



OPCI PREIM ISR

Rapport Annuel 2023

OPCI PREIM ISR

Rapport annuel 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

Table des matières

I/ Organes de gestion et de contrôle

II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

III/ Rapport de Gestion

IV/ Les comptes au 31 décembre 2023

V/ Annexe financière

VI/ Projet des résolutions

I/ Organes de gestion et de contrôle

PREIM ISR est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 18 janvier 2021. Son siège social est au 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 893 090 324.

PREIM ISR est un Organisme de Placement Collectif Immobilier Grand Public. Il est géré par la Société de Gestion de Portefeuille **PRIMONIAL REIM France** (la « Société de Gestion ») agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011.

PRIMONIAL REIM France est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

PRIMONIAL REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

Président de la Société

- PRIMONIAL REIM FRANCE

Commissaire aux Comptes unique

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Experts externes en évaluation

- JONES LANG LASALLE EXPERTISES
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

- BNP PARIBAS SA

Déléataires de la gestion financière

- LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER (LFDE)*

Property Managers

- SEFAL PROPERTY*

**sociétés liées au Groupe Primonial*

II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

II/1. Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'investissement socialement responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour la Société :

- Les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - o de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France
 - o de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5°C telle que définie par le CRREM¹.
 - o de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat).

- Les nouveaux baux ou renouvellement de baux font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs aux critères ESG (Environnement, Société et Gouvernance).

¹ Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>

- Les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

Primonial REIM France s'est doté des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5°C). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche "location-based" pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissement de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Impact des événements extérieurs sur le rendement du produit.
- Incidences négatives en matière de durabilité : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par Primonial REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Primonial REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

Principaux risques environnementaux (changement climatique)

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Probabilité	Cotation	Impact	Cotation	Risque net
E	Risque physique	Vague de chaleur	réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO2, dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<p>Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme Deepki en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse.</p> <p>- En fonction des 3 facteurs d'expositions (fréquence, l'intensité, et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le "risque climatique avéré" = 5/5.</p> <p>- A l'acquisition, Primonial exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque.</p> <p>- En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.)</p>	Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Sécheresse				Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Précipitation				Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Glissement de terrains				Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Inondation				Modérée	3	Elevé	3	9
E	Risque physique	Feux de forêts				Modérée	3	Elevé	3	9
E	Risque physique	élévation niveau de la mer				Modérée	3	Elevé	3	9
E	Risque physique	séisme				Modérée	3	Elevé	3	9
E	Risque physique	séisme			Faible	2	Elevé	3	6	

Source : Département Développement Durable Primonial REIM France

Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG.

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	Catégorie de risque	Type de risque	Facteurs de risques associés	Périmètre	Dispositif de maîtrise des risques	Probabilité	Cotation	Impact	Cotation	Risque net
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Site industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	- identification des facteurs de risques "sites industriels à proximité" par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif - adaptation des bâtiments pour protéger les usagers de la réalisation d'un tel évènement (boomers, salles de confinements, retraitement de l'eau en cas d'urgence)	Faible	2	Elevé	3	6
S	Risque social	Sécurité de l'immeuble	- insécurité du quartier	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	- identification des facteurs de risques "insécurité du quartier" par l'équipe Transaction et Asset Management. - en gestion, mise en place de plans d'actions pour protéger les usagers de l'immeuble face à l'insécurité du quartier et adaptation sur le bâtiment pour palier à ce risque (verres blindés, porte anti-effraction, PC sécurité 24/24 etc.)	Faible	2	Modéré	2	4
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant des données privées PREIM - Piratage des infrastructures PREIM ou de ses prestataires	Entité	- identification des facteurs de risques "cybersécurité" par l'équipe informatique du Groupe Primonial. - établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque	Modérée	3	Elevé	3	9
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	- perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé	Intégralité du patrimoine de santé géré.	- veille active de l'équipe ESG Primonial REIM sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé - par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation	Faible	2	Elevé	3	6
G	Risque de gouvernance	Controverse	- locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré. Entité	- veille active de l'équipe ESG Primonial REIM sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique - par anticipation, échanges avec locataires afin d'identifier les faiblesses, de les soutenir dans une démarche de progrès suivi - en acquisition, étude approfondie sur le sujet de la controverse, afin de ne faire entrer en patrimoine que des actifs gérés par des opérateurs de premier plan	Faible	2	Modéré	2	4
G	Risque de gouvernance	Directoire	- absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG - absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers	Entité	- présentation récurrente par l'équipe ESG Primonial REIM des enjeux ESG auxquels doit faire face les activités de la société, à l'équipe dirigeante - formation des dirigeants aux problématiques liées au dérèglement climatique et de la stratégie ESG déployée - mise en place d'un comité extra-financier, en miroir du conseil d'administration	Faible	2	Modéré	2	4

Source : Département Développement Durable Primonial REIM France

II/2. Le Label ISR et l'OPCI PREIM ISR

L'OPCI PREIM ISR a obtenu, le 22 décembre 2020, le label ISR. Ce label, valable pour une durée de 3 ans, a été créé et soutenu par les pouvoirs publics, est entré en vigueur le 23 octobre 2020. C'est un outil d'aide pour les épargnants pour identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La démarche ISR de l'OPCI PREIM ISR implique une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires). La grille ESG de Primonial REIM a fait l'objet d'une évolution qui sera prise en compte à partir de 2024.

L'OPCI PREIM ISR est le premier fonds labellisé ISR avec une stratégie « *best-in-class* » (méthodologie également désignée par l'appellation « approche en sélectivité »). Celle-ci implique une restriction de l'univers d'investissement du fonds aux actifs immobiliers dont la note ESG (issue de l'outil de notation interne de Primonial REIM France) se situe au-dessus d'une note-seuil attestant d'un haut niveau de performance extra-financière.

Aux objectifs de la politique d'investissement de l'OPCI PREIM ISR s'ajoutent 5 objectifs extra-financiers :

- réduire de 40% la consommation d'énergie finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du décret tertiaire,
- placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone,
- améliorer la qualité de l'air, primordiale pour la bonne santé des salariés,
- encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG,
- associer les locataires dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.

La conviction de Primonial REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Les associés des fonds labellisés recevront un reporting ESG dédié, avec des études de cas et le suivi des performances extra-financières, dans un dialogue permanent et transparent.

L'ARTICLE 8 SFDR ET L'OPCI PREIM ISR

L'OPCI PREIM ISR se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR* ou *Disclosure*), comme un fonds relevant de l'article 8 de ce Règlement depuis le 1^{er} janvier 2023. Les informations relatives à la classification Article 8 de l'OPCI PREIM ISR sont disponibles dans le rapport périodique SFDR du fonds en annexe du rapport annuel.

L'OPCI PREIM ISR s'est déclaré Article 9 au sens de la réglementation européenne SFDR tout au long de l'année 2022. En fin d'année 2022, sans que la réglementation SFDR ait été modifiée, la position de plusieurs sociétés de gestion de la place a varié, considérant que la définition d'un « investissement durable » au sens de SFDR était encore trop imprécise pour se déclarer Article 9. Pour rappel, un fonds se déclarant Article 9 doit détenir 100% d'investissements durables dans son actif (hors liquidités). Un grand nombre de gérants d'OPCVM ont alors fait le choix de rétrograder leur déclaration SFDR de 9 en 8, en attendant une définition plus précise du régulateur. Dès lors, l'univers d'investissement potentiel de la poche financière de l'OPCI PREIM ISR (dont l'un des critères d'éligibilité permettant la déclaration en Article 9 est que les OPCVM sélectionnés se déclarent également Article 9), aurait pu s'en trouver fortement réduit. Devant cette situation, nous avons fait le choix, sans que la politique d'investissement ou de gestion de l'OPCI PREIM ISR soit changée d'aucune manière, de déclarer l'OPCI PREIM ISR en Article 8, afin de préserver le fonds d'un changement futur de position du régulateur, et de maintenir un univers d'investissement suffisant pour la poche financière de l'OPCI.

L'annexe SFDR comprise dans le prospectus tient compte de ce changement de classification

La définition, établie par Primonial REIM France, d'un « investissement durable » au sens de SFDR est la suivante : *un investissement est durable dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.*

III/ Rapport de Gestion

III/1. Introduction

Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement, ni une garantie sur l'évolution du marché.

Environnement économique et immobilier

Après une année 2023 poussive, 2024 sera l'année de nombreux enjeux : à la fois démocratiques, géopolitiques, économiques et financiers. Le fait le plus marquant concernera les 2 milliards d'êtres humains qui se rendront aux urnes au cours de l'année dans 70 pays, notamment aux États-Unis, dans l'Union européenne, en Inde ou encore au Royaume-Uni, redessinant ainsi les rapports de force. Pour l'heure, les prévisions de la croissance mondiale ressortent à +2,9 % pour 2024, avant une reprise plus dynamique en 2025.

Les perspectives de 2024 en zone euro sont orientées à la hausse (+0,6 %), portées par le reflux de l'inflation et le début du cycle baissier des taux directeurs, avant un net rebond en 2025 (+1,8 %). En ce qui concerne les principaux pays, le PIB de l'Espagne devrait évoluer à +1,4 % en 2024 et à +1,8 % en 2025, celui de la Belgique à +0,7 % et +1,4 %, celui des Pays-Bas à +0,7 % et +2,5 %, celui de la France à +0,6 % et +2,1 %, celui de l'Italie à +0,5 % et +1,2 %, et celui de l'Allemagne à -0,1 % et +1,5 %.

La stratégie de la Banque Centrale Européenne (BCE) de resserrer sa politique monétaire a atteint pour partie son objectif avec une inflation qui se résorbe, puisqu'elle est passée de +8,6 % en janvier 2023 à +2,9 % fin décembre 2023. Toutefois, parmi les économies de la zone euro, on retrouve trois grands blocs : le premier avec des pays qui ont réussi à maîtriser leur inflation (Italie, Pays-Bas), le deuxième bloc affiche une inflation proche de la moyenne (Espagne, Allemagne, France) et enfin le dernier bloc conserve une inflation nettement supérieure à la moyenne (Autriche, Slovaquie).

Depuis le mois d'octobre 2023, la BCE a stoppé les hausses quasi-automatiques et opté pour la stabilité de ses taux considérés comme étant à un niveau suffisamment restrictif pour assurer un retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Le processus de désinflation renforce les anticipations de baisse des taux de la BCE en 2024. Cela se répercute d'ores et déjà sur les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes qui connaissent une détente.

L'attentisme des investisseurs a conduit à un gel du marché de l'investissement en raison des hausses successives des taux d'intérêts et de la nécessité de reconstituer la prime de risque immobilière. Une nouvelle phase a commencé en raison d'une stabilisation des taux directeurs de la BCE, ce qui va conduire rapidement au dernier ajustement du processus de reconstitution de la prime de risque pour l'immobilier. La prochaine étape sera le début du cycle baissier des taux directeurs de la BCE, que l'on devrait observer dès 2024.

En raison du contexte mouvant et incertain, les investisseurs ont fait le choix de la prudence en limitant leurs investissements. Le volume a été faible avec un peu plus de 145 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2023, contre 290 milliards en 2022. Un point bas semble donc avoir été atteint en 2023, ce qui laisse augurer un scénario de type « 2012 », avec une phase de dégel et une montée en puissance progressive des volumes d'investissement dans les années à venir.

En ce qui concerne les principaux pays, les volumes d'investissement en immobilier ont atteint plus de 37 milliards au Royaume-Uni (-47 % sur un an), 28 milliards d'euros en France (-28 %), 24 milliards d'euros en Allemagne (-53 % sur un an), un peu moins de 9 milliards d'euros en Espagne (-43 %), environ 7 milliards d'euros aux Pays-Bas (-60 %) et 5 milliards d'euros en Italie (-58 %). Au niveau des classes d'actifs, la diversification a caractérisé les allocations en 2023. Ainsi, le bureau demeure en première position avec environ 40 milliards, soit un peu moins de 30 % du marché, suivi par la logistique et le résidentiel avec environ 30 milliards respectivement (soit environ 20 % du marché). Le commerce (26 milliards) représente 18 % du marché, l'hôtellerie 8 % (12 milliards) et la santé 3 % (5 milliards).

Concernant les flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (57 %), dominé par les institutionnels (24 %), les privés (22 %), les utilisateurs (9 %) et les foncières cotées (3 %). Les flux de capitaux internationaux hors Europe (19 %) provenaient majoritairement des États-Unis (14 %), du Canada (2 %), des Émirats arabes unis (1,5 %) et de Singapour (1,5 %) tandis que les flux de capitaux transfrontaliers européens provenaient majoritairement de France (4 %), d'Allemagne (3,5 %) et du Royaume-Uni (3 %).

Les valeurs immobilières sont rentrées en zone de turbulences durant les derniers mois de l'année 2022 en raison de la remontée brutale des taux d'intérêts, afin de contrer l'inflation. La fin de la remontée historique des taux directeurs de la BCE semble avoir été atteinte en octobre 2023. Ce contexte ouvre donc une nouvelle phase synonyme de stabilisation des valeurs immobilières avant le déclenchement du prochain cycle.

À partir de mi-2022, la BCE a mis en place une politique de remontée de ses taux directeurs à marche forcée de sorte à maîtriser l'inflation. Cette politique a conduit à un processus de reconstitution de la prime de risque entre les obligations et les différentes classes d'actifs immobilières.

Après une intense phase de *repricing* à partir de fin 2022, une fenêtre de stabilisation des valeurs est attendue avant la reprise d'un cycle haussier. Le rendement locatif a continué de croître pour l'ensemble des classes d'actifs, alors que la croissance en capital a été la variable volatile de la performance totale. Pour l'heure, la poursuite de la phase de *repricing* des valeurs immobilières ne peut toutefois pas être totalement écartée en raison des problématiques de liquidités et de refinancement de certains fonds ouverts immobiliers.

L'hôtellerie et la santé sont les classes d'actifs qui auront tiré leur épingle du jeu durant cette période de turbulences en raison d'une phase de *repricing* moins importante comparativement aux autres classes d'actifs. Bien qu'il ait connu une performance légèrement moindre, le commerce a résisté. La logistique est la classe d'actifs qui aura connu la correction la plus forte, mais elle se prépare d'ores et déjà à une phase de rebond pour les entrepôts les plus modernes et adaptés aux nouveaux modèles commerciaux. Le bureau et le résidentiel en bloc ont également connu d'importants repositionnements de valeur en 2023. En raison de la pression de la demande dans les zones sous tension et du déséquilibre de l'offre, nous pensons que le résidentiel rebondira assez rapidement, surtout lorsque le coût du crédit s'assouplira. Les bureaux en adéquation avec les nouveaux usages et biens localisés seront les actifs qui connaîtront les meilleures perspectives de performance en raison de leur attrait auprès des utilisateurs.

Marché du bureau

Investissement en immobilier de bureaux en Europe – 2023 T4 (12 mois)	40 Mds€
Tendance des taux de rendement « prime » en Europe – 2023 T4 / 2022 T4	↗
Tendance demande placée en Europe – 2023 T4 (12 mois) / 2022 T4 (12 mois)	↘
Tendance de la vacance en Europe – 2023 T4 / 2022 T4	↗
Tendance des loyers en Europe – 2023 T4 / 2022 T4	↗
Tendance des créations d’emplois – 2023 T4 / 2022 T4	↗

Le bureau demeure la première classe d’actifs en termes d’allocation du capital, mais l’attentisme des investisseurs a dominé en raison de la forte remontée des taux d’intérêt et des incertitudes liées à l’organisation du travail. Le marché s’est scindé en deux : la localisation et les critères ESG d’un bâtiment ont été les critères les plus recherchés par les investisseurs. C’est dans ce contexte que le volume d’investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé environ 40 milliards d’euros lors de l’année 2023 (-60% sur un an). La France est le premier marché des bureaux d’Europe avec plus de 10 milliards d’euros (-42%), suivie par le Royaume-Uni avec plus de 9 milliards (-55%), l’Allemagne avec un peu plus de 6 milliards d’euros (-67%), l’Espagne 2 milliards (-36%) suivi par les Pays-Bas 1,5 milliard (-65%) et l’Italie 1,5 milliard (-70%).

La totalité des marchés de bureaux² en Europe ont enregistré des décompressions entre la fin du quatrième trimestre 2023 par rapport à fin 2022. En lien avec la remontée des taux obligataires, des décompressions comprises entre 15 et 250 pb ont été constatées sur l’ensemble de l’année 2023. Les marchés les plus « prime » avec un rendement inférieur ou égal à 5,0% sont localisés dans des villes comme Paris, Munich, Berlin, Copenhague, Vienne, Madrid, Helsinki, Barcelone ou encore Milan. Des rendements « prime » supérieurs à 5,0% ont été constatés à Francfort, Amsterdam, Lisbonne ou encore Bruxelles.

Le marché des utilisateurs européens s’est caractérisé par le rattrapage de la demande placée trimestre après trimestre en 2023. La demande placée des bureaux a totalisé plus de 9 millions de m² pour l’ensemble de l’année 2023, un volume en ligne avec 2021, mais en baisse de 20% comparativement aux 11 millions de m² de 2022 qui avait été une année de forte reprise. Alors que les utilisateurs ont été attentistes dans leur stratégie immobilière, le marché du travail a surpris favorablement et a défié tous les pronostics les plus pessimistes. Même en cas de détérioration en 2024, l’ampleur demeurera limitée d’après les dernières statistiques. Le phénomène de rattrapage devrait donc se poursuivre sur le marché utilisateur dans les mois qui viennent. Pour l’heure, le marché parisien a fait la course en tête en totalisant plus de 1,9 million de m² placés en 2023, suivi par Londres, Berlin, Varsovie et Stockholm avec plus 400 000 m² pris à bail sur chaque marché respectivement. Les utilisateurs ont orienté leurs recherches vers des bureaux centraux, flexibles et peu énergivores. Nous observons qu’un différentiel compris entre 10% et 30% s’est créé en Europe entre les « immeubles verts » et les « immeubles bruns ».

² Sur plus d’une centaine de marchés européens analysés par Primonial REIM Recherche et Stratégie

L'offre demeure orientée en légère hausse sur l'ensemble de l'année 2024. Très recherchés par les utilisateurs, certains marchés centraux détiennent une vacance faible et étaient à nouveau orientés à la baisse à la fin du quatrième trimestre 2023. C'est le cas de Paris intra-muros, Vienne ou encore Marseille par exemple avec une vacance inférieure à 5% et déjà en résorption. A l'inverse, Barcelone, Madrid, Francfort ou encore Hambourg ont une vacance supérieure à 10% et en augmentation.

Les loyers sont orientés à la hausse sur l'ensemble de l'année 2023 par rapport à 2022. Le quartier des affaires parisien a le loyer le plus élevé de la zone euro à 1 000€/m² pour les actifs les plus recherchés. Dublin, Berlin, Munich ou Milan offrent des loyers compris entre 500-750€/m² et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 250-470€/m². Des mesures d'accompagnement (franchises de loyer) importantes sont généralement proposées pour les marchés avec une vacance élevée afin d'attirer les utilisateurs.

Sources utilisées dans l'ensemble du document : Données Primonial REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, Econpol Europe, OCDE, FMI, Stabel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSSE, Statistics Finland, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, associations nationales du e-commerce, Statista

Rappel des objectifs de gestion applicables au cours de l'exercice 2023

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, en cherchant à 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 des documents d'information-clé des investisseurs 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.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenu en direct et en indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatibles avec les prérequis du label ISR immobilier français. En particulier, la SPPICAV ne pourra se porter acquéreur d'actifs immobiliers (directement ou via un véhicule à prépondérance immobilière dédié) que si leur note au regard de la grille d'évaluation ESG développée par PRIMONIAL REIM France, déterminée au moment de la phase d'analyse préalable à l'acquisition, dépasse une note-seuil fixée à 70%. La qualité ESG des actifs est ainsi un facteur discriminant à l'acquisition par la SPPICAV. Lorsque des actifs immobiliers sont détenus indirectement via un véhicule à prépondérance immobilière dédié, ledit véhicule ne nécessite pas de Label ISR ; lesdits actifs se voient appliquer les mêmes contraintes ISR que celles applicables aux actifs détenus directement par la SPPICAV.

En outre, la SPPICAV peut investir dans toute entité disposant du Label ISR dont la stratégie d'investissement immobilière et/ou financière est substantiellement similaire à celle de la SPPICAV.

Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées, des locaux commerciaux, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large, ainsi que, à titre accessoire, des parkings.

Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro.

L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré. De plus, et sans que ce critère se substitue aux précédents, la qualité des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) constitue un filtre supplémentaire. Ces indicateurs sont évalués par une grille de notation développée par PRIMONIAL REIM France. Cette grille de notation compte 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiments, relations entre parties prenantes.

Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non-immobilier. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à un délégataire spécialisé dans la gestion des instruments financiers qui lui sont confiés. La Société de Gestion, à travers son délégataire, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité, mais aussi (ii) un complément de performance.

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.

Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au Prospectus, la SPPICAV peut recourir directement et indirectement à l'endettement bancaire et non bancaire, y incluant les opérations de crédit-bail immobilier, à hauteur de 40% de la valeur de son Actif Immobilier, ce qui correspond à un levier maximum de 1,61 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

III/2. Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice

L'OPCI PREIM ISR clôture son troisième exercice en 2023.

Le fonds possède des participations dans 3 immeubles de bureaux, s'inscrivant dans une stratégie d'investissements dans le secteur tertiaire d'actifs durables, certifiés, centraux et préparés à l'immobilier de demain.

La performance du fonds dividende réinvesti s'établit au 31 décembre 2023 à :

- -10,10% pour la catégorie d'actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
- -10,67% pour la catégorie d'actions SG Primonial OPCI ISR
- -10,69% pour la catégorie d'actions OPCI PREIM ISR Vie
- -10,72% pour les autres catégories d'actions.

Le principal facteur de cette forte sous-performance pour cet exercice 2023 est la revalorisation des actifs physiques par les experts immobiliers durant les 4 campagnes d'expertises de 2023. En effet en lien direct avec la situation de marché des taux d'intérêts, les experts immobiliers ont retenu des taux de capitalisation en forte hausse pour valoriser les immeubles.

III/3. Information détaillée et chiffrée sur les principaux éléments de gestion du fonds

a. Souscriptions

Le fonds a connu lors de l'exercice 2023 un niveau de collecte excédant les rachats avec 20,2 M€ de collecte incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise. Le montant des rachats sur l'année s'élève à 3,0 M€.

b. Gestion de la poche immobilière et valorisation des actifs immobiliers

Au 31 décembre 2023, la poche immobilière est composée de :

- 3 actifs immobiliers détenus indirectement (Immeuble Shift, Nexxt, Bloom)
- 1 participation en SCPI (57 700 parts de la SCPI Primopierre)

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 52,52 % en Ile-de-France, 45,81% à Paris et 1,67% en Régions.

La valorisation de l'immobilier détenu indirectement par le fonds (à l'exclusion de celui détenu via les SCPI) s'élève à 80,3 M€ hors droits. Les actifs sont valorisés par les experts externes en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sous la responsabilité de la société de gestion. Ces experts externes en évaluation disposent d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle limitée respectivement à 1 000 000 euros et à 2 500 000 euros.

c. Gestion de la poche financière et de liquidité

L'année 2023 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 Fed en septembre en a été le principal déclencheur. Aucun des grands marchés actions ou obligataire n'y échappe, à l'exception de quelques segments des obligations d'entreprises.

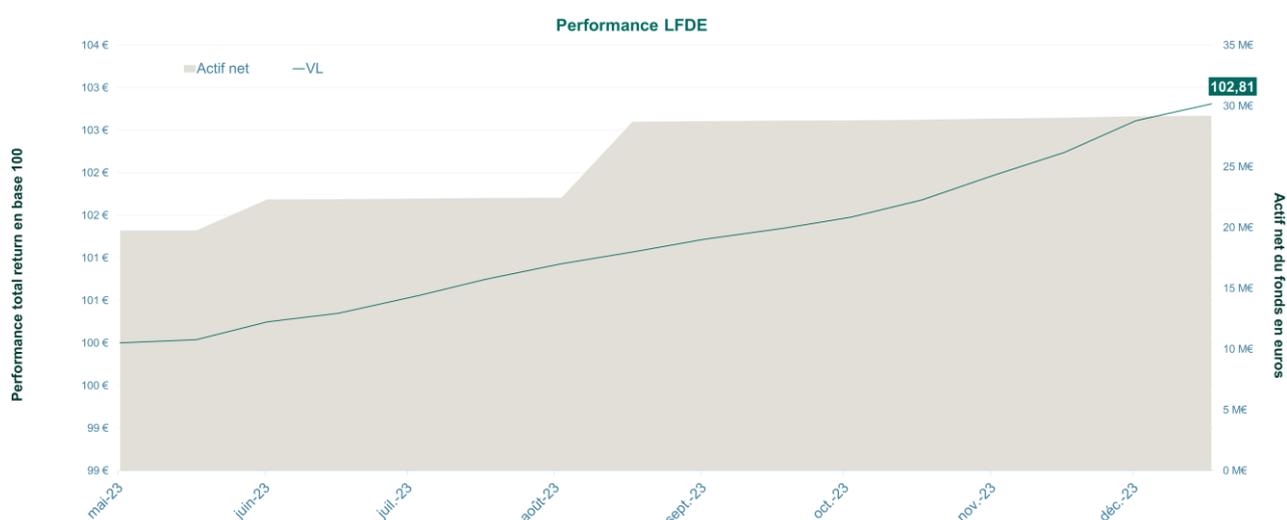
Les perspectives sont mitigées sur les prochains mois : certes l'emploi tient encore assez bien des deux côtés de l'Atlantique, mais le niveau pénalisant des taux d'intérêts va progressivement peser sur la consommation et l'investissement.

La collecte du fonds sur le début de l'année 2023 a permis à l'OPCI de constituer progressivement sa poche de valeurs mobilières dès le mois de mai et de converger vers son allocation cible.

Dans un environnement qui 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.

Ainsi, le portefeuille de gestion flexible confié à LFDE en cours d'année a réalisé une performance annualisée de 4,50% ; il n'a pas d'indice de référence.

Au 31 décembre 2023, la poche LFDE représente 19,95% de l'actif brut du fonds.



Source : Primonial REIM France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

d. Situation d'endettement

Au 31 décembre 2023, le levier immobilier du fonds calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers s'élève à 30,47 %.

Au 31 décembre 2023, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 0% des actifs financiers du fonds.

Au 31 décembre 2023, l'indicateur de levier « AIFM » selon la méthode de l'engagement est de 1,26, respectant l'effet de levier maximal, au sens de la directive AIFM, de 1,61.

Aucun actif ne fait l'objet d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide.

e. Ratios réglementaires du fonds

Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2023 est de 64,30% de l'actif brut réglementaire, supérieur au minimum légal de 60% et conforme à la cible du prospectus.

Le ratio de participations non contrôlées s'élève à 0% dans le respect du ratio légal de maximum 20% des actifs immobiliers du fonds.

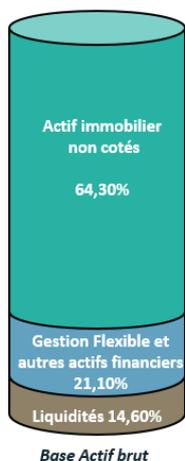
Le ratio de liquidité du fonds au 31 décembre 2023 s'élève à 14,60% de l'actif brut réglementaire et est supérieur au minimum légal de 5%.

Le reste du fonds est composé à 21,10% d'autres actifs financiers.

Conformément à la réglementation et au prospectus, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) devra constituer au moins 60% (avec une cible 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.

Ces seuils devront être atteints au plus tard trois ans après la création de la SPPICAV soit au 18 janvier 2024.

Allocation PREIM ISR



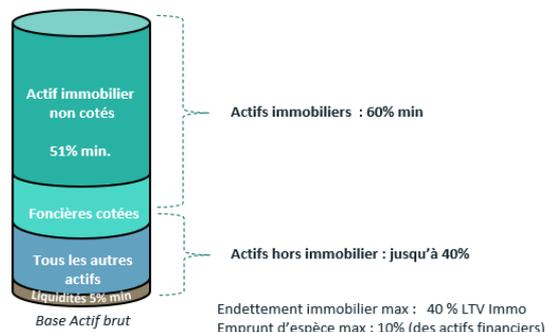
Endettement immobilier : 30,47 % LTV immobilier
Emprunt d'espèces : 0%

Source : Primonial REIM France

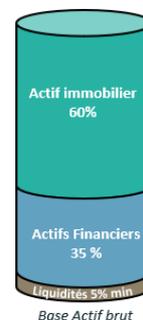


Informations des ratios prospectus et réglementaires

Ratios Réglementaires



Cible Prospectus

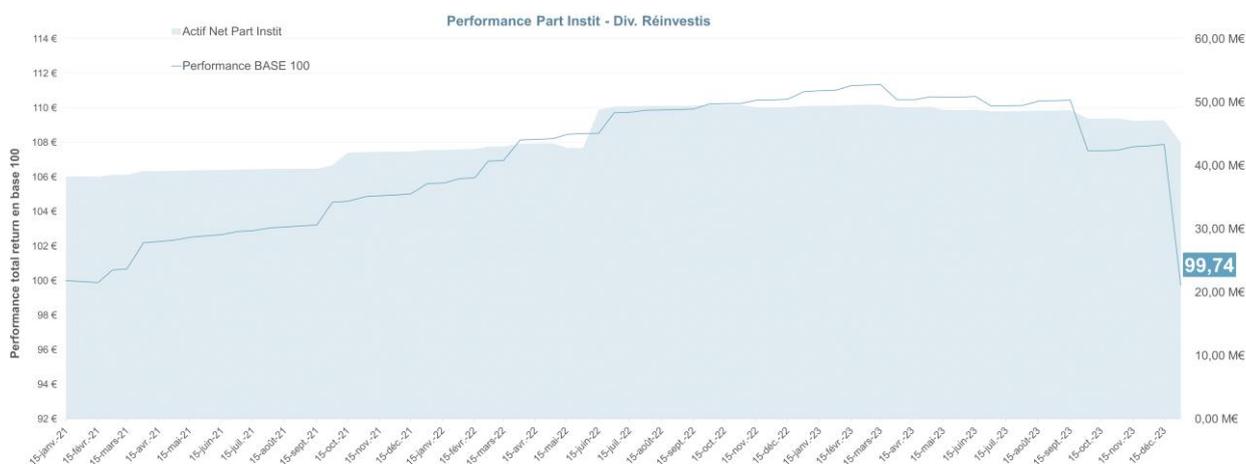


f. Évolution de la valeur liquidative

L'OPCI PREIM ISR propose 6 catégories d'actions :

- OPCI PREIM ISR Vie
- OPCI PREIM ISR Compte Titres
- SG Primonial OPCI ISR
- OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1
- OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
- OPCI PREIM ISR Institutionnels

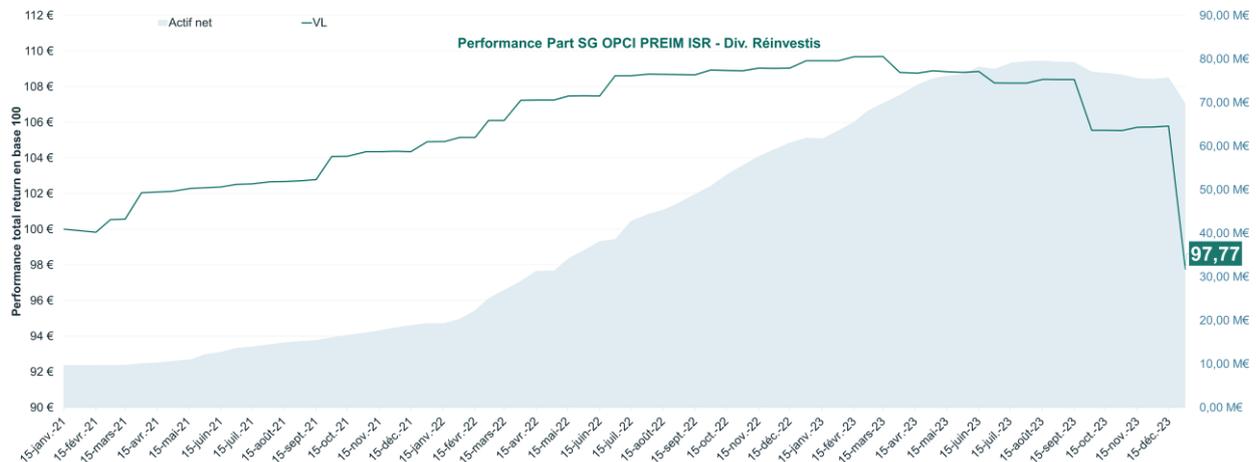
La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels est passée de 107,82 euros par part au 31 décembre 2022 à 95,10 euros au 31 décembre 2023.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Source : Primonial REIM France

La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI SG Primonial OPCI ISR (ainsi que celle de toutes les autres catégories de part) est passée de 107,54 euros par part au 31 décembre 2022 à 94,74 euros au 31 décembre 2023.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Source : Primonial REIM France

III/4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la fin de l'exercice 2023, le fonds a collecté 198,1 k€ (chiffres arrêtés au 2 avril 2024) mais a honoré sur la même période un montant de rachats de 5,672 M€. Le dispositif de gating a dû être activé pour la première fois à la VL du 15 janvier 2024 sur laquelle un ordre de rachat de 25 M€ a été reçu.

Depuis le début de l'année 2024, le fonds a poursuivi son activité de location d'actifs immobiliers et a poursuivi l'exécution de son programme de cession.

La situation macro-économique a induit un mouvement de décompression des taux de capitalisation de l'immobilier commercial qu'il conviendra de monitorer tout au long de l'année 2024.

III/5. Évolution prévisible de la situation du fonds et perspectives d'avenir

En 2024 le fonds devra générer suffisamment de liquidité pour être en capacité d'honorer les demandes de rachats. Le programme de cession 2023 devra être poursuivi et augmenté afin de réunir le niveau de liquidité nécessaire.

En plus de son exposition aux marchés financiers via sa poche de gestion flexible les perspectives de valorisation future du fonds seront étroitement liées au mouvement à venir sur les taux d'intérêts et leurs répercussions directes sur les taux de capitalisation des immeubles détenus.

III/6. Proposition d'affectation du résultat

Au 31 décembre 2023, le compte de résultat de l'OPCI PREIM ISR fait état d'un bénéfice de 3 446 594,79 euros et d'un report à nouveau de 0,59 euros.

Ainsi au regard du bénéfice de l'exercice, nous vous proposons lors de l'assemblée générale annuelle de distribuer un dividende qui se décompose comme suit :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie : 1,041629 € suite à l'acompte de 0,644500 € distribué mi-novembre en 2023
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 : 1,030125 € suite à l'acompte de 0,615600 € distribué mi-novembre en 2023
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2 : 1,030135 € suite à l'acompte de 0,615600 € distribué mi-novembre en 2023
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR : 1,053783 € suite à l'acompte de 0,660600 € distribué mi-novembre en 2023
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels : 1,327251 € suite à l'acompte de 0,957600€ distribué mi-novembre en 2023
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres : 1,030560 € suite à l'acompte de 0,616000 € distribué mi-novembre en 2023

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 15 mai 2024 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai.

À la suite de cette distribution, un montant de 2 048 896,57 euros sera affecté en report à nouveau.

III/7. Changement des méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels

Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation au cours de l'exercice.

III/8. Changements substantiels durant l'exercice écoulé

Le 12 octobre 2023, l'OPCI PREIM ISR a introduit la possibilité de recourir à des gates.

En effet, à la suite de la réception d'un préavis de rachats sur la catégorie de part réservée aux investisseurs institutionnels, un mécanisme de gating limitant le volume des rachats à 1% de l'actif net sur chaque valeur liquidative a dû être mis en place suite à l'approbation de la disposition en assemblée générale extraordinaire.

En 2023, le dispositif n'a pas encore été activé.

III/9. Principaux risques auxquels est exposée la SPPICAV

Votre argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Profil de risque

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit en partie III/15 du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SPPICAV (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers conformément à ce qui est décrit ci-dessous).

Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SPPICAV.

1. Risques généraux

Risque de perte en capital

La SPPICAV présente un risque de perte totale du capital investi. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

2. Risques liés à la stratégie d'investissement

Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : la SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPICAV aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage.
- risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs,
- risques liés à la défaillance du promoteur immobilier

Risques de liquidité

Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests semestriels. La réalisation de ces simulations de crise est effectuée en relation avec les différentes Directions opérationnelles en charge du suivi des actifs en portefeuille (Asset Management, Expertises et Fund Management) en prenant en compte différents paramètres comme les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers, les obligations liées au passif des fonds et les ratios réglementaires et statutaires de l'OPCI.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers conduisant à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

Risques financiers

- **Risque lié au recours à l'endettement**

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.

- **Risque lié à la détention d'instruments financiers à sous-jacent « actions »**

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des instruments à sous-jacent « actions ».

Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est exposée sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

- **Risque de taux**

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche immobilière de la SPPICAV (i) à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et (ii) aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourrait faire baisser la performance de la SPPICAV. Ce risque est cependant limité dans la mesure où la SPPICAV aura recours à des taux plafonnés.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- **Risque de change**

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié aux pays émergents**

Dans les pays où les fluctuations de marché peuvent être plus importantes (en rapidité, en volume et en valeur) que sur les grandes places internationales, les investissements présentent un risque particulier de crédit, de contrepartie et de marché susceptible d'affecter la valeur des titres en portefeuille, et en conséquence la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés**

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

- **Risque de subordination**

Dans le cadre d'opérations de financement, la SPPICAV peut être amenée à accepter des accords de subordination qui auront pour effet de rendre prioritaire le paiement des sommes dues aux créanciers de la SPPICAV ou de ses filiales au titre des sommes distribuables par la SPPICAV à ses Associés.

- **Risque lié à l'octroi de sûretés**

Toute sûreté consentie par la SPPICAV sur des Actifs Immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la SPPICAV et de ses Associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies.

III/10. Conventions règlementées

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce. Cette information a été transmise au commissaire aux comptes pour l'établissement de son rapport spécial.

III/11. Activité en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

III/12. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

III/13. Politique de rémunération

Politique de rémunération de la société de gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques ...

En 2023, 40 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

PRIMONIAL REIM FRANCE prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La politique de rémunération de PREIM France est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par PRIMONIAL REIM FRANCE à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP.

PRIMONIAL REIM FRANCE a consacré un budget de 36% (79% en rémunération fixe et 21% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de PRIMONIAL REIM FRANCE ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par PRIMONIAL REIM FRANCE.

Rémunérations attribuées (€)	Au titre des performances 2023
Salaires fixes	15 399 441
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>79%</i>
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 050 322
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>21%</i>
dont rémunérations variables non différées	3 891 434
dont rémunérations variables différées	158 888
Total	19 449 763
ETP moyen	223,7

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques (€)	Au titre des performances 2023
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	3 831 483
<i>%</i>	<i>55%</i>
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	3 194 469
<i>%</i>	<i>45%</i>
Total	7 025 952
dont salaires fixes	63%
dont rémunération variable	37%

Politique de rémunération de La Financière De l'Échiquier

Les sociétés de gestion ont l'obligation de définir une politique de rémunération compatible avec une gestion saine et efficace des risques. Ce principe est défini précisément dans la directive AIFM (2011/61/UE, notamment l'annexe II), la directive OPCVM V (2014/91/UE), ainsi que dans le code monétaire et financier (article L533-22-2) et dans le règlement général de l'AMF (article 319-10).

L'AMF a par ailleurs publié des guides professionnels à destination des prestataires de service d'investissement en vue d'une application pratique des dispositions légales et réglementaires.

Enfin, la politique de rémunération est conforme à l'article 5 du Règlement SFDR (UE) 2019/2088.

Dans ce cadre, LFDE a mis à jour sa politique de rémunération. La Financière de l'Echiquier a adapté sa politique de rémunération sur la composante variable, afin de permettre une gestion saine et efficace des risques mais également de permettre un contrôle des comportements des collaborateurs exposés dans leur fonction, à la prise de risque.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la société de gestion et des OPCVM qu'elle gère et à ceux des investisseurs dans ces OPCVM, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Les principes généraux de la politique de rémunération de LFDE sont les suivants :

- ⇒ La composante fixe de la rémunération tient compte de la situation réelle du marché de l'emploi.
- ⇒ Le principe d'égalité de rémunérations hommes/femmes y compris dans la prise en compte de l'évolution de carrière.
- ⇒ Chaque collaborateur fait l'objet d'un processus d'évaluation et d'appréciation des compétences avec définition d'objectifs qualitatifs et quantitatifs
- ⇒ Une rémunération variable discrétionnaire, non contractuelle, qui rémunère la performance des collaborateurs. La part variable est donc étudiée chaque année par service, et pour chaque collaborateur.
- ⇒ Les principes de la rémunération variable répondent à un principe d'équité qui vise à motiver le plus grand nombre de salariés.
- ⇒ Depuis 2020, la « contribution à la démarche d'investissement responsable de LFDE » est un objectif collectif, fixé à l'ensemble des collaborateurs de LFDE, entrant en jeu dans la détermination de leur rémunération variable annuelle.
- ⇒ LFDE met en place un mécanisme de rémunération variable différée pour les preneurs de risque dont la rémunération variable est supérieure à 200 K€ ; en application de la directive OPCVM V et AIFM.

Les principes de la politique de rémunération sont révisés sur une base régulière et adaptés en fonction de l'évolution réglementaire.

La politique de rémunération a été approuvée par le Conseil d'Administration de la société de gestion. Les détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet suivant : www.lfde.com. Une copie manuscrite de cette politique de rémunération est disponible gratuitement sur demande.

Données 2023 :

	Nombre de Brut annuel 2023	Somme de Brut annuel 2023 (12 mois)	Nombre de Bonus 2023 (versé 2024)	Somme de Bonus 2023 (versé 2024)		Montant variable différé
Risk Taker	29	4 500 128	29	4 590 000	Dont =>	1 105 000
Non Risk Taker	128	8 720 440	103	3 015 500		
Total général	157	13 220 568	132	7 605 500		1 105 000

III/14. Décharge de responsabilité du dépositaire en cas de perte de titres financiers

La responsabilité du dépositaire est engagée en cas de perte de titres financiers appartenant au fonds, celui-ci étant ouvert à des investisseurs non professionnels.

III/15. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicable à la Société de Gestion de portefeuille de la SPPICAV

La gestion de l'OPCI PREIM ISR est assurée par PRIMONIAL REIM France, agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 11000043. PRIMONIAL REIM FRANCE respecte et applique la réglementation en vigueur, ainsi que les règles de bonne conduite et de déontologie de la profession et notamment le code de déontologie rédigé de manière conjointe par l'ASPIM et l'AFG, dont elle est membre respectivement depuis 2011 et 2016.

Ces règles de bonne conduite et de déontologie sont encadrées au sein de PRIMONIAL REIM France par un ensemble de procédures et de politiques remis à tous les collaborateurs. Un code de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs vient préciser les modalités d'application des règles de bonne conduite en vigueur au sein de la société de gestion.

PRIMONIAL REIM France a mis en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), indépendant des fonctions opérationnelles et couvrant le contrôle permanent, la déontologie, le suivi des réclamations clients, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et la gestion des risques. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de PRIMONIAL REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques.

Une politique de prévention, détection et gestion des conflits d'intérêts que PRIMONIAL REIM France et les véhicules dont elle assure la gestion sont susceptibles de rencontrer est également en vigueur. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet.

<https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

PRIMONIAL REIM France a défini, dans le cadre de son devoir d'agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu'elle gère, une politique de meilleure sélection et meilleure exécution. Celle-ci vise :

- Les intermédiaires financiers et des contreparties, auprès desquels les ordres sur instruments financiers sont placés pour exécution ;
- Les ordres sur instruments financiers qu'elle est amenée à placer pour le compte des véhicules gérés

Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet.

<https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

III/16. Informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance du fonds en application des dispositions de l'article R. 214-123 du code monétaire et financier

L'OPCI PREIM ISR est une SPICAV ayant la forme d'une société par actions simplifiée dans laquelle PRIMONIAL REIM France exerce, en sa qualité de société de gestion désignée à l'article 15 des statuts pour une durée indéterminée, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent qu'elle désigne à cet effet. Le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur Grégory FRAPET.

IV/ Les comptes au 31 décembre 2023

IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2023 – Actif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Actifs à caractère immobilier (1)	64 944 487,17	90 889 579,97
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes	35 809 736,67	61 754 829,47
Parts et actions des sociétés	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	29 134 750,50	29 134 750,50
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	45 575 926,74	16 524 688,70
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	45 575 926,74	16 524 688,70
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	-	-
Autres instruments financiers	-	-
Créances locataires	-	-
Autres créances	932 824,80	598 743,55
Dépôts à vue	3 975 376,89	4 882 744,57
Total Actif	115 428 615,60	112 895 756,79

IV/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2023 – Passif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Capitaux propres	114 589 045,58	112 775 069,79
Capital	112 075 992,11	111 828 028,20
Report des plus values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	0,59	0,36
Résultat de l'exercice (1)	3 446 594,79	1 725 343,80
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-933 541,91	-778 302,57
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
Dettes	839 570,02	120 687,00
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	839 570,02	120 687,00
Total Passif	115 428 615,60	112 895 756,79

IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2023

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 489 292,76	2 649 698,87
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
Total I	4 489 292,76	2 649 698,87
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-466,00	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	-466,00	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	4 488 826,76	2 649 698,87
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	343 663,33	-
Autres produits financiers	-	62 575,12
Total III	343 663,33	62 575,12
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-94 466,85
Total IV	-	-94 466,85
Résultat sur opérations financières III - IV	343 663,33	-31 891,73
Autres produits (V)	389,04	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 518 604,76	-1 024 628,30
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 314 274,37	1 593 178,84
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	112 529,30	-
Total VIII	112 529,30	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total IX	-	-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	112 529,30	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	3 426 803,67	1 593 178,84
Comptes de régularisation (X)	19 791,12	132 165,13
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	3 446 594,79	1 725 343,97

V/ Annexe financière

1 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément à la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 et son amendement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatifs aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- Image fidèle, continuité de l'exploitation
- Régularité, sincérité
- Prudence
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 (12 mois).

Au 31 décembre 2023, la Société n'établit pas de comptes consolidés.

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

Coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

Comptes de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

Commission de souscription

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI pourront être prélevées au profit de la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de l'OPCI.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les commissions de souscription acquises à l'OPCI sont prélevées afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par l'OPCI lors de la constitution d'Actifs Immobiliers.

Dépréciations des créances

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été comptabilisée.

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Au 31 décembre 2023, aucune provision de cette nature n'a été constatée.

2 - Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions.

Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
 - o La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation
 - o La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants
 - o En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et
- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La Société de Gestion fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

a) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans. Quatre campagnes d'évaluations sont réalisées annuellement (en fin de trimestre). L'un des experts (expert A) réalise ainsi une expertise annuelle complète suivie de trois actualisations de la valeur. Au cours de chacune des campagnes, le second expert (expert B) réalise un « examen critique » validant à la fois la méthodologie et les valeurs retenues par l'expert A.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

b) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

La Société de Gestion établit, sur la base des éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers.

Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

Ainsi, en 2023, en tant qu'expert A, BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE a été en charge de l'expertise immobilière des actifs détenus par les sociétés SCI ISSY SHIFT, SCI PREIM BLOOM et SCI NEXXT GAMBETTA et JONES LANG LASALLE, en tant qu'expert B, a procédé à l'examen critique des travaux réalisés par l'expert A.

c) *S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Au 31 décembre 2023, la Société ne détient pas cette catégorie de parts ou actions.

d) *Valorisation des immeubles en cours de construction*

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Au 31 décembre 2023, la société ne détient aucun immeuble en cours de construction (VEFA).

e) *Avances en compte courant*

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de baisse de valeur.

Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

a) Instruments du marché monétaire

(i) Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation). Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EURIBOR), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

b) Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion :

- (i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.
- (ii) Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCV, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.
- (iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

c) Parts ou actions d'OPCVM ou de FIA qualifiants en Liquidités

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

d) Parts ou actions de société cotées

Les parts ou actions de sociétés cotées sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

e) Liquidités

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur actuelle.

f) Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Au 31 décembre 2023, la Société n'a pas souscrit d'emprunt.

3 - Rémunérations allouées aux organes d'administration, de direction et de surveillance

Néant.

4 - Evènements post clôture

SCI ISSY SHIFT

Suite au bris de ratio bancaire constaté en février sur la SCI ISSY SHIFT, nous allons dans les prochains jours signer un avenant à la convention de crédit dont les conditions sont les suivantes :

- Date de signature de l'Avenant : au plus tard le 23 avril 2024
- Ratio LTV Défaut : renonciation à l'exigibilité anticipée consécutive au non-respect du Ratio LTV Défaut de la date de signature de l'Avenant jusqu'au 31 octobre 2024
- Remboursement anticipé obligatoire de 21,192 M€ (le « **Montant du Curage** ») répartis comme suit :
 - o A la date de signature de l'Avenant : 6,0 M€
 - o Au 30 Avril 2024 : 5,5 M€
 - o Aux 31 juillet 2024 et 31 octobre 2024, du montant le plus élevé entre :
 - L'Excédent de Trésorerie Disponible ; et,
 - 5 M€.
 - o Le tout dans la limite du Montant du Curage.
- Absence de distribution tant que Ratio LTV \geq 65% ;
- Waiver Fée : 5 bps calculé sur le Montant Maximum du Crédit, payable flat à chaque prêteur à hauteur de sa quote-part dans le crédit ;
- Commission de Structuration : 165.500 € (+TVA applicable), payable à Natixis selon l'échéancier suivant :
 - o 55.167 € (+TVA applicable) à la Date de Signature de l'Avenant,
 - o 55.167 € (+TVA applicable) au 31 juillet 2024, et
 - o 55.166 € (+TVA applicable) au 31 octobre 2024 ;
- Honoraires Archers : pris en charge par l'Emprunteur, dans la limite d'un cap à convenir.

NEXXT GAMBETTA

Le 28 mars 2024, les associés ont décidé d'augmenter le capital social de la société qui s'élevait à 4 000 000 d'euros et de le porter à 10 000 000 d'euros par la création de 6 000 000 de parts sociales nouvelles de 1 euro chacune. Cette augmentation de capital est attachée d'une prime d'émission d'un montant total de 54 000 000 d'euros.

Le prix de souscription sera libéré par compensation des comptes courants d'associés.

SCI PREIM BLOOM

Néant

PREIM ISR

Mise en place d'un gating sur les rachats de parts

5 - Liste des filiales et participations

Au 31 décembre 2023, la Société détient :

- 8,00 % du capital de la SCI ISSY SHIFT* soit 261 888 parts ;

- 0,30 % du capital de la SCPI PRIMOPIERRE* soit 57 700 parts ;
- 11,00 % du capital de la SCI NEXXT GAMBETTA* soit 440 000 parts ;
- 11,45 % du capital de la SCI PREIM BLOOM* soit 113 354 parts.

**sociétés gérées par Primonial REIM France*

6 - Information sur les parties liées

SCI ISSY SHIFT

Le 31 mars 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 3 244 140,57 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 392 263,36 euros.

Le 30 juin 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 3 797 379,48 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 407 649,29 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé un remboursement de prime d'émission d'un montant de 5 023 671,16 euros.

Le 31 décembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé un remboursement de prime d'émission d'un montant de 5 083 578,10 euros.

SCI NEXXT GAMBETTA

Le 31 mars 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 680 000,00 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 440 000,00 euros.

Le 30 juin 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 720 000,00 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 440 000,00 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 480 000,00 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 520 000,00 euros.

Le 31 décembre 2023, le gérant a décidé un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 640 000,00 euros.

SCI PREIM BLOOM

Le 31 mars 2023, les associés ont décidé à l'unanimité d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 078 972,70 euros.

Le 30 juin 2023, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 2 224 728,49 euros.

Le 30 septembre 2023, le gérant a décidé un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 415 320,78 euros.

Le 31 décembre 2023, le gérant a décidé un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 058 846,26 euros.

SCPI PRIMOPIERRE

Le 1^{er} février 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 131 556,00 euros à titre de dividende.

Le 28 avril 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 94 356,33 euros à titre de dividende.

Le 17 mai 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 2 579,67 euros à titre de dividende.

Le 1^{er} août 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 96 936,00 euros à titre de dividende.

Le 7 août 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 106 128,76 euros à titre de dividende.

Le 1^{er} novembre 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 96 936,00 euros à titre de dividende.

SCPI PRIMOVIE

Le 1^{er} février 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE 113 960,00 euros à titre de dividende.

Le 28 avril 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE 87 502,43 euros à titre de dividende.

Le 17 mai 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE 4 897,57 euros à titre de dividende.

Le 1^{er} août 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE 92 400,00 euros à titre de dividende.

Le 1^{er} novembre 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE 57 143,18 euros à titre de dividende.

Le 9 novembre 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE 22 733,48 euros à titre de dividende.

7 – Faits significatifs 2023

Concernant les parties liées

SCPI PRIMOVIE

Le 17 octobre 2023 et le 16 novembre 2023, la Société a cédé la totalité des 44 000 parts qu'elle détenait de la SCPI PRIMOVIE au prix de 184,73 € la part, soit une cession totale de 8 128 120 euros.

Acomptes sur dividendes

Le 11 mai 2023, l'Assemblée générale ordinaire a décidé de distribuer un solde de dividendes restant dû au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 détaché de la valeur liquidative du 2 mai 2023 et mis en paiement le 23 mai 2023, comme suit :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie: 1,306347 € par action soit 9 029,42 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1: 1,306952 € par action soit 761,77 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2: 1,306952 € par action soit 761,77 euros ;
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR: 1,319152 € par action soit 572 897,78 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels: 2,071641 € par action soit 477 170,88 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres: 1,307618 € par action soit 770,29 euros.

Le 13 novembre 2023, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 2 octobre 2023, a décidé de verser à titre d'acompte sur dividende la somme de :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie: 0,6445 € par action soit 7 898,02 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1: 0,6156 € par action soit 595,90 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2: 0,6156 € par action soit 595,90 euros ;
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR: 0,6606 € par action soit 487 007,90 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels: 0,9576 € par action soit 438 672,10 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres: 0,6160 € par action soit 602,44 euros.

8 – Engagements hors bilan au 31 décembre 2023

Néant.

V/9. Évolution de l'actif net

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 <i>12 mois</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>
Actif net en début d'exercice	112 775 069,79	62 612 140,01
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	20 189 555,80	50 571 624,20
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-2 964 316,63	-70 635,05
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-17 816 972,80	77 094,39
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>-17 600 803,53</i>	<i>216 169,27</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>-216 169,27</i>	<i>-139 074,88</i>
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	975 669,92	24 693,29
<i>Différence d'estimation N</i>	<i>1 000 363,21</i>	<i>24 693,29</i>
<i>Différence d'estimation N-1</i>	<i>-24 693,29</i>	-
Distribution de l'exercice précédent	-1 061 391,91	-1 274 233,45
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	3 426 803,67	1 593 178,84
Acomptes versés au cours de l'exercice	-935 372,26	-758 792,43
<i>Sur résultat net</i>	<i>-935 372,26</i>	<i>-758 792,43</i>
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments (1)	-	-
Actif net en fin d'exercice	114 589 045,58	112 775 069,79

(1) Frais de constitution

V/10. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (art. L.214-36, I., 2° et 3°)

Néant.

V/11. Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes	61 754 829,47	8 128 120,00	-	-17 816 972,80	35 809 736,67	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-	-	-
Total	61 754 829,47	8 128 120,00	-	-17 816 972,80	35 809 736,67	-

V/12. Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé						
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents						
Autres actifs à caractère immobilier	29 134 750,50	-	-	-	29 134 750,50	-
Avance Preneur						
Total	29 134 750,50				29 134 750,50	

V/13. Inventaire du patrimoine

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier				64 944 487,17	56,68%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				-	0,00%
Contrats de crédit-bail				-	0,00%
Sous-total propriétés type				0,00	0,00%
Parts des sociétés de personnes				35 809 736,67	31,25%
SCI - Société civile immobilière					
	SCI ISSY SHIFT, 36 rue de Naples	EUR	261 888,00	16 603 768,63	14,49%
	SCI PREM BLOOM, 36 rue de Naples	EUR	113 354,00	9 902 164,30	8,64%
	SCI NEXXT GAMBETTA, 36 rue de Naples	EUR	440 000,00	20 450,74	0,02%
Total SCI - Société civile immobilière				26 526 383,67	23,15%
SCPI - Société civile de placement immobilier					
	SCPI PRIMOPIERRE	EUR	57 700,00	9 283 353,00	8,10%
Total SCPI - Société civile de placement immobilier				9 283 353,00	8,10%
Parts et actions des sociétés				-	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé				-	0,00%
Total Actions Listées				0,00	0,00%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				-	0,00%
Total OPCI et organismes étrangers équivalents				0,00	0,00%
Avance preneur sur crédit-bail				-	0,00%
Total Avance preneur sur crédit-bail				0,00	0,00%
Autres actifs à caractère immobilier				29 134 750,50	25,43%
Avance en compte courant	AV C/C SCI PREM BLOOM	EUR	9 001 417,50	9 001 417,50	7,86%
	AVANCE EN C/C SCI NEXXT GAMBETTA	EUR	20 133 333,00	20 133 333,00	17,57%
Total Avance en compte courant				29 134 750,50	25,43%
Provisions				-	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				45 575 926,74	39,77%
Dépôts				-	0,00%
Total Dépôt à terme				0,00	0,00%
Obligations et valeurs assimilées				-	0,00%
Titres de créances				-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				45 575 926,74	39,77%
Part de fond					
	Ostrum SRI Euro Bonds 1-3	EUR	193,00	609 028,87	0,53%
	Schelcher Prince Investissements - Schelcher Short Term ESG	EUR	51 378,00	5 675 213,88	4,95%
	Amundi Index Euro Corporate SRI 0-3Y UCITS ETF DR	EUR	52 606,00	2 644 187,98	2,31%
	iShares EUR Corp Bond 0-3yr ESG UCITS ETF	EUR	532 063,00	2 615 249,26	2,28%
	BNP PARIBAS MOIS ISR 1	EUR	721,08	16 975 443,73	14,81%
	BNP Paribas Mois	EUR	5 510,00	5 667 794,83	4,95%
	ECHIQUIER COURT TERME I	EUR	5 651,00	5 711 730,11	4,98%
	Ostrum Ultra Short Term Bonds Plus	EUR	3 488,00	5 677 278,08	4,95%
Total Part de fond				45 575 926,74	39,77%
Opérations temporaires sur titres				-	0,00%
Instruments financiers à terme				-	0,00%
Autres instruments financiers				-	0,00%
Total Autres instruments financiers				0,00	0,00%
Créances				932 824,80	0,81%
Dettes				-839 570,02	-0,73%
Dettes envers les établissements de crédit				-	0,00%
Total Bank Loan				0,00	0,00%
Dettes financières diverses				-	0,00%
Total Associate Loan				0,00	0,00%
Dépôts de garantie reçus				-	0,00%
Autres dettes d'exploitation				-839 570,02	-0,73%
Dépôts à vue				3 975 376,89	3,47%
Total Actif net				114 589 045,58	100,00%

V/14. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
Total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	932 824,79	598 743,55
Etat et autres collectivités créances	-	-
Syndics	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-
Créances d'associés	0,01	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-
Total	932 824,80	598 743,55
Total créances	932 824,80	598 743,55

V/15. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Total	-	-
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	132 934,53	120 686,51
Etat et autres collectivités dettes	-	-
Dividendes à payer	-	-
Souscriptions prééglées et autres dettes associées	-	-
Autres créditeurs	706 635,49	0,49
Produits constatés d'avance	-	-
Total	839 570,02	120 687,00
Total dettes	839 570,02	120 687,00

V/16. Ventilation des emprunts et dettes financières

Néant.

V/17. Crédit-bail

Néant.

V/18. Résultat sur cessions d'actifs

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Contrat de crédit bail	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Obligations négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Titres de créances	-	-	-	-
Autres actifs non immobiliers	-	-	-	-
instrument financier à terme	-	-	-	-
écart de change	-	-	-	-
OPCVM	112 529,30	-	112 529,30	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	112 529,30	-	112 529,30	-
Total	112 529,30	-	112 529,30	-

V/19. Souscriptions et rachats de l'exercice

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées FR0014000AM9 OPC I PREIM ISR Vie	1 582,29	167 701,84	5 869,55
Rachats réalisés FR0014000AM9 OPC I PREIM ISR Vie	2 562,18	264 375,49	-
Souscriptions enregistrées FR0014000AP2 OPC I PREIM ISR SG Primonial OPC I ISR	187 113,86	20 021 853,96	700 748,30
Rachats réalisés FR0014000AP2 OPC I PREIM ISR SG Primonial OPC I ISR	25 917,63	2 699 941,14	-
Total général			
Souscriptions enregistrées	188 696,15	20 189 555,80	706 617,85
Rachats réalisés	28 479,82	2 964 316,63	-

V/20. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	112 075 992,11	111 828 028,20
Report des plus values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	0,57	0,29
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,02	0,07
Résultat net de l'exercice	3 426 803,67	1 593 178,84
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	19 791,12	132 164,96
Acomptes versés au cours de l'exercice	-942 543,02	-758 792,43
Compte de régularisation sur les acomptes versés	9 001,11	-19 510,14
Total des capitaux propres	114 589 045,58	112 775 069,79

V/21. Compte de résultat détaillé

Durée de l'exercice en mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
dont loyers	-	-
dont charges facturées	-	-
dont autres revenus immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont produits de parts de sociétés de personnes	4 489 292,76	2 649 698,87
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
Total I	4 489 292,76	2 649 698,87
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits	-	-
dont charges d'entretien courant	-	-
dont gros entretien	-	-
dont renouvellement et remplacement	-	-
dont autres charges :		
Autres charges immobilières	-	-
Rémunérations prestataires extérieurs	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-466,00	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	-466,00	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	4 488 826,76	2 649 698,87
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers	270 910,55	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	-	-
Produits sur TCN	-	-
Produits sur titres OPC	72 752,78	-
Produits sur Opérations temporaires	-	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	-	62 575,12
Total III	343 663,33	62 575,12
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Opérations Temporaires sur titres	-	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-	-
Charges sur dettes financières	-	-
Autres charges financières	-	-94 466,85
Total IV	-	-94 466,85
Résultat sur opérations financières III - IV	343 663,33	-31 891,73
Autres produits (V)	389,04	-
Produits exceptionnels	389,04	-
Reprises sur provisions	-	-
Transfert de charges	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 518 604,76	-1 024 628,30
Charges externes	-1 369 701,19	-902 205,07
Autres charges externes	-16 215,61	-3 656,71
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges de personnel	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux frais budgétés	-132 687,96	-118 766,52
Autres charges (VII)	-	-
Frais sur cessions	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 314 274,37	1 593 178,84
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Plus value sur cession d'OPC	112 529,30	-
Total VIII	112 529,30	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total IX	-	-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	112 529,30	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	3 426 803,67	1 593 178,84
Comptes de régularisation (X)	19 791,12	132 165,13
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	3 446 594,79	1 725 343,97

V/22. Détail des frais de gestion

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	- 1 518 604,76	-1,33%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	- 1 404 650,33	-1,23%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	- 18 052,39	-0,02%
Honoraires du dépositaire	- 22 570,53	-0,02%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	- 23 788,80	-0,02%
Honoraires du valorisateur	- 33 327,10	-0,03%
Divers	- 16 215,61	-0,01%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

V/23. Détail des frais de Property Management

Les honoraires de Property Manager indirectement supportés par l'OPCI PREIM ISR sont les suivants :

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Valeur des actifs immobiliers (en Quote-part de détention)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux prestations PM (1)	-12 294	80 258 144	-0,02%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux

V/24. Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

FR0014000AM9-OPCI PREIM ISR Vie			
Date d'arrêté	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois	11 mois et 15 jours
Actif Net	976 758,38	1 214 048,33	577 863,18
Nombre d'actions en circulation	10 309,101	11 288,99	5 507,75
Valeur liquidative unitaire	94,74	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	26 479,58	14 814,38	7 454,57
Produits Immobiliers	43 458,44	28 035,71	9 107,01
Résultat unitaire	2,57	1,31	1,35
Résultat distribué (*)	10 738,26	5 723,53	-

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0014000AM9-OPCI PREIM ISR Vie	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	10 309,10100	11 288,99400	5 507,74800
Valeur liquidative (en €)	94,74	107,54	104,91
Actif Net (en €)	976 758,38	1 214 048,33	577 863,18
Dividende par action	1,041629	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-11,90%	2,51%	0,00%

FR0014000AQ0-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1			
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>11 mois et 15 jours</i>
Actif Net	91 715,28	104 101,28	101 560,85
Nombre d'actions en circulation	968,00	968,00	968,00
Valeur liquidative unitaire	94,74	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	2 458,91	1 265,13	1 309,69
Produits Immobiliers	3 645,52	2 919,24	2 824,89
Résultat unitaire	2,54	1,31	1,35
Résultat distribué (*)	997,16	503,36	-

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0014000AQ0-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	968,00000	968,00000	968,00000
Valeur liquidative (en €)	94,74	107,54	104,91
Actif Net (en €)	91 715,28	104 101,28	101 560,85
Dividende par action	1,030125	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-11,90%	2,51%	0,00%

FR0014000AR8-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2			
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>11 mois et 15 jours</i>
Actif Net	91 715,29	104 101,28	101 560,85
Nombre d'actions en circulation	968,00	968,00	968,00
Valeur liquidative unitaire	94,74	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	2 458,92	1 265,13	1 309,69
Produits Immobiliers	3 645,52	2 919,24	2 824,89
Résultat unitaire	2,54	1,31	1,35
Résultat distribué (*)	997,17	503,36	-

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

FR0014000AR8-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	968,00000	968,00000	968,00000
Valeur liquidative (en €)	94,74	107,54	104,91
Actif Net (en €)	91 715,29	104 101,28	101 560,85
Dividende par action	1,030135	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-11,90%	2,51%	0,00%

FR0014000AP2-OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR			
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>11 mois et 15 jours</i>
Actif Net	69 766 889,74	61 853 327,40	19 296 291,80
Nombre d'actions en circulation	736 347,831	575 151,603	183 917,43
Valeur liquidative unitaire	94,74	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	1 913 422,12	757 711,63	249 594,36
Produits Immobiliers	2 702 762,38	1 280 369,19	418 592,35
Résultat unitaire	2,60	1,32	1,36
Résultat distribué (*)	775 950,82	279 715,43	-

FR0014000AP2-OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	736 347,83100	575 151,60300	183 917,43300
Valeur liquidative (en €)	94,74	107,54	104,91
Actif Net (en €)	69 766 889,74	61 853 327,40	19 296 291,80
Dividende par action	1,053783	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-11,90%	2,51%	0,00%

FR0014000AO5-OPCI PREIM ISR Institutionnels			
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>	<i>11 mois et 15 jours</i>
Actif Net	43 569 304,14	49 394 314,80	42 432 253,29
Nombre d'actions en circulation	458 095,334	458 095,33	401 741,43
Valeur liquidative unitaire	95,10	107,82	105,62
Résultat de l'exercice	1 499 289,90	949 008,85	822 452,97
Produits Immobiliers	1 732 097,74	1 332 506,04	1 136 576,30
Résultat unitaire	3,27	2,07	2,05
Résultat distribué (*)	608 007,50	471 838,19	-

FR0014000AO5-OPCI PREIM ISR Institutionnels	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	458 095,33400	458 095,33400	401 741,43200
Valeur liquidative (en €)	95,10	107,82	105,62
Actif Net (en €)	43 569 304,14	49 394 314,80	42 432 253,29
Dividende par action	1,327251	1,03	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-11,80%	2,08%	0,00%

FR0014000AN7-OPCI PREIM ISR Compte Titre			
Date d'arrêté	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois	11 mois et 15 jours
Actif Net	92 662,75	105 176,70	102 610,04
Nombre d'actions en circulation	978,00	978,00	978,00
Valeur liquidative unitaire	94,74	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	2 485,36	1 278,85	1 322,83
Produits Immobiliers	3 683,16	2 949,45	2 840,47
Résultat unitaire	2,54	1,31	1,35
Résultat distribué (*)	1 007,88	508,56	-

FR0014000AN7-OPCI PREIM ISR Compte Titre	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	978,00000	978,00000	978,00000
Valeur liquidative (en €)	94,74	107,54	104,91
Actif Net (en €)	92 662,75	105 176,70	102 610,04
Dividende par action	1,030560	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-11,90%	2,51%	0,00%

V/25. Tableau des acomptes versés

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Actions OPCI PREIM ISR Vie						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
21/11/2023	7 898,02		-		7 898,02	0,644500
Total acomptes	7 898,02	-	-	-	7 898,02	0,644500

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
21/11/2023	595,90		-		595,90	0,615600
Total acomptes	595,90	-	-	-	595,90	0,615600

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
21/11/2023	595,90		-		595,90	0,615600
Total acomptes	595,90	-	-	-	595,90	0,615600

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR SG Primordial OPCI ISR						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
21/11/2023	487 007,90		-		487 007,90	0,660600
Total acomptes	487 007,90	-	-	-	487 007,90	0,660600

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
21/11/2023	438 672,10		-		438 672,10	0,957600
Total acomptes	438 672,10	-	-	-	438 672,10	0,957600

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Reports antérieurs	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
21/11/2023	602,44		-		602,44	0,616000
Total acomptes	602,44	-	-	-	602,44	0,616000

V/26. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat Part FR0014000AM9 OPC I PREIM ISR Vie	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	28 394,22	13 376,44
Régularisation du résultat net	-2 858,87	1 437,92
Résultat sur cession d'actifs	1 155,31	-
Régularisations des cessions d'actifs	-211,08	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-7 898,02	-5 723,53
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	1 253,80	-146,74
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	19 835,36	8 944,09
Report des résultats nets	0,01	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0,01	-
Total des sommes à affecter (I + II)	19 835,37	8 944,09
Distribution	4 094,04	8 944,08
Report des résultats nets antérieurs	14 797,10	0,01
Report des plus values nettes	944,23	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	19 835,37	8 944,09

Affectation du résultat Part FR0014000AQ0 OPC I PREIM ISR Vie Réserve 1	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 370,24	1 265,13
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	88,67	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-595,90	-503,36
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	1 863,01	761,77
Report des résultats nets	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	1 863,01	761,77
Distribution	401,26	761,77
Report des résultats nets antérieurs	1 373,08	-
Report des plus values nettes	88,67	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	1 863,01	761,77

Affectation du résultat Part FR0014000AR8 OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 370,25	1 265,13
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	88,67	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-595,90	-503,36
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	1 863,02	761,77
Report des résultats nets	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	1 863,02	761,77
Distribution	401,27	761,77
Report des résultats nets antérieurs	1 373,08	-
Report des plus values nettes	88,67	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	1 863,02	761,77

Affectation du résultat Part FR0014000AP2 OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	1 821 608,89	655 082,14
Régularisation du résultat net	24 366,23	102 629,21
Résultat sur cession d'actifs	68 952,16	-
Régularisations des cessions d'actifs	-1 505,16	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-487 007,90	-279 715,43
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	576,53	-19 363,40
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	1 426 990,75	458 632,52
Report des résultats nets	0,30	0,01
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	0,01	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0,31	0,01
Total des sommes à affecter (I + II)	1 426 991,06	458 632,53
Distribution	289 519,45	458 632,23
Report des résultats nets antérieurs	1 070 024,61	0,30
Report des plus values nettes	67 447,00	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	1 426 991,06	458 632,53

Affectation du résultat Part FR0014000AO5 OPCI PREIM ISR Institutionnels	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	1 457 134,99	920 911,15
Régularisation du résultat net	-	28 097,83
Résultat sur cession d'actifs	42 154,91	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-438 672,10	-471 838,19
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	1 060 617,80	477 170,79
Report des résultats nets	0,26	0,28
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	0,01	0,07
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0,27	0,35
Total des sommes à affecter (I + II)	1 060 618,07	477 171,14
Distribution	169 335,40	477 170,88
Report des résultats nets antérieurs	849 127,76	0,26
Report des plus values nettes	42 154,91	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	1 060 618,07	477 171,14

Affectation du résultat Part FR0014000AN7 OPC I PREIM ISR Compte Titre	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	2 395,78	1 278,85
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	89,58	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-602,44	-508,56
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	1 882,92	770,29
Report des résultats nets	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	1 882,92	770,29
Distribution	405,44	770,29
Report des résultats nets antérieurs	1 387,90	-
Report des plus values nettes	89,58	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	1 882,92	770,29

V/27. Tableau des filiales

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. liquidative Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
SCI PREIM BLOOM	9 899 870,00 86 481 411,56	11,45% 1 005 070,24	11 575 437,80 9 902 164,30	9 001 417,50	9 700 323,01 (3 739 420,21)
SCI NEXXT GAMBETTA	4 000 000,00 185 915,82	11,00% 981 200,00	4 689 080,00 20 450,74	20 133 333,00	10 098 205,65 (26 212 402,68)
PARTICIPATIONS (Moins de 10%)					
PRIMOPIERRE	3 031 692 800,00 3 311 918 837,38	0,30% 528 492,76	10 727 584,00 9 283 353,00	-	163 453 610,73 119 138 392,08
SCI ISSY SHIFT	32 736 030,00 207 547 298,13	8,00% 1 595 893,10	26 418 438,40 16 603 768,63	-	27 718 980,22 (73 646 154,84)

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

Aux associés
OPCI PREIM ISR
36 RUE DE NAPLES
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCI PREIM ISR constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion

exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimations comptables

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels dans la note « II-2. Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la valeur liquidative » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions

économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)**

A l'assemblée générale
OPCI PREIM ISR
36 RUE DE NAPLES
75008 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

VI/ Projet de résolutions

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 10 MAI 2024

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
2. Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
3. Quitus à la société de gestion
4. Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023
6. Pouvoirs pour formalités

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

7. Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société
8. Pouvoir pour les formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 112 075 992,10 €, soit une augmentation de 247 963,91 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle. Cette augmentation est liée à de nouveaux apports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts

L'assemblée générale ordinaire, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, en approuve les conclusions.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi qu'il suit :

		Dont OPCI PREIM ISR Vie	Dont OPCI PREIM ISR Compte Titres	Dont OPCI PREIM ISR Institutionnels	Dont SG Primonial OPCI ISR	Dont OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1	Dont OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2
Résultat de l'exercice (bénéfice)	3 314 274,37 €	28 394,22 €	2 395,78 €	1 457 134,99 €	1 821 608,89 €	2 370,24 €	2 370,25 €
Régularisation du résultat net	21 507,36 €	-2 858,87 €	0,00 €	0,00 €	24 366,23 €	0,00 €	0,00 €
Résultat sur cessions d'actifs	112 529,3 €	1 155,31 €	89,58, €	42 154,91 €	68 952,16 €	88,67 €	88,67 €
Régularisation des cessions d'actifs	-1 716,24 €	- 211,08 €	0,00 €	0,00 €	-1 505,16 €	0,00 €	0,00 €

Report des résultats nets antérieurs	0,57 €	0,01 €	0,00 €	0,26 €	0,3 €	0,00 €	0,00 €
Report des plus-values nettes antérieures	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des comptes de report	0,02 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Résultat distribuable	3 446 595,38 €	26 479,59 €	2 485,36 €	1 499 290,17 €	1 913 422,43 €	2 458,91 €	2 458,92 €
Distribution	1 397 698,79 €	10 738,26 €	1 007,88 €	608 007,5 €	775 950,82 €	997,16 €	997,17 €
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	935 372,26 €	7 898,02 €	602,44 €	438 672,1 €	487 007,9 €	595,9 €	595,9 €
- dont acomptes versés au titre des plus-values	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-1 830,33 €	-1 253,8 €	0,00 €	0,00 €	-576,53 €	0,00 €	0,00 €
Montant du solde du coupon total à verser	464 156,86 €	4 094,04 €	405,44 €	169 335,4 €	289 519,45 €	401,26 €	401,27 €
Report à nouveau du solde disponible	2 048 896,59 €	15 741,33 €	1 477,48 €	891 282,67 €	1 137 471,61 €	1 461,75 €	1 461,75 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	1 938 083,53 €	14 797,1 €	1 387,9 €	849 127,76 €	1 070 024,61 €	1 373,08 €	1 373,08 €

- dont compte de report des plus-values nettes	110 813,06 €	944,23 €	89,58 €	42 154,91 €	67 447 €	88,67 €	88,67 €
Capitalisation	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 15 mai 2024 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai. Au titre de l'exercice clos, le dividende total par action s'élève à :

- Catégorie OPC I PREIM ISR Vie : 1,041629 €
- Catégorie OPC I PREIM ISR Compte Titre : 1,03056 €
- Catégorie OPC I PREIM ISR Institutionnels : 1,327251 €
- Catégorie SG Primonial OPC I ISR : 1,053783 €
- Catégorie OPC I PREIM ISR Vie Réserve 1 : 1,030125 €
- Catégorie OPC I PREIM ISR Vie Réserve 2 : 1,030135 €

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution depuis la constitution :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende Action OPC I PREIM ISR Vie	Dividende Action OPC I PREIM ISR Compte Titres	Dividende Action PREIM ISR Institutionnels	Dividende Action SG Primonial OPC I ISR	Dividende Action OPC I PREIM ISR Vie Réserve 1	Dividende Action OPC I PREIM ISR Vie Réserve 2
31 décembre 2021	1,353469 €	1,352586 €	2,047219 €	1,357100 €	1,352985 €	1,352985 €
31 décembre 2022	1,306347 €	1,307618 €	2,071641 €	1,319152 €	1,306952 €	1,306952 €

SIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SEPTIÈME RÉOLUTION

Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du premier alinéa de l'article 15 des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

HUITIÈME RÉOLUTION

Pouvoir pour les formalités

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

ANNEXE

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Nom du produit : **OPCI PREIM ISR**

LEI : 969500EODR6BT1KSR537

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il eu un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 64.3% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est

social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **Taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxonomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Le produit financier promeut principalement des caractéristiques environnementales et spécifiquement la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs immobiliers en portefeuille.

Par ailleurs, le fonds se fixe les objectifs suivants sur les actifs immobiliers :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier.
- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- Objectif Gouvernance : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.

Le suivi de l'ensemble des points ci-dessus a été assuré pour les actifs immobiliers détenus par le fonds en 2023. Ces éléments sont respectés notamment grâce à la politique d'exclusion pratiquée pour les acquisitions : l'OPCI PREIM ISR a vocation à acquérir et maintenir la totalité des actifs immobiliers détenus au-dessus d'une note-seuil ESG fixée à 70/100. En référence à un échantillon représentatif du parc de bureaux, cette note-seuil ESG de 70/100, déterminée par Primonial REIM France, correspond au quintile des meilleurs actifs du marché.

• Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Indicateurs carbone	Résultat 2023
Emissions de GES en kg CO₂eq/m²	5.5 kg CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	100 %

Les indicateurs présentés comme « autres indicateurs » dans la documentation pré-contractuelle relèvent du suivi du label ISR et seront détaillés dans le cadre du reporting ESG du fonds à paraître en juillet de cette année.

- **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Indicateur	Résultat 2023	Résultat 2022
Emissions de GES en kg CO₂eq/m²	5.5 kg CO ₂ eq/m ² /an	4.5g CO ₂ eq/m ² /an

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Le fonds se fixe ainsi l'objectif de repousser la date de *stranded* (ou « échouage », i.e. à laquelle l'intensité carbone excèdera les niveaux de la trajectoire 1,5°C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kgeqCO₂/m².

L'objectif d'investissement durable a été atteint dans la mesure où la moyenne de l'intensité carbone du fonds ne dépasse pas le seuil calculé par le CRREM en 2023 : l'intensité carbone était de 5.5 kg CO₂eq/m² et le seuil CRREM (v2) de 19 kg CO₂eq/m² pour les actifs de bureaux en France.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Les principales incidences négatives (principal adverse impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Un processus spécifique de sélection et d'évaluation des investissements a été développé. Il s'applique au cours de la due diligence ainsi que pendant la phase de détention en ce qui concerne les principales incidences négatives, comme l'exige l'article 2 (17) de la SFDR. De plus, dans le cadre d'une démarche « *best-in-class* », les incidences négatives des investissements, et notamment la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sont naturellement réduites par rapport à celles d'un indice de marché large. Les indicateurs annuels publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) tiennent lieu d'indice de marché large à ce jour.

La SPPICAV ne peut sélectionner que des actifs immobiliers dont la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sont inférieures à celles du dernier benchmark applicable à la typologie d'actif considérée publié par l'OID au moment de la sélection (a minima, ou d'une référence locale de marché équivalente). Pour plus de détails, voir ci-dessous.

- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

PAI	Indicateur
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Emissions de CO ₂	Emissions GES totales en teqco2 sur les Scopes 1, 2 et 3

PAI	Résultat 2023	Résultat 2022	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	0%	0 %	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs de bureau qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers.
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	76%	79%	76% (en valeur de marché) des actifs immobiliers détenus par le fonds sont inefficaces au regard de la réglementation.	Malgré un niveau d'intensité énergétique en dessous de la moyenne du benchmark des immeubles de bureau en France (ESG Index, Deepki), les actifs détenus en direct par le fonds détiennent des DPE inférieurs ou égaux à C. Cela s'explique par l'utilisation de l'énergie primaire pour le calcul des DPE qui ne valorise pas la bonne performance d'un actif d'un point de vue émissions de gaz à effet de serre. Les actifs sont performants d'un point de vue énergie et carbone

Emissions de Co2	445,5 tonnes de CO2eq	366,6 tonnes de CO2eq	Taux de couverture : 100% de données réelles	Les actifs détenus sont performants d'un point de vue environnemental et démontrent une intensité carbone en dessous de celle du Top 30% des actifs de bureau français en équivalent CO ₂ selon l'ESG index de Deepki. Les actifs sont performants d'un point de vue énergie et carbone.
			Périmètre couvert : 100% des émissions associées aux bâtiments (émissions propriétaires des parties communes et locataires pour les parties privatives.)	

- *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?*

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Outre les indicateurs présentés ci-dessus, toute nouvelle acquisition fait l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- Complétude de la grille ESG

- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario IPCC) avec une échelle de 1 à 5.
- Trajectoire Carbone CRREM 1,5°C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5°C de l'accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommation réelles, EPC)

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la société de gestion qui statue sur les opportunités d'investissement. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement, entre en considération lors du processus d'investissement. En-deçà d'une note-seuil, l'investissement n'est pas éligible à la SPPICAV.

L'ensemble des valeurs du portefeuille d'actifs financiers bénéficie du label ISR, en sus d'une intégration ESG réalisée par La Financière de l'Echiquier (attribution d'un Score de Maturité, selon un outil de notation propre à La Financière de l'Echiquier).

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2023 au 31/12/2023

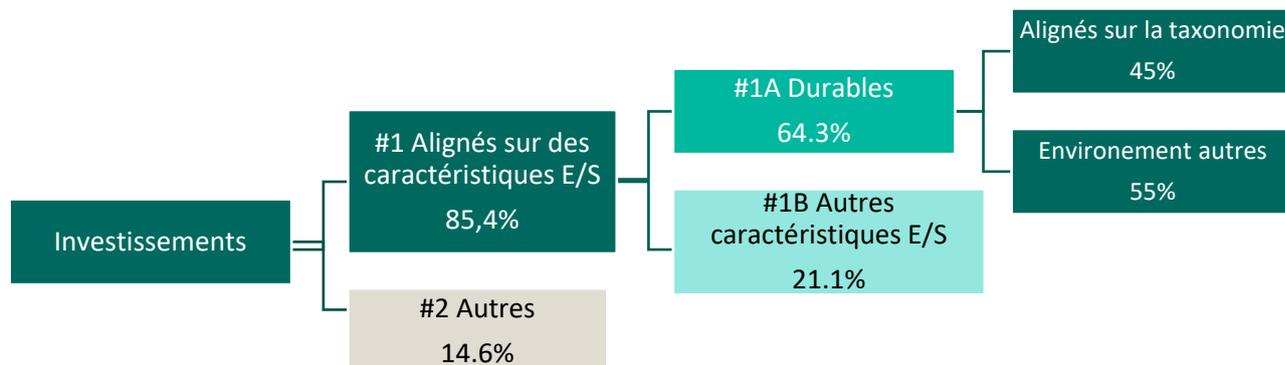
Investissement les plus importants	Type d'actif	% De l'actif brut	Localisation
SCI ISSY SHIFT	BUREAU	29%	France
SCI PREIM BLOOM	BUREAU	14%	France
SCI NEXXT GAMBETTA	BUREAU	13%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

- **Quelle était l'allocation des actifs ?**

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le produit financier vise à investir 60% dans des investissements durables tels que définis à l'article 2(17) du SFDR. Sur la période 01/01/2023 – 31/12/2023, ces investissements durables représentaient 64.3% de l'allocation du produit financier.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

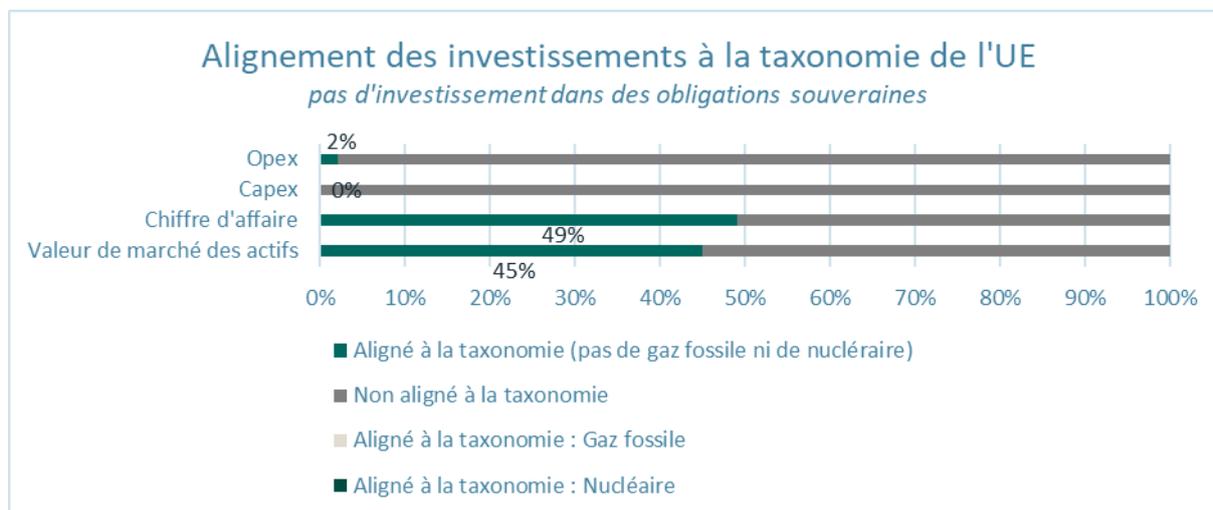
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

L'alignement taxonomie du fonds est calculé sur la poche des investissements durables (64.3% de l'allocation d'actifs), qui correspond donc aux actifs immobiliers (immobilier non-côté et SCPI).

L'actif Shift détenu indirectement par le fonds est aligné à la taxonomie de l'UE selon l'objectif « Atténuation du changement climatique » :

- Son intensité énergétique en énergie primaire est dans le Top 15% des actifs de bureau en France selon l'ESG index de Deepki et il possède un système de management de l'énergie.
- Il respecte le principe de ne pas causer de préjudice important à l'autre objectif de la taxonomie qui est l'adaptation au changement climatique. En effet, une analyse du risque climatique a été conduite sur l'actif, en utilisant le modèle 4.5 RCP du GIEC et en analysant 8 risques physiques. L'actif n'est exposé à aucun risque majeur.
- Il respecte les principes sociaux minimum tels que définis par la taxonomie.



- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires sont des activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

Le fonds n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ni des dans des activités habilitantes.

- **Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Alignement taxonomie 2022 (% en valeur de marché)	Alignement taxonomie 2023 (%)
36%	45%

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE

Part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE : 55% (en valeur de marché).

Le non-alignement des actifs à la taxonomie de l'UE s'explique par :

- L'accès à la donnée : la donnée de consommation énergétique réelle étant encore indisponible sur une partie du patrimoine, l'évaluation au regard de la taxonomie n'a pas pu être conduite sur ces actifs.
- La constitution du portefeuille : La majorité des actifs détenus sont des actifs construits avant 2010. Les critères techniques tels que définis par la réglementation excluent certains actifs existants, pour lesquels le DPE A est inenvisageable et un travail est à mener sur l'usage et l'optimisation des consommations afin que la consommation des actifs en énergie primaire puisse atteindre les niveaux du Top 15 des actifs de bureaux en France.
- Respect du Do No Significant Harm : certains actifs du portefeuille sont exposés à des risques physiques élevés et des études de résilience seront menées à partir de 2024 afin de s'assurer qu'ils respectent bien les critères de DNSH associés à l'adaptation au changement climatique.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

56% des investissements (100% des investissements immobiliers non-côté) de l'OPCI sont soumis à l'objectif fixé dans le cadre du label ISR du fonds qui porte sur la qualité de l'air intérieur des actifs. Ainsi, Des sondes CO₂ connectées au système de ventilation ont été installées dans les salles de réunion de l'actif Shift et des sondes CO₂ sont également présentes dans les salles de réunion de l'actif Gambetta et de l'actif Bloom.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SPPICAV dispose d'une poche de liquidité cible représentant 14.6% de son actif brut en 2023. Les actifs financiers représentent au maximum 35% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, la cible étant également de 35%. Les autres actifs financiers représentaient 21.1% des investissements en 2023. La poche financière doit nécessairement investir dans des OPC labelisés ISR et sont donc alignés sur des caractéristiques environnementales. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le fonds OPC PREIM ISR suit une approche *best-in-class* dans le cadre du Label ISR, obtenu en 2021. Les processus attendant au label ont donc été respectés en 2023. Le suivi environnemental repose sur la vérification du maintien des bonnes performances environnementales des actifs. Cela se matérialise notamment par l'organisation du Comité ISR de la Société de gestion qui se tient semestriellement et qui s'assure du maintien au-dessus de 70/100 des notes ESG des actifs.

Depuis juillet 2023, la due diligence ESG, processus existant depuis 2020 chez Primonial REIM, est systématiquement menée par un auditeur externe. Celui-ci est chargé de compléter la grille ESG et de procéder aux analyse carbone et climat et ainsi proposer, le cas échéant, des CapEx ESG aux business plan d'acquisition.

Enfin, l'équipe développement durable travaille en transverse avec les équipes d'investissement, d'investissement, Asset Management, Property Management, Fund Management ou encore celles du Développement commercial et la Conformité. Elles ont ainsi toutes été formées aux enjeux développement durable et réglementaire ainsi qu'aux processus ESG mis en place chez Primonial REIM France.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable. Pas d'indice de référence durable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



www.primonialreim.fr

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 le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, 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
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.primonialreim.fr

Comme tous placements immobiliers, nos produits présentent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers notamment. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. L'investissement en part d'OPCI s'envisage sur le long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.