

# REPORTING TRIMESTRIEL OPCI PREIM ISR



## OPCI PREIM ISR

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme. Le but étant d'optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois, s'exposer dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort du présent Document d'Informations Clés pour l'investisseur ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie.

Les objectifs extra-financiers affichés de la société sont de réduire significativement les consommations énergétiques des actifs, participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des

actifs, d'améliorer la qualité sanitaire des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...) et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles.

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 60 % (avec une cible fixée à 60 % qui peut atteindre jusqu'à 65 % selon les opportunités d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ou les évolutions des marchés immobiliers et financiers) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers en représentent au plus 35 % (avec également une cible à 35 %), les 5 % de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

## COMMENTAIRE DE GESTION

Avec une performance s'établissant au 31 décembre 2024 à -4,91% depuis le début de l'année 2024, l'OPCI PREIM ISR a été impacté par la poursuite du mouvement de remontée des taux de capitalisation des actifs immobiliers de son patrimoine. Cette évolution des taux de rendement étant elle-même la conséquence du resserrement monétaire initié depuis maintenant plus de deux ans au sein de la zone Euro.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### POCHE IMMOBILIÈRE

Le patrimoine immobilier de PREIM ISR est stable depuis 2024 et est constitué de trois actifs de bureau (SHIFT, NEXXT et BLOOM) s'inscrivant dans une stratégie d'investissement dans le secteur tertiaire d'actifs durables, certifiés, centraux et préparés à l'immobilier de demain. Le solde de l'exposition immobilière du fonds est constitué de participation dans la SCPI PRIMOPIERRE\*, disposant d'une labélisation ISR.

En 2024, une distribution est intervenue en fin de premier semestre pour un montant de 0,39 euro par part. Sur le second semestre, aucune distribution n'est prévue. Le reliquat de l'exercice fiscal 2024 sera distribué au cours du premier semestre 2025.

Le mécanisme de gating du fonds activé en début d'année a été maintenu dès lors. Ce mécanisme permet de limiter les rachats à hauteur de 1% de l'actif net du fonds sur chaque valeur liquidative.

### POCHE GESTION FLEXIBLE LFDE

Sur les marchés actions, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 a vu les tendances du début d'année se prolonger. Les actions américaines sont en hausse, portées par l'élection de Donald Trump et une Fed qui continue de desserrer l'étau monétaire. En revanche, les actions européennes restent à la peine, plombées par un contexte politique instable en France et en Allemagne, et par une croissance molle malgré les impulsions de la BCE.

Les taux longs se sont à l'inverse nettement tendus sur le trimestre aux Etats-Unis et en Allemagne. Avec une inflation qui ne reflue que graduellement voir stagne, les investisseurs ont augmenté la prime de risque sur les Etats.

Les taux européens à courte maturité ont en revanche enregistré une bonne performance, portés par le desserrement des taux de la BCE.

Le portefeuille reste centré sur des actifs monétaires ou obligataires à très courte durée. Sa performance sur le trimestre reflète ce positionnement extrêmement prudent.

Les mouvements du portefeuille ont principalement consisté à assurer la liquidité requise devant des retraits significatifs sur l'encours géré (près de 4 M€ sur la période, sur un total de 14M€ sur l'année 2024).

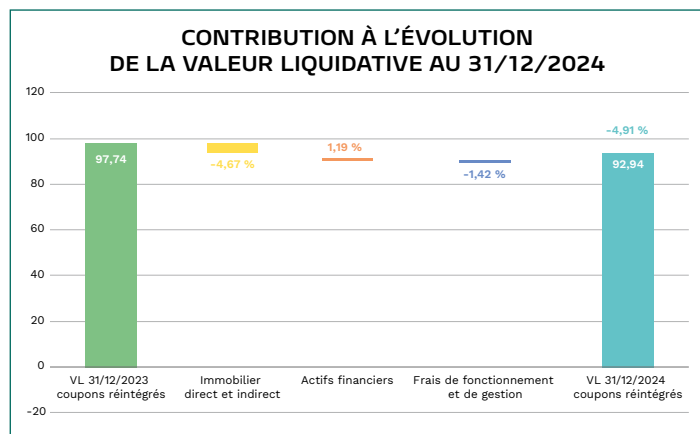
Nous avons également diversifié la poche de fonds monétaires, en nous assurant que tous les fonds en portefeuille conserveraient dans un avenir proche le label ISR français et intègrent la révision des critères du label au 1er janvier 2025.

Sur l'année 2024, la performance de la poche gestion flexible est de 4,09 %.

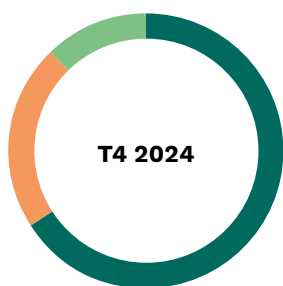
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*SCPI Primopierre : fonds géré par Praemia REIM France

Source des données : Praemia REIM France.

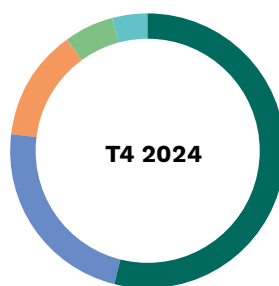


### IMPACTS NÉGATIFS SUR LA PERFORMANCE



**66%** Évolution expertise  
**22%** Revalorisation SCPI  
**12%** Frais de fonctionnement et de gestion

### IMPACTS POSITIFS SUR LA PERFORMANCE



**54%** Revenus immobilier directs et indirects nets  
**23%** Remonté commission acquise  
**13%** Poche gestion flexible  
**6%** Dividendes SCPI  
**4%** Revalorisation OPCVM

### Chiffres clés au 31/12/2024

Actif brut du fonds  
**97,44 M€**

Actif net global du fonds  
**69,09 M€**

Actif net action OPCI Preim ISR Vie  
**0,84 M€**

Nombre d'actions global du fonds  
**769 107,725**

Nombre d'actions OPCI Preim ISR Vie  
**9 406,748**

Valeur liquidative au 31/12/2024 action OPCI Preim ISR Vie  
**89,70 €**

Performance 2023  
**-10,69 %**

Performance 2024  
**-4,91 %**

Volatilité (1 an en glissant)  
**4,93 %**

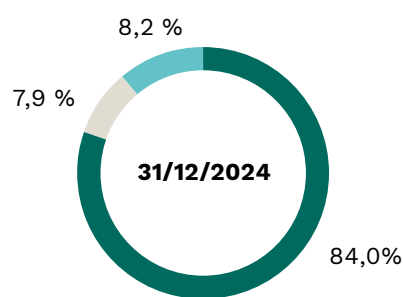
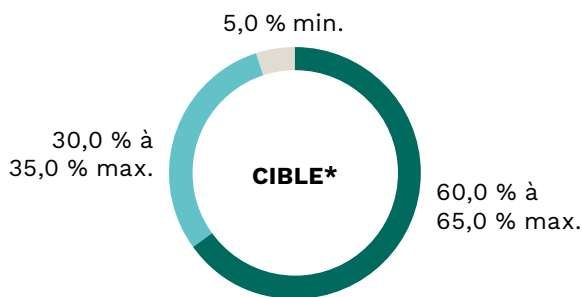
Taux d'endettement  
**34,65 %**

Commission de souscription acquise à la SPPICAV  
**3,5 % max.**

Frais annuels de fonctionnement et de gestion  
**2,10 % TTC max. de l'actif net**  
 (dont **1,60 % TTC de commission de gestion max.**)

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

### ALLOCATION AU 31/12/2024



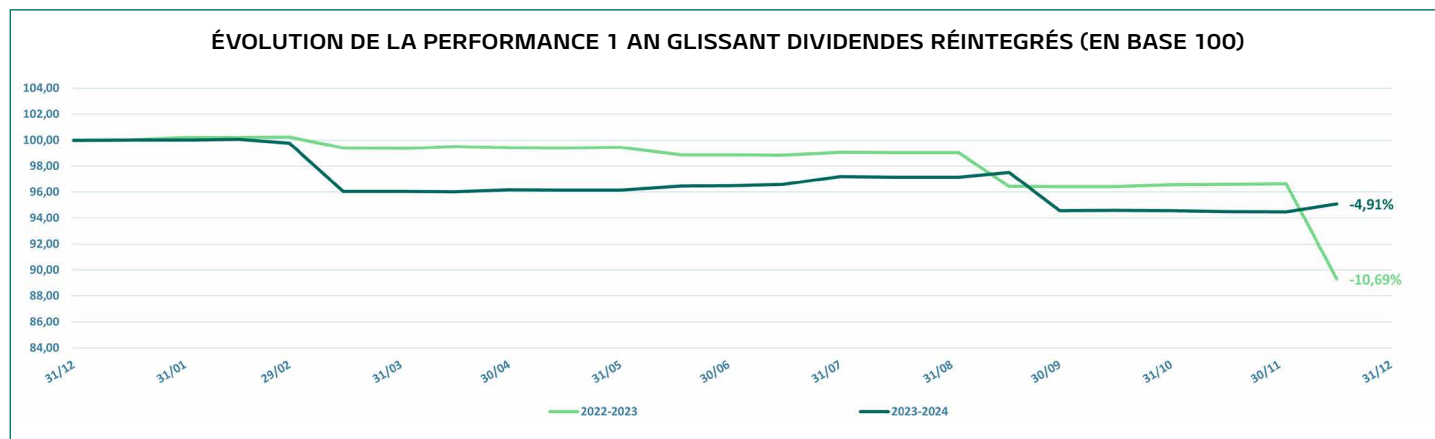
■ Actifs Immobiliers ■ Actifs Financiers ■ Liquidités

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

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

## HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (VIE)

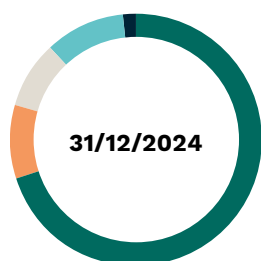
2022	2023	2024
4,32 %	-10,69 %	-4,91 %



Source des données : Praemia REIM France au 31/12/2024  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

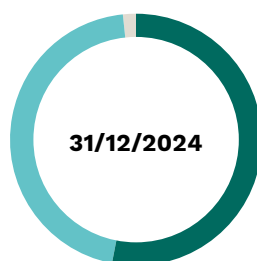
## RÉPARTITION DE L'OPCI PREIM ISR AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2024

### COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



**74,2%** Immobilier non coté  
**9,8%** SCPI  
**7,9%** Liquidités  
**5,0%** Gestion flexible  
**3,2%** Autres actifs

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS



**52,7%** Région Parisienne  
**45,8%** Paris  
**1,5%** Régions

### RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS



**99,9%** Bureaux  
**0,1%** Commerces

Source des données : Praemia REIM France au 31/12/2024  
Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LA POCHÉ IMMOBILIÈRE

Aucune acquisition ni cession réalisée ce trimestre.

## PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

### NOTE ESG MOYENNE DES ACTIFS IMMOBILIERS (HORS SCPI)

Note moyenne des actifs du portefeuille\*

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

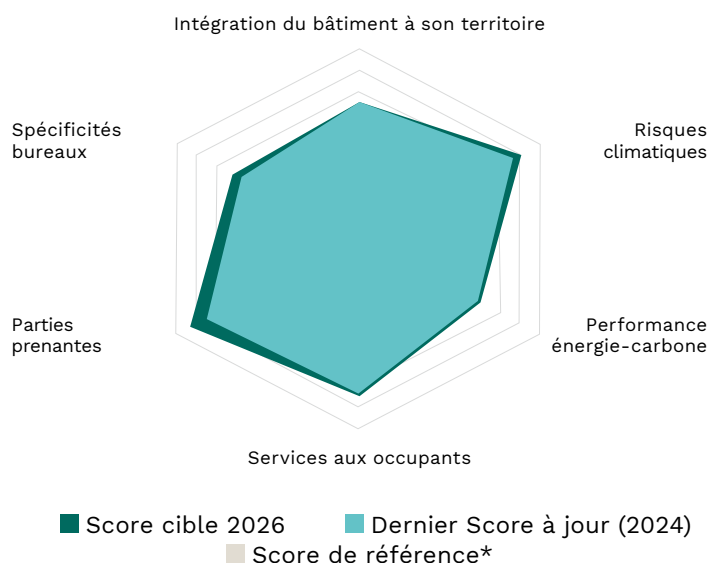
\* Note ESG des actifs détenus directement et indirectement par l'OPCI.

\*\* La grille de notation ESG des actifs du fonds a été modifiée et réhausse les exigences. Plus d'explications dans le rapport ESG du fonds disponible sur le site internet [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

### LABELLISATION DES PRINCIPALES LIGNES SCPI

SCPI	LABEL ISR	APPROCHE
SCPI Primopierre	Oui	Best in progress

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



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

Source des données : Praemia REIM France au 31/12/2024

### NOTE MOYENNE DES PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS

FONDS	LABEL ISR	SCORE ESG DU PORTEFEUILLE*
ÉCHIQUIER COURT TERME I	Oui	68,13/100
AMUNDI EURO LIQUIDITY - RATED SRI C	Oui	63,88/100
OSTRUM SRI CASH PLUS	Oui	58,50/100
BNP PARIBAS MOIS – PRIVILÈGE D	Oui	62,38/100

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

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

FONDS	MATURITÉ 1 (SGP/25)	MATURITÉ 2 (approche fonds/45)	MATURITÉ 3 SAUF OBLIG (Engagt/15)	MATURITÉ 4 (transpa/15)
ÉCHIQUIER COURT TERME I	25	26		8,5
AMUNDI EURO LIQUIDITY - RATED SRI C	22	26		7,5
OSTRUM ULTRA SHORT TERM BONDS PLUS	18,5	22		10
BNP PARIBAS MOIS – PRIVILÈGE D	23	22		9,5

Pour la définition des différentes maturités se référer à la «méthodologie» en page 6.

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

**Forme juridique** : SPPICAV  
**Code ISIN** : FR0014000AM9  
**Date d'agrément AMF** : 12 janvier 2021  
**Numéro d'agrément AMF** : SPI20210001

**Date de création** : 18 janvier 2021  
**Durée de vie** : 99 ans  
**Durée de placement recommandée** : 10 ans

**Valorisation** : Bimensuelle  
**Devise de référence** : Euro  
**Décimalisation des actions** : Millième  
**Souscription minimum initiale** : 100 €

**Éligibilité** : Assurance-vie  
**Prix de souscription** : Valeur liquidative + commissions  
**Publication VL** : Date d'établissement de la valeur liquidative  
+ 6 jours ouvrés  
**Date de centralisation** : Date de VL valeur liquidative  
- 1 jour ouvré

**Délai de rachat** : 2 mois maximum  
**Centralisateur** : BNP Paribas S.A.  
**Dépositaire** : BNP Paribas S.A.  
**Déléataire de la gestion comptable** : BNP Paribas S.A.  
**Déléataire de la gestion financière** : La Financière de L'Échiquier  
**Commissaire aux comptes** : PwC Audit  
**Experts externes en évaluation immobilière** : Jones Lang LaSalle Expertises / BNP Paribas Real Estate Valuation France

**Commissions (en % de la valeur liquidative X le nombre d'actions souscrites)** :

- de souscription non acquise à la SPPICAV : 1,50 %
- de souscription acquise à la SPPICAV : 3,5 % maximum
- de rachat non acquise à la SPPICAV : Néant
- de rachat acquise à la SPPICAV : Néant
- de superperformance : Néant

**Frais annuels de fonctionnement et de gestion** : 2,10 % TTC maximum de l'actif net (dont 1,60 % TTC de commission de gestion maximum)

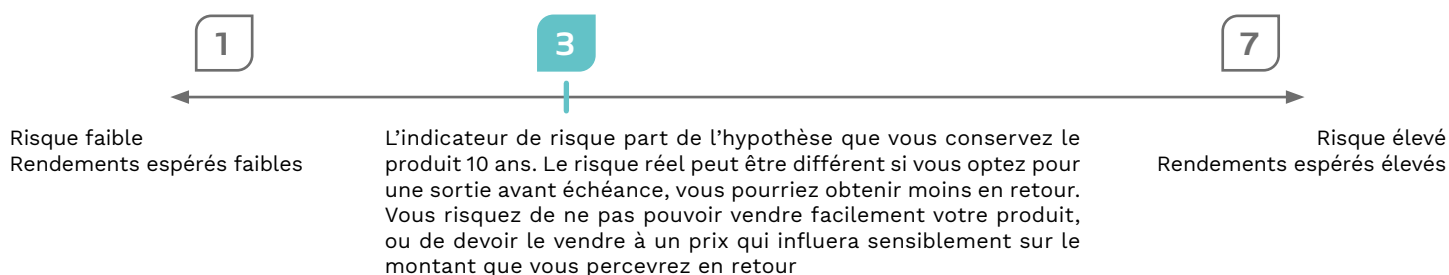
**Frais annuels d'exploitation immobilière** : 2,20 % TTC de l'actif net (en moyenne sur les 3 prochaines années)

Les frais mentionnés ne comprennent pas les frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières. Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la section « Frais-Commissions » du prospectus de l'OPCI.

## PROFIL DE RISQUE

La catégorie de risque actuelle associée à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement « sans risque ».

Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer à la section « Profil de risque » du DIC PRIIPS et prospectus de l'OPCI.



L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux mois à compter de l'établissement de la valeur liquidative. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

## GLOSSAIRE

### CRITÈRES ESG

Les critères ESG renvoient à des indicateurs de performance dans les domaines de l'Environnement, du Social et de la Gouvernance. Ils permettent d'évaluer le degré de prise en compte du développement durable par le gestionnaire du fonds.

### ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'ISR est une politique visant à intégrer systématiquement et de façon mesurable les critères ESG dans la gestion d'un fonds.

### EMPREINTE CARBONE

L'empreinte carbone est la quantité de gaz à effet de serre (ou « équivalent carbone ») produite par un actif à travers la consommation d'énergie ou de matières premières.

### BEST-IN-CLASS

Politique ISR visant à sélectionner de façon exclusive des actifs de bonne qualité au regard des critères ESG.

### BEST-IN-PROGRESS

Politique ISR visant à faire progresser de façon mesurable, dans le temps, la qualité ESG des actifs détenus par le fonds.

### LABEL ISR

Le label ISR permet d'identifier des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le Ministère des Finances, ce label garantit aux investisseurs que le fonds a développé une méthodologie d'évaluation des acteurs financiers sur la base des critères ESG, et qu'il les intègre dans sa politique d'investissement.

### SNBC

Stratégie Nationale Bas Carbone. Il s'agit de la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. Elle prévoit notamment une décarbonation quasi-complète du secteur du bâtiment pour 2050.

## MÉTHODOLOGIE

L'OPCI est constitué, outre sa trésorerie, d'une poche d'allocation immobilière et d'une poche d'allocation financière. Les deux poches déploient une méthodologie d'ISR.

La poche immobilière de l'OPCI (cible : 60% de l'actif brut du fonds) applique une sélection de type «best-in-class» de ces actifs immobiliers, sur des critères ESG. Cela signifie que l'OPCI investit exclusivement dans des actifs immobiliers dont la note, à la prise en gestion de l'actif, est égale ou excède 60/100. Cette note est issue d'un outil de notation développé par Praemia REIM, qui comprend 50 indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance regroupés en 6 thématiques :

- **Intégration du bâtiment à son territoire :**  
elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.
- **Intégration des risques climatiques :**  
Elle renvoie à la prise en compte de l'exposition des immeubles aux potentiels risques physiques liés au changement climatique ainsi que l'adaptation aux principaux risques physiques identifiés.

- **Performance énergie-carbone :**

Elle renvoie à l'exploitation technique des immeubles et notamment aux consommations énergétiques (électricité, réseau de chaleur ou de froid urbain, gaz, etc.) et aux émissions de gaz à effet de serre liés à ces consommations.

- **Services aux occupants :**

Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble et à sa valeur d'usage (connectivité, mobilité douce, extérieurs, etc.).

- **Relations entre parties prenantes :**

Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents intervenants (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

- **Spécificités de la typologie :**

Elle renvoie à une série de questions complémentaires ayant pleinement sens pour la typologie de l'actif. A titre d'exemple pour la typologie bureau, l'accent est mis sur les équipements techniques, la maintenance ainsi que le confort et la santé des occupants.

La poche financière, dont la gestion est déléguée à La Financière de l'Échiquier, fait l'objet d'une sélection de fonds, toutes classes d'actifs confondues, dans l'univers des fonds qui ont le Label ISR. En outre, la Financière de l'Échiquier applique à cet univers sa propre intégration ISR en produisant pour chaque fonds un Score de Maturité ISR qui repose sur 4 piliers : une approche ESG de qualité ; un investisseur ouvert au dialogue actionnarial ; un investisseur transparent ; une Société de Gestion responsable.

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

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



**Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement.  
Document destiné aux investisseurs à des fins d'informations.  
Pour une information complète, il convient de se référer au prospectus, aux statuts et au DIC PRIIPS,  
disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.**  
[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

OPCI PREIM ISR est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 18 janvier 2021.  
Son siège social est sis 36, rue de Naples – 75008 Paris – RCS Paris 893 090 324.

REPORTING | OPCI PREIM ISR | 4T2024