

OPCI PREIM ISR

**Société de Placement à Prépondérance Immobilière
à Capital Variable**

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 12 janvier 2021
sous le numéro SPI20210001

Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris

Document semestriel d'information au 1^{er} juillet 2024

Sommaire

- 1) Stratégie d'investissement globale**
- 2) Point sur le marché de l'immobilier tertiaire**
- 3) Gestion du fonds du 01/01/2024 au 01/07/2024**
 - a. Faits et chiffres clés
 - b. Frais
 - c. Détail de l'actif net
 - d. Valeur nette d'inventaire par action
- 4) Etat du patrimoine au 01/07/2024**
 - a. Transactions
 - b. Détail du portefeuille au 01/07/2024
 - c. Evaluation des actifs
 - d. Valorisation des actifs compte-tenu du contexte de crise
- 5) Performance et résultat de l'OPCI**
 - a. Distribution
 - b. Evolution de la valeur liquidative
- 6) Autres informations**
 - a. Liquidités
 - b. Passif
 - c. Modalités de rachat

1) Stratégie d'investissement globale

Pour rappel, l'objectif de gestion de l'OPCI SPPICAV PREIM ISR, défini dans son prospectus, est le suivant :

« 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 du présent document d'information-clé pour l'investisseur ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV a pour objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantier intégrant des clauses ESG ; ces objectifs sont quantifiés à l'article 3.3.2.

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 indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatible 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 Praemia REIM, 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. 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 Praemia REIM. 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 dont la typologie est détaillée au paragraphe 3.3.3. 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 (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3).

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 présent 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, décrite au paragraphe 7, dans l'hypothèse extrême ou la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV). »

2) Point sur le marché de l'immobilier

Bureaux

L'attentisme des investisseurs a dominé concernant les bureaux dans l'attente de la prochaine baisse des taux directeurs de la BCE et des incertitudes liées à l'organisation du travail. Le marché est scindé en deux. Les actifs bien localisés et les immeubles disposant de critères ESG ont été recherchés par les investisseurs. C'est dans ce contexte que le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé un peu plus de 6,5 milliards d'euros lors du premier trimestre 2024, contre 13 milliards d'euros à la même période en 2023. Le Royaume-Uni est le premier marché des bureaux d'Europe avec environ 1,7 milliard d'euros investis au premier trimestre 2024, suivi par la France et l'Allemagne avec environ 1 milliard d'euros respectivement, puis viennent l'Italie les Pays-Bas et l'Espagne avec moins d'un milliard d'euros.

Une large majorité des marchés de bureaux¹ en Europe ont connu une stabilité de leurs taux de rendement au premier trimestre 2024 par rapport à fin 2023. La stabilité des taux obligataires depuis octobre 2023 explique cette tendance à la stabilité des taux. Afin de reconstituer la prime de risque de l'immobilier de bureaux des décompressions étaient nécessaires. Les marchés les plus « prime » ont un rendement compris entre 4,0% et 5,0% et sont localisés dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Berlin, Copenhague, Madrid ou encore Milan.

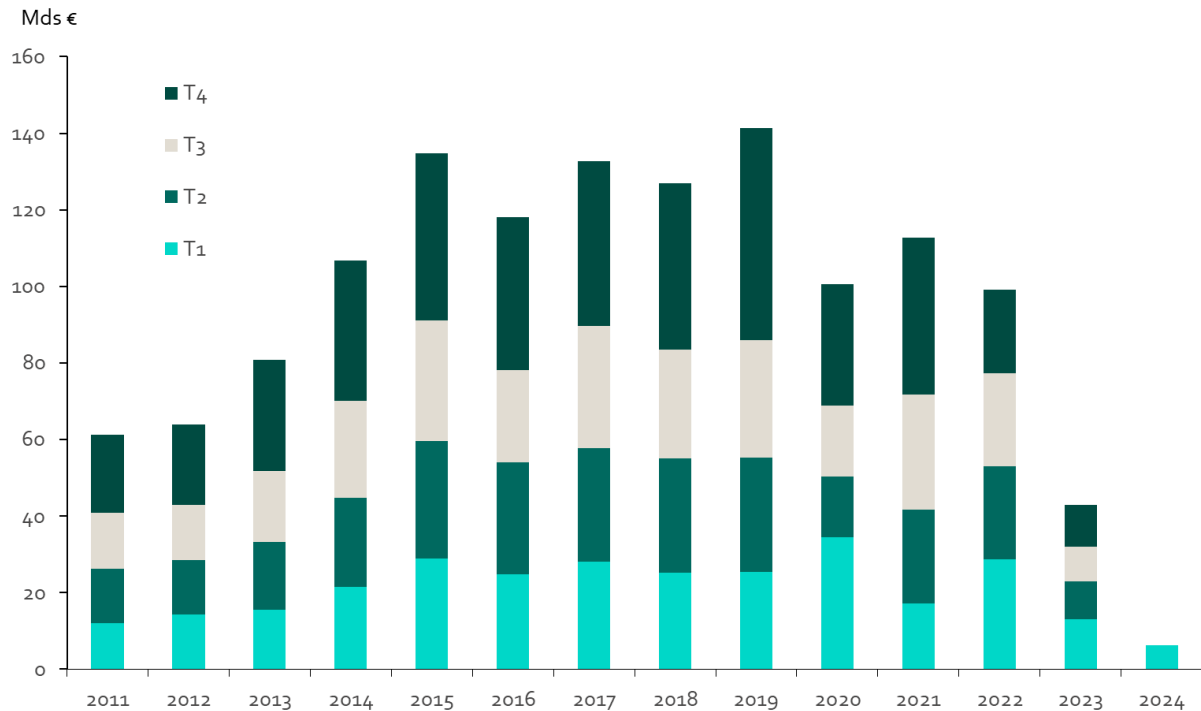
Le marché européens des utilisateurs a totalisé un volume de demande placée quasiment stable sur un an. La demande placée des bureaux a totalisé environ 2 millions de m² pour l'ensemble du premier trimestre 2024, un volume quasiment identique à celui du premier trimestre 2023. Le marché du travail européen résiste toujours malgré la stagnation économique. En effet, les créations d'emplois se sont poursuivies. Si le nombre de créations d'emplois devrait ralentir, une détérioration du marché de l'emploi en 2024 est pour l'heure écartée en zone euro. Le marché utilisateur devrait donc être aligné avec la performance de 2024. Pour l'heure, le marché parisien a été en légère hausse et a totalisé plus de 450 000 m² lors du premier trimestre 2024, suivi par Londres, Munich/Berlin, Varsovie, Stockholm et Milan avec environ 100 000 m² pris à bail sur chaque marché respectivement. Les utilisateurs ont confirmé leurs recherches vers des bureaux centraux, flexibles et peu énergivores. Nous observons qu'un différentiel s'est créé en Europe entre les « immeubles verts » et les « immeubles bruns ».

Au cours des trois derniers mois, l'offre a montré des signes de stabilité pour une majorité de marché. Les quartiers centraux ont confirmé leur attractivité auprès des utilisateurs avec des taux de vacance qui demeurent à des niveaux faibles. C'est le cas de Paris intra-muros ou Munich par exemple avec une vacance d'environ 5%. A l'inverse, Barcelone, Madrid, Francfort ou encore Hambourg ont une vacance supérieure à 10% et en augmentation.

Les loyers sont orientés en légère hausse au premier trimestre 2024, mais la dynamique de croissance entre les quartiers centraux et la périphérie s'accroît. Le loyer « prime » du quartier des affaires parisien a dépassé les 1 000 €/m² pour certains actifs très 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 300-500 €/m². Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont demeurées à un niveau identique d'un trimestre à l'autre en moyenne. Les niveaux de franchises les plus importants sont proposés pour les marchés avec une offre importante ou pour des zones moins attractives afin d'attirer les utilisateurs.

¹ Sur plus d'une centaine de marchés européens analysés par Praemia REIM Recherche et Stratégie

Volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe



Santé

L'immobilier de santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a attiré un volume de capitaux d'environ 1,5 milliard d'euros en Europe lors du premier trimestre 2024, un montant identique à la période l'année 2023. Comme les hôtels et la logistique, l'immobilier de santé aura donc été moins impacté comparativement à d'autres classes d'actifs. Les volumes d'investissement se sont concentrés sur six pays : le Royaume-Uni, la Suède, l'Allemagne, la France, les Pays-Bas et la Belgique.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé sont demeurés stables dans une large majorité de marché au le premier trimestre 2024 par rapport à fin 2023. La France, le Royaume-Uni, la Belgique, l'Autriche ou encore la Suède ont des taux de rendement « prime » compris entre 4,5% et 5,0% pour les résidences médicalisées. Concernant l'Allemagne, l'Italie, l'Espagne, les Pays-Bas, la Finlande, l'Irlande ou encore le Portugal, les taux « prime » étaient compris entre 5,0% et 6,0% pour les maisons de retraite médicalisées. Enfin, le processus de décompression semble également s'être stabilisé durant le premier trimestre 2024 pour les cliniques. Le rendement « prime » était d'environ 5,0% et 6% en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Italie et au Royaume-Uni. Concernant l'Allemagne, la réforme du financement des hôpitaux qui a été lancée en 2023 par les autorités pourrait avoir pour conséquence la fermeture d'un nombre important d'hôpitaux régionaux.

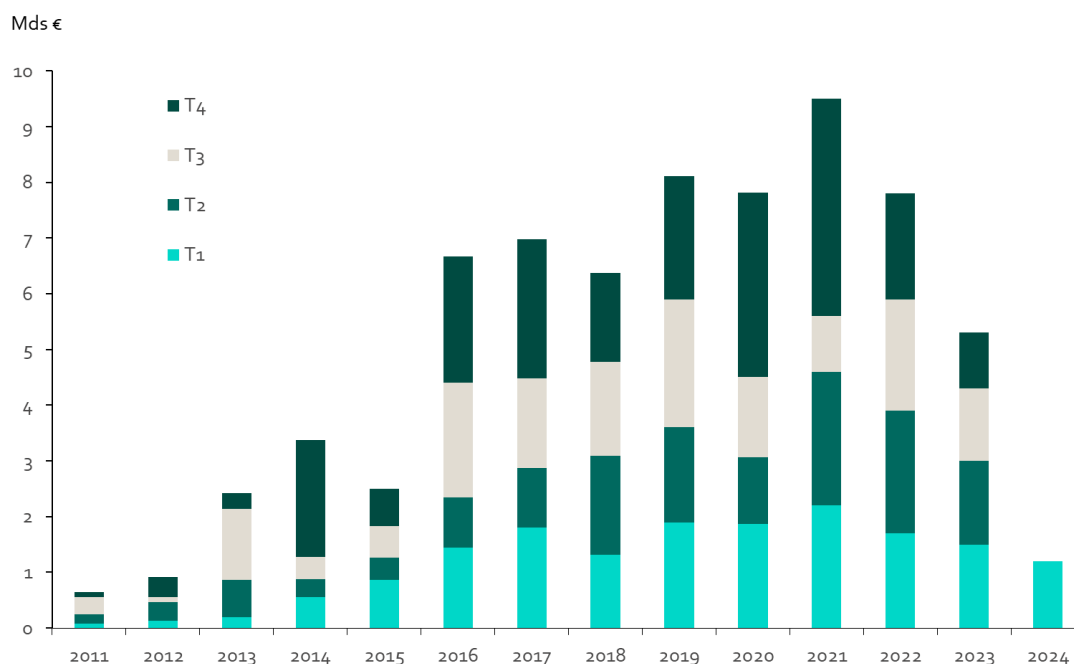
Le prix moyen par lit en Europe s'est positionné à 187 000 euros au premier trimestre 2024. Les actifs les plus « prime » se sont transactés à environ 250 000 euros le lit en moyenne, alors que les actifs du quartile inférieur se sont signés à 100 000 euros. Par pays, la France et l'Allemagne ont connu une fourchette de signature de prix par lit entre 100 000 et 250 000 euros. Hors zone euro, le Royaume-Uni a enregistré un prix moyen par transaction supérieur à 200 000 euros. Enfin, la Suède a affiché un prix par lit à 250 000 euros en moyenne.

Si les dépenses globales de santé par les administrations sont à des niveaux élevés, des disparités importantes existent concernant les dépenses de santé par habitant. Si les montants des prestations

par habitant les plus élevés figurent en Europe occidentale, les plus faibles sont enregistrés en Europe de l'Est. Il existe une forte corrélation entre les revenus et les dépenses de santé. Ainsi, les pays européens à revenu élevé sont généralement ceux qui dépensent le plus pour la santé par habitant.

La population des séniors est en croissance dans tous les pays européens et génère une demande en immobilier de santé. La rénovation du parc et la construction de nouveaux bâtiments doivent permettre de répondre aux pressions de cette demande. La perte d'autonomie doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge notamment pour la population de plus de 75 ans qui passera de 44 millions en 2020 à plus de 66 millions en 2040 dans l'Union Européenne (hors Royaume-Uni). La dépendance devient généralement critique à partir de 75 ans.

Volume d'investissement en résidences séniors et médicalisées en Europe



Sources utilisées dans l'ensemble du point marché immobilier : Données Praemia REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI , Oxford Economics, Eurostat, 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.

3) Gestion du fonds du 01/01/2024 au 01/07/2024

a) Faits et chiffres clés

<u>Au 1er juillet 2024</u>	
Date d'immatriculation	18/01/2021
Terme Statutaire	17/01/2120
Montant de l'actif net	98 775 203,88 €
Ratio d'endettement au 31/12/2023	30,47%
Ratio d'endettement au 01/07/2024	33,68%
Nombre d'immeubles détenus en direct	0
Nombre d'immeubles à détention indirecte*	3
Au cours du 1er semestre 2024, les rachats nets hors commissions acquises de l'OPCI PREIM ISR se sont élevées à -11 599 811,77 €.	

* hors actifs détenus par la SCPI Primopierre et la SCPI Primovie

Actions OPCI PREIM ISR Vie

Nombre d'actions	10 098,323
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 01/07/2024	90,99 €
Résultat distribuable au 01/07/2024 par action	

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

Nombre d'actions	871,794
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 01/07/2024	90,99 €
Résultat distribuable au 01/07/2024 par action	

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

Nombre d'actions	352 007,657
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
valeur liquidative au 01/07/2024	91,65 €
Résultat distribuable au 01/07/2024 par action	

Actions SG Praemia OPCI ISR

Nombre d'actions	718 288,643
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 01/07/2024	90,99 €
Résultat distribuable au 01/07/2024 par action	

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

Nombre d'actions	861,794
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 01/07/2024	90,99 €
Résultat distribuable au 01/07/2024 par action	

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

Nombre d'actions	861,794
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 01/07/2024	90,99 €
Résultat distribuable au 01/07/2024 par action	

Les SPICAV sont exonérées d'impôt sur les sociétés. Les bénéficiaires qu'elles réalisent ne sont pas soumis à l'impôt. En contrepartie, les SPICAV sont tenues par la loi de distribuer une part significative de leurs bénéfices. Elles doivent distribuer au moins 85 % de leurs revenus nets locatifs, 50 % de leurs plus-values immobilières, et 100 % des dividendes que leur ont versé leurs filiales exonérées d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

b) Frais

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,10% TTC maximum dont 0,70% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,40 % TTC maximum, dont 0,90% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières				
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers (étant précisé que si l'Actif Immobilier est une filiale, la	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
versée par la SPPICAV	valeur retenue est la valeur conventionnelle de l'immeuble sous-jacent, en quote-part de détention)	acquisitions et les cessions	acquisitions et les cessions	acquisitions et les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions SG Praemia OPCI ISR	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Brut	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	1,60% TTC maximum dont 1,1% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum	2,10% TTC maximum, dont 1,60% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) de commission de gestion au maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif Brut	1,70 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	1,70% TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années
	Actif net (Valeur liquidative x nombre total d'actions)	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années	2,20 % TTC en moyenne au maximum sur les 3 prochaines années

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème concernant les Actions SG Praemia OPCI ISR	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Taux barème concernant les Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières				
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers	Valeur d'acquisition ou de cession des immeubles	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions	12,00 % TTC maximum sur les acquisitions 2,40%TTC maximum sur les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers versée par la SPPICAV	Valeur d'acquisition ou de cession des Actifs Immobiliers (étant précisé que si l'Actif Immobilier est une filiale, la valeur retenue est la valeur conventionnelle de l'immeuble sous-jacent, en quote-part de détention)	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions	1,20% TTC (non assujettie à la TVA, la société de gestion n'y ayant pas opté) sur les acquisitions et les cessions
Commission de mouvement liée aux opérations d'investissement ou de cession sur Actifs Financiers versée par la SPPICAV	Prélèvement sur chaque transaction	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)	De 6 à 50 € pour les actions, obligations et parts d'OPCVM français ; de 15 à 35 € pour les valeurs étrangères (hors registres complexes)

c) Détail de l'actif net

ACTIF NET <i>montants exprimés en euros</i>	01/07/2024	31/12/2023
Actifs à caractère Immobilier		
Immeubles détenus en direct		
Parts et actions de sociétés immobilières	35 426 473	35 809 737
Autres actifs à caractère Immobilier	22 534 751	29 134 751
Total	57 961 224	64 944 487
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres actifs financiers	36 165 044	45 575 927
Instruments financiers à terme		
Total	36 165 044	45 575 927
Emprunts		
Dettes diverses	-122 797	-839 570
Créances diverses	1 313 198	932 825
Dépôts à vue	3 458 534,51	3 975 376,89
ACTIF NET DE LA PERIODE	98 775 204	114 589 046

d) Valeur nette d'inventaire par action

Catégorie d'Actions	Actif net (€)
OPCI PREIM ISR Vie	918 859,23
OPCI PREIM ISR Compte Titres	79 325,15
OPCI PREIM ISR Institutionnels	32 262 193,79
SG Primonial OPCI ISR	65 357 994,71
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	78 415,50
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	78 415,50

4) Etat du patrimoine au 01/07/2024

a) Transaction

Néant.

b) Détail du portefeuille au 1^{er} juillet 2024

Parts et actions des sociétés

Les montants sont exprimés en euros.

Désignation	Date d'acquisition	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 01/07/2024	Différence d'estimation
SCI ISSY SHIFT	21/01/2021	26 418 438	261 888	13 575 253	-12 843 185
SCI NEXXT GAMBETTA	08/06/2022	11 289 080	1 100 000	3 952 276	-7 336 804
SCI PREIM BLOOM	16/12/2022	11 575 438	113 354	9 005 066	-2 570 372
SCPI PRIMOPIERRE	25/02/2021	10 727 584	57 700	8 893 878	-1 833 706
Total		60 010 540	1 532 942	35 426 473	-24 584 067

Autres actifs financiers hors foncières cotées

Les montants sont exprimés en euros.

Nature des actifs	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 01/07/2024	Différence d'estimation
Autres actifs financiers	35 084 313	651 282	36 165 044	1 080 731
Total	35 084 313	651 282	36 165 044	1 080 731

c) Evaluation des actifs

Conformément à la réglementation en vigueur le patrimoine de l'OPCI PREIM ISR fait l'objet d'une expertise trimestrielle. L'expertise du 1^{er} juillet 2024 a été menée par BNP Paribas Real Estate Valuation et Jones Lang Lasalle Expertise.

d) Valorisation des actifs compte-tenu du contexte économique.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts.

Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, et notamment sur leur situation locative.

5) Performance et Résultat de l'OPCI

a) Distribution

il n'y a pas eu de distribution sur la période ou à verser sur la base des comptes au 1^{er} juillet 2024.

b) Evolution de la valeur liquidative

Actions OPCI PREIM ISR Vie

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024
ACTIF NET	96 800 €	577 863 €	1 214 048 €	976 758 €	918 859 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024
ACTIF NET	96 800 €	102 610 €	105 177 €	92 663 €	79 325 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024
ACTIF NET	38 261 000 €	42 432 253 €	49 394 315 €	43 569 304 €	32 262 194 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	105,62 €	107,82 €	95,10 €	91,65 €

Actions SG Primonial OPCI ISR

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024
ACTIF NET	9 662 000 €	19 296 292 €	61 853 327 €	69 766 890 €	65 357 995 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024
ACTIF NET	96 800 €	101 561 €	104 101 €	91 715 €	78 416 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024
ACTIF NET	96 800 €	101 561 €	104 101 €	91 715 €	78 416 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €

Durant l'année écoulée, la valeur liquidative de l'OPCI PREIM ISR a diminué de :

- -13,78% pour les Actions OPC I PREIM ISR VIE, OPC I PREIM ISR Comptes titres, SG Praemia OPC I ISR , OPC I PREIM ISR Vie Réserve 1 et OPC I PREIM ISR Vie Réserve 2
- -13,51% pour les actions OPC I PREIM ISR Institutionnels*

Durant le premier semestre 2024, la valeur liquidative de l'OPCI PREIM ISR a diminué de :

- -3,96% pour les Actions OPC I PREIM ISR VIE, OPC I PREIM ISR Comptes titres, SG Praemia OPC I ISR , OPC I PREIM ISR Vie Réserve 1 et OPC I PREIM ISR Vie Réserve 2
- -3,63% pour les actions OPC I PREIM ISR Institutionnels*

Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

6) Autres informations

a) Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à **3 458 534,51 euros** composée uniquement de dépôts à vue.

Le ratio liquidité / actif net au 1^{er} juillet 2024 est de **3,50 %**.

b) Passif

Les 1 082 990,0050 parts de l'OPCI détenues par les actionnaires sont réparties entre six catégories d'actions listées ci-dessous.

- **Actions OPCI PREIM ISR Vie:** 10 098,3230 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre:** 871,7940 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels :** 352 007,6570 parts
- **Actions SG Praemia OPCI ISR :** 718 288,6430 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 :** 861,7940 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2 :** 861,7940 parts
-

c) Modalités de rachat

Si aucune contrainte ne pèse sur la liquidité de la SPPICAV, c'est-à-dire chaque fois que le total des souscriptions excède celui des demandes de rachat, le délai de règlement des demandes de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des Actions par le Dépositaire est de 8 jours ouvrés.

Ce délai peut être supérieur sans dépasser le délai de 2 mois suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la Société de Gestion sur son site www.praemiareim.com au plus tard la veille de la précédente Date de Centralisation des Rachats).

Le montant versé par Action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions applicables, mentionnées au sein du paragraphe « Commissions de souscription et de rachat » du prospectus.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 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. 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 Ile-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.praemiareim.fr