

# 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 présent Document d'Informations Clés 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 mars 2024 à -13,71 % sur un an et à -3,96 % sur le premier trimestre 2024, l'OPCI PREIM ISR a été impacté par la poursuite du 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 presque deux ans mois au sein de la zone Euro.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### POCHE IMMOBILIÈRE

Le patrimoine immobilier de PREIM ISR est constitué en ce début 2024 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 la SCPI PRIMOPIERRE (fonds géré par Primonial REIM France), disposant d'une labélisation ISR.

Une distribution interviendra d'ici la fin du semestre pour un montant de 0,66 euro par part. Cette distribution est relative au solde de de distribution de l'exercice fiscal 2023.

### POCHE GESTION FLEXIBLE LFDÉ

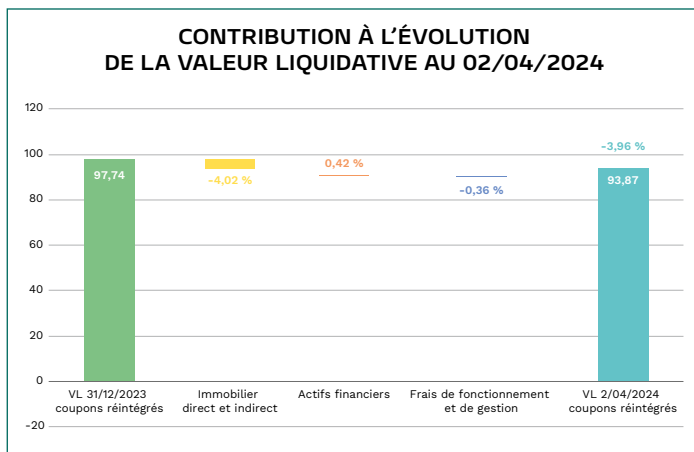
Au premier trimestre, les grands indices actions des pays développés ont nettement progressé, tirés notamment par les valeurs technologiques américaines. Les obligations d'État sont en retrait, pénalisées par des données d'inflation supérieures aux attentes, laissant craindre un report de l'assouplissement monétaire. Le crédit se situe au croisement de ces facteurs, en légère progression.

Comme la désinflation se poursuit clairement en Europe mais ralentit aux États-Unis, les politiques monétaires pourraient s'assouplir de façon légèrement désynchronisée : prochainement en zone euro, mais plus tardivement aux États-Unis, peut-être même seulement début 2025.

L'ajustement des attentes de baisses de taux étant désormais largement intégré, le marché obligataire pourrait s'avérer plus porteur dans les prochains trimestres.

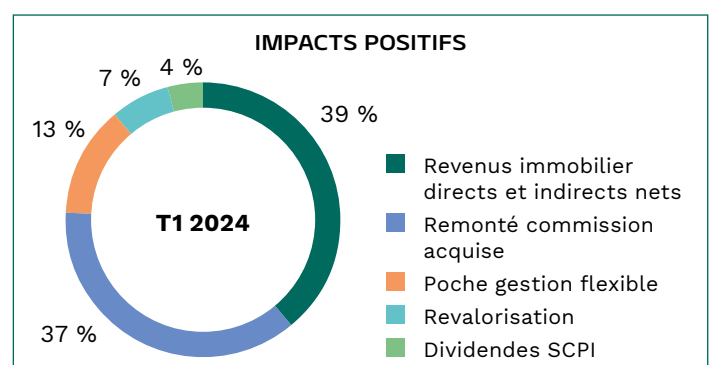
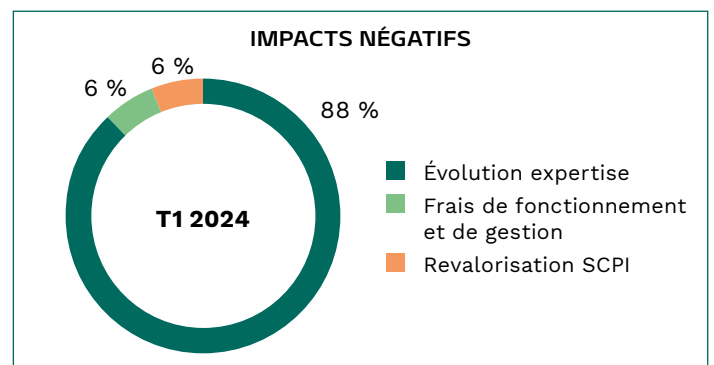
La croissance, de son côté, s'est avérée plus robuste aux États-Unis qu'en Europe. Mais un rebond semble s'esquisser sur le Vieux continent. Ce rebond, couplé à une politique monétaire plus accommodante, est de bon augure pour les actions et obligations d'entreprises européennes.

Le portefeuille, en raison des taux courts très rémunérateurs pour un risque très faible en zone euro, reste centré sur des supports monétaires ou obligataires à sensibilité faible, mais dotés d'un portage conséquent, souvent proche de 4 %. Dans l'environnement actuel, cela semble constituer le meilleur couple rendement-risque possible d'un portefeuille défensif.



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source des données : Primonial REIM France.



## Chiffres clés au 02/04/2024

Actif brut du fonds  
**133,16 M€**

Actif net global du fonds  
**104,85 M€**

Actif net action OPCI Preim ISR Vie  
**0,94 M€**

Nombre d'actions global du fonds  
**1 150 046,213**

Nombre d'actions OPCI Preim ISR Vie  
**10 304,408**

Valeur liquidative au 02/04/2024  
action OPCI Preim ISR Vie  
**90,99 €**

Performance 2023  
**-10,69 %**

Performance YTD  
(depuis le 01/01/2024)  
**-3,96 %**

Volatilité  
(1 an en glissant)  
**8,38 %**

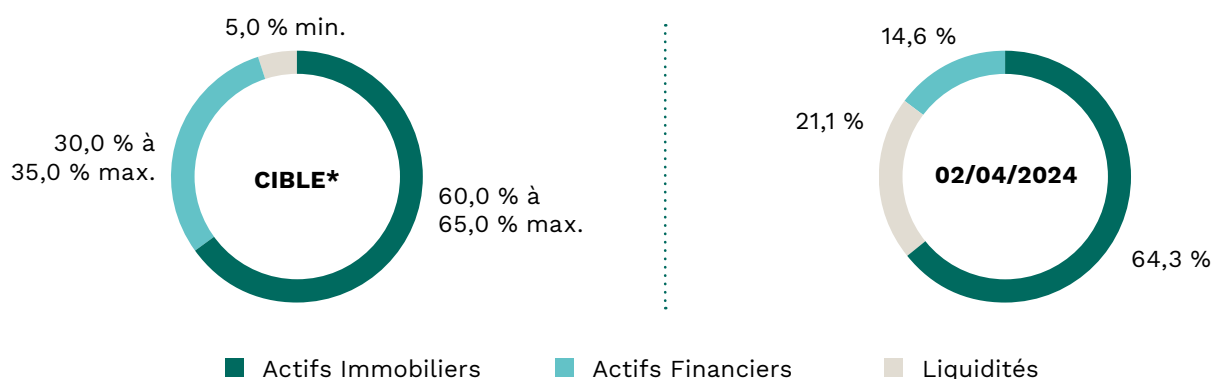
Taux d'endettement  
**33,15 %**

Souscription acquise à la SPICAV  
**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 France.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

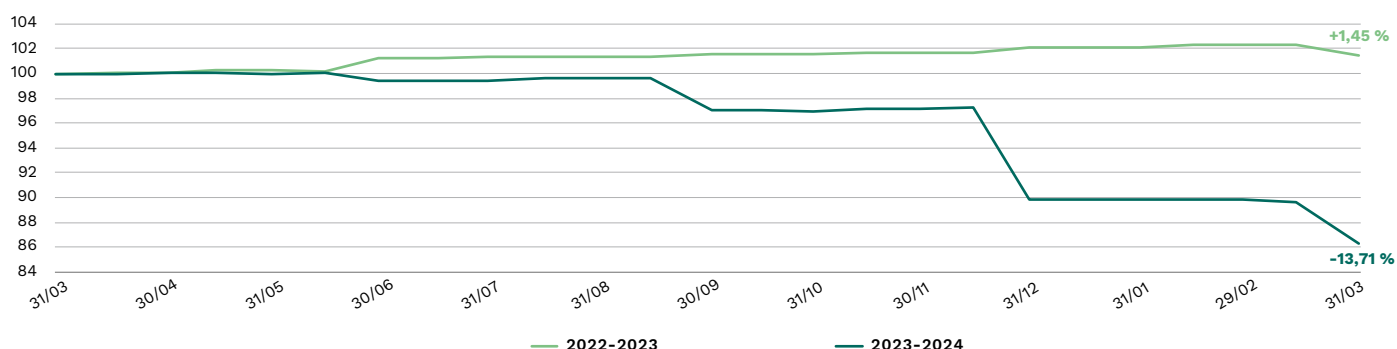
## ALLOCATION AU 02/04/2024



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

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

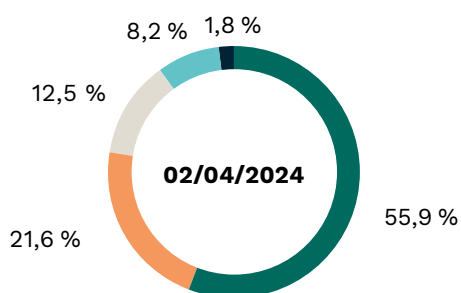
## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE 1 AN GLISSANT DIVIDENDES RÉINTEGRÉS



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

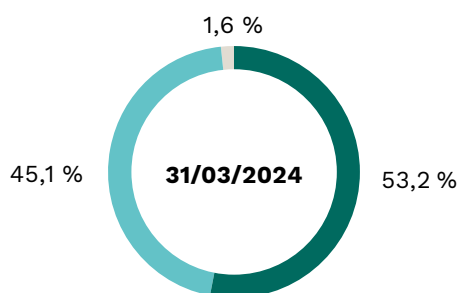
## RÉPARTITION DE L'OPCI PREIM ISR AU PREMIER TRIMESTRE 2024

### COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



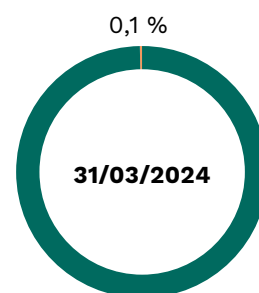
- Immobilier non coté
- SCPI
- Liquidités
- Gestion flexible
- Autres actifs

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Région Parisienne
- Paris
- Régions

### RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



- Bureaux
- Commerces

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

## EXEMPLES D'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\*

**65,7/100\*\***

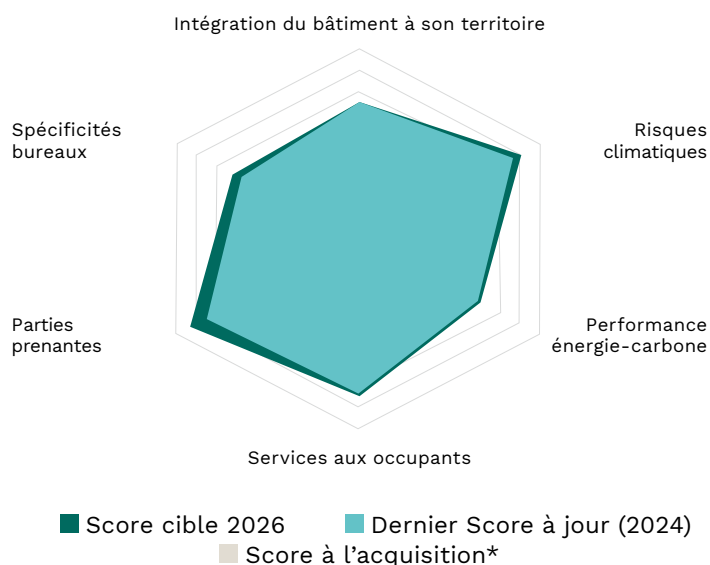
\* Note ESG des actifs détenus directement et indirectement par l'OPCI.

\*\* La grille de notation ESG des actifs du fonds a été modifiée et réhausse les exigences. Plus d'explications à venir dans le rapport ESG du fonds publié le mois prochain.

### LABELLISATION DES PRINCIPALES LIGNES SCPI

SCPI	LABEL ISR	APPROCHE
SCPI Primopierre	Oui	Best in progress

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



\* Renouvellement du label en 2023, la note de référence est égale à la note de gestion (score à l'acquisition = dernier score à jour).

Source des données : Primonial REIM France mars 2024.

### NOTE MOYENNE DES PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS

FONDS	LABEL ISR	SCORE ESG DU PORTEFEUILLE*
BNP PARIBAS MOIS ISR I	Oui	61,66/100
ÉCHIQUIER 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 – PRIVILÈGE D	Oui	56,13/100

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

### TABLEAU ESG DES ACTIFS DE LA POCHÉ FINANCIÈRE LFDE

FONDS	MATURITÉ 1 (SGP/25)	MATURITÉ 2 (approche fonds/45)	MATURITÉ 3 SAUF OBLIG (Engagt/15)	MATURITÉ 4 (transpa/15)
ÉCHIQUIER 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 – PRIVILÈGE 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.  
**Déléataire de la gestion comptable** : BNP Paribas S.A.  
**Déléataire 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 superperformance : 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)

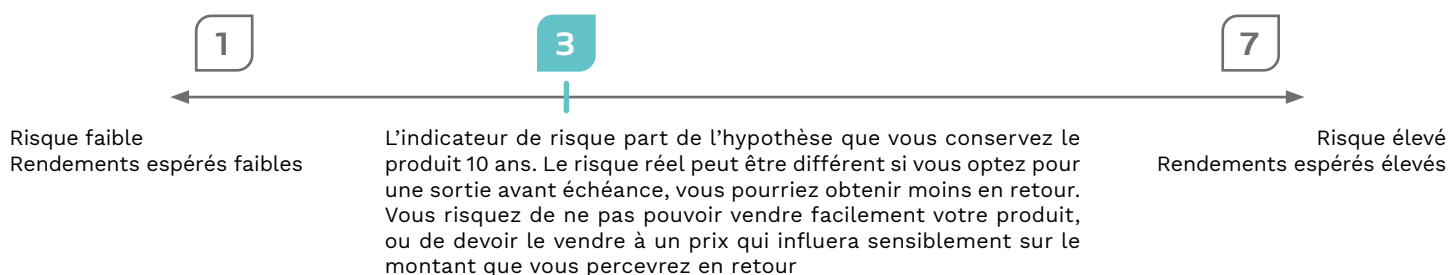
**Frais annuels d'exploitation immobilière** : 2,20 % TTC de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

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.



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.

#### • Relations avec les 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'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.com](http://www.primonialreim.com)**

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 | 1T2024**