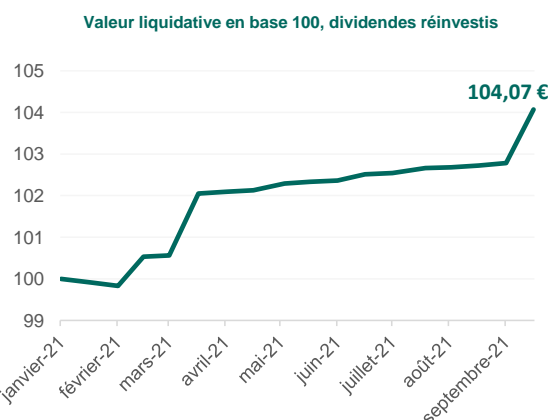
Le portefeuille de l'OPCI PREIM ISR se compose de deux participations. La première étant la SCI ISSY SHIFT dont l'actif se situe à Issy-les-Moulineaux et est intégralement loué au groupe Nestlé dans le cadre d'un bail de 12 ans. Il bénéficie d'une double certification BREEAM « Excellent » et HQE « Exceptionnel ».

La seconde est la SCPI Primopierre, labellisée ISR et capitalisée à plus de 3,5 Mds €. Cette société est composée de 75 actifs de bureaux localisés à plus de 89% à Paris et dans la zone du Grand Paris. Ce véhicule a pu démontrer sa capacité à générer des plus-values immobilières via une stratégie d'asset management active, en plus de distribuer un bon niveau de rendement.

Durant les trois premières années, l'activité de OPCI se concentrera sur la poche immobilière en continuant à sélectionner des actifs de grande qualité, loués à des locataires de premier plan.

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

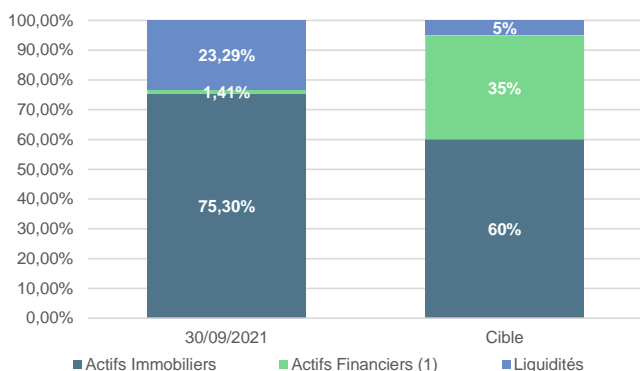
EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE





PORTEFEUILLE AU 30 septembre 2021

ALLOCATION (% de l'Actif Brut)

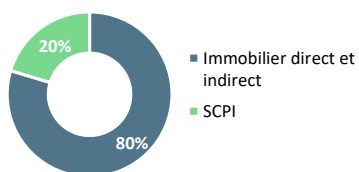


(1) y compris les valeurs mobilières, les créances

PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

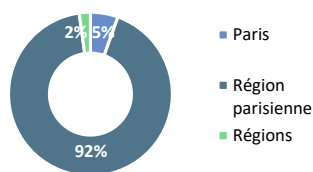
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
Participations immobilières			
SCI ISSY SHIFT	21/01/2021	Bureaux	59,97%
SCPI			
SCPI PRIMOPIERRE	25/02/2021	Bureaux	15,33%

DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)

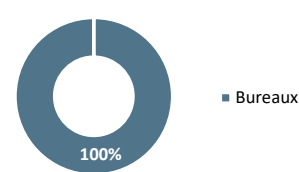


(2) en valeur de l'Actif Brut

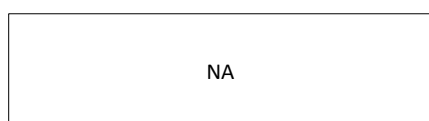
REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)



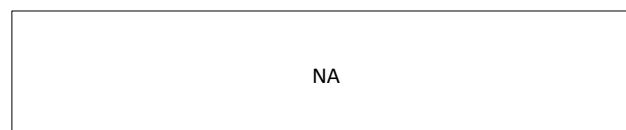
REPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)



DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS FINANCIERS



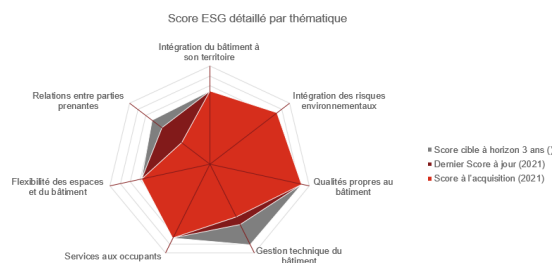
PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS



EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'OPCI PREM ISR



- Nom de l'actif : Shift (détenu à travers une participation gérée par Primonial REIM)
- Locataire: Nestlé
- Adresse : 34-44, rue Guynemer 92130 Issy-les-Moulineaux
- Date d'acquisition : 21/01/2021
- Surface totale : 47 200 m²
- Typologie : Bureaux



- Volume d'investissement : 26 M€
- Quote-part de détention : 8 %
- Certifications : HQE Exceptionnel et BREEAM Excellent
- Score ESG à l'acquisition (2021) : 72,1/100
- Dernier score à jour (2021) : 77/100
- Score ESG cible à horizon 3 ans () : 82,3/100

Les investissements passés ne présument pas des investissements futurs.



PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

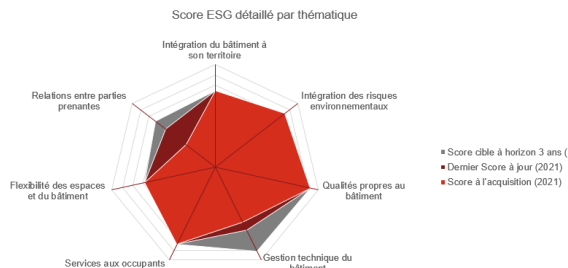
ACTIFS IMMOBILIERS

Note ESG moyenne des actifs immobiliers (hors SCPI)

Note moyenne des actifs du portefeuille ¹	77/ 100
--	---------

¹Note ESG des actifs détenus en direct et indirectement par l'OPCI

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



Labellisation des principales lignes SCPI

SCPI	Label ISR	Type label
SCPI PRIMOPIERRE	Oui	Best in progress

ACTIFS FINANCIERS

Note moyenne des principaux actifs financiers

NA

Commentaire

NA

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	SPPICAV	Centralisateur	BNP Paribas Securities Services
Code ISIN	FR0014000AP2	Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Date d'agrément AMF	12 janvier 2021	Délégitaire de la gestion comptable	BNP Paribas Securities Services
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	1,9% max
Souscription minimum initiale	0,01 €	Souscription acquise à la SPPICAV	3,5% max
Eligibilité	Assurance-vie	Rachat non acquise à la SPPICAV	-
Prix de souscription	VL + commissions	Rachat acquise à la SPPICAV	-
Publication VL	Date de VL + 6 jours ouvrés	Commission de surperformance	Néant
Date de centralisation	Date de VL - 1 jour ouvré	Frais annuels d'exploitation immobilière	
Délai de rachat	2 mois max	2,20% TTC max de l'Actif Net (En moyenne sur les 3 prochaines années)	
Frais annuels de fonctionnement et de gestion		Frais annuels de fonctionnement et de gestion	
2,10% TTC max de l'Actif Net (Dont 1,60% TTC de commission de gestion max)		2,20% TTC max 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.



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 (BIM¹, 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.

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