



# OPCI PREIM ISR

Rapport Annuel 2024

---

**præmia**  
REIM FRANCE

**OPCI PREIM ISR**

*Rapport annuel 2024*

*Exercice clos le 31 décembre 2024*

## **Table des matières**

**I/ Organes de gestion et de contrôle**

**II/ Démarche RSE et ISR de Praemia REIM France**

**III/ Rapport de Gestion**

**IV/ Etats financiers au 31 décembre 2024**

**V/ 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 **PRAEMIA REIM France** (la « Société de Gestion ») agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011.

PRAEMIA 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.

PRAEMIA 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**

- PRAEMIA 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\*

*\*société liée au Groupe Praemia*

## II/ Démarche RSE et ISR de Praemia REIM France

### II/1. Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia 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. Praemia 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, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'investissement socialement responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Praemia 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. Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Au dernier trimestre 2024, Praemia REIM a initié les travaux pour élaborer la matrice de double matérialité de l'entreprise, en vue notamment, de se conformer à la directive Corporate Social Responsibility Disclosure (CSRD). Des entretiens et questionnaires ont été menés afin d'identifier les enjeux extra-financiers principaux auxquels l'entreprise est confrontée en termes d'impacts et de risques financiers.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>

#### 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 Praemia REIM France
  - o de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5°C telle que définie par le CRREM<sup>1</sup>.
  - 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).

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

- 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).
- Les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Praemia 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.

Praemia REIM France s'est doté des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Praemia REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5°C). L'empreinte carbone de Praemia 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

Praemia 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 évènements 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 Praemia REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Praemia 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, Praemia REIM 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				Faible	2	Elevé	3	6

Source : Département Développement Durable Praemia 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	- présence de substances dangereuses (amiante, plomb etc.) dégradées ou non  - qualité de l'air intérieur	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	- identification des facteurs de risques "substances réglementées" par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif  - plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles  - plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO2, filtrations anti-microbiennes etc.)	Faible	2	Elevé	3	6
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 Praemia. - 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 Praemia 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 Praemia 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 Praemia 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	6

Source : Département Développement Durable Praemia REIM France

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

Le Label ISR de l'OPCI PREIM ISR a été renouvelé pour un nouveau cycle de 3 ans en 2024. Ce label a été créé et soutenu par les Pouvoirs publics. 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 50 indicateurs regroupés en 6 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (property managers, prestataires, locataires).

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 Praemia 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 :

- Placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40% leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020

- Placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone,
- Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire de nos immeubles
- Encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG,
- Evaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants.

La conviction de Praemia REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Un reporting ESG est disponible sur le site internet de Praemia REIM France, à la page du produit correspondant.

### **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<sup>er</sup> 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.

La définition, établie par Praemia 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 ECONOMIQUE**

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à + 3,3 % pour 2025, en légère amélioration par rapport à 2024 (+3,2%). Si l'activité des Etats-Unis sera déterminée par les décisions de politique économique que prendra Donald Trump, celles-ci auront, dans le même temps, des répercussions mondiales. De même, la Chine aura probablement besoin de renforcer son soutien budgétaire pour dynamiser son activité. Enfin, si les perspectives se sont améliorées pour la zone euro, les possibles tensions commerciales avec les Etats-Unis, le manque de gains de productivité et les conflits régionaux sont autant de risques qui pèsent sur les perspectives économiques.

Pour l'heure, la croissance du PIB de la zone euro s'est positionné à + 0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond (+ 1,2 %) de l'activité économique en 2025. L'économie de la zone euro est attendue en hausse en raison de l'atténuation progressive des effets restrictifs de la politique monétaire de la BCE. Ainsi, le PIB de l'Espagne ressort à + 3,0 % en 2024 et devrait évoluer à + 2,4 % en 2025, suivi par la France (+ 1,1 % et + 0,8 %), la Belgique (+ 1,0 % et + 1,2 %), les Pays-Bas (+ 1,0 % et + 1,3 %), l'Italie (+ 0,5 % et + 0,8 %), et l'Allemagne (- 0,2 % et + 0,5 %).

La Banque centrale européenne a une nouvelle fois réduit son taux de dépôt d'un quart de point en décembre 2024, à 3 % bien que l'inflation ait repris un peu de vigueur en fin d'année à 2,4% sur un an. Alors qu'en septembre le manque d'indications caractérisait l'orientation des prochains choix stratégiques de l'institut de Francfort, certains indicateurs nous ont confortés dans l'idée que la BCE était dorénavant prête à faire le nécessaire pour soutenir l'économie face à une conjoncture incertaine. Nous considérons que la BCE va se rapprocher de son taux neutre, celui qui n'accélère ni ne ralentit l'économie, et qui sera un élément favorable à l'immobilier. Toutefois, les risques se renforcent et une reprise de l'inflation, en provenance des Etats-Unis, devra être surveillée en 2025. Ce mouvement pourrait être amplifié par un effet de change.

Les incertitudes politiques et les questions budgétaires des Etats représentent toujours un risque. Des réponses devront être trouvées afin de réduire les pressions exercées sur les obligations souveraines de certains pays européens.

Trimestre après trimestre, les volumes d'investissement ont confirmé leur léger regain. La recherche de diversification a été l'élément caractéristique de la stratégie des investisseurs en 2024. Les baisses consécutives des taux directeurs de la BCE ont ouvert la voie à des frémissements du volume d'investissement en Europe après un point bas au premier trimestre 2024. En effet, nous avons constaté, depuis trois trimestres consécutifs, une amélioration des volumes d'investissement. Ce dégel a mis en évidence la bascule qui s'est progressivement opérée durant l'année 2024.

Toutefois, il convient de rappeler qu'avec environ 174 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2024 et malgré le léger regain d'activité, le volume d'investissement est demeuré faible au

regard de la moyenne décennale qui est de 280 milliards d'euros, mais est demeuré mieux orienté que 2023 (164 milliards d'euros).

La répartition des volumes d'investissement en immobilier s'est concentrée à 63 % sur trois pays : le Royaume-Uni (31 %), l'Allemagne (19 %) et la France (13 %). Ces pays ont été suivis par les Pays-Bas (7%), l'Espagne (6 %) et l'Italie (5 %).

Par classe d'actifs, trois grands pôles se dessinent :

- le premier est celui de la consommation (commerce et logistique), qui totalise 40 % des volumes d'investissement ;
- le deuxième est celui de l'habitat et du serviciel (résidentiel, hôtellerie et santé), avec 36 % des volumes d'investissement ;
- le troisième pôle est celui des affaires, où l'on retrouve la classe d'actifs bureau, qui réunit 24 % des capitaux.

Concernant les flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (51 %), dominé par les institutionnels (17 %), les privés (21 %), les foncières cotées (6 %) et les utilisateurs (7 %). Les flux de capitaux internationaux hors Europe ont totalisé environ 24 % des investissements. Les investisseurs nord-américains (américains et canadiens), asiatiques (notamment singapouriens) et moyen-orientaux ont vu leur activité croître et leur intérêt pour l'immobilier européen se renforcer tout au long de l'année 2024.

Durant les trois trimestres consécutifs 2024, la performance immobilière européenne a confirmé son retour en territoire positif, grâce à la poursuite des baisses successives des taux directeurs de la BCE. Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt depuis neuf trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de régime et affiche, depuis trois trimestres consécutifs, une performance moyenne positive. Les baisses successives des taux directeurs de la BCE en juin, septembre, octobre et décembre 2024 et un rendement locatif dynamique ont permis un retour progressif de la performance en territoire positif.

Concernant le rendement en capital, le processus de repricing <sup>2</sup>devra être totalement purgé pour que l'ensemble des valeurs puisse entrer dans un nouveau cycle d'expansion. Depuis juin 2024, la performance totale de l'ensemble des classes d'actifs analysées (bureau, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) est passée en territoire positif en Europe. La performance locative porte toujours le rendement global.

Des questions demeurent concernant la performance en capital consolidée pour les différents marchés et classes d'actifs pour l'année 2024. En effet, si les actifs et les marchés « prime » <sup>3</sup>connaissent actuellement une amélioration de leur performance en capital, une dichotomie subsiste avec les marchés secondaires qui affichent encore un certain décalage.

---

<sup>2</sup> Segment d'actifs immobiliers de haute qualité, se trouvant dans des emplacements stratégiques

<sup>3</sup> Changement de prix qui survient sur le marché selon l'évolution de l'offre et de la demande.

## Marché de l'immobilier de bureaux

<b>Investissement en immobilier de bureaux en Europe – 2024 T4 (12 mois)</b>	<b>42 Mds €</b>
<b>Tendance des taux de rendement « prime » en Europe – 2024 T4 / 2023 T4</b>	<b>→</b>
<b>Tendance demande placée en Europe – 2024 T4 (12 mois) / 2023 T4 (12 mois)</b>	<b>→</b>
<b>Tendance de la vacance en Europe – 2024 T4 / 2023 T4</b>	<b>↗</b>
<b>Tendance des loyers en Europe – 2024 T4 / 2023 T4</b>	<b>↗</b>
<b>Tendance des créations d'emplois – 2024 T4 / 2023 T4</b>	<b>↗</b>

Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 42 milliards d'euros en 2024, contre 46 milliards d'euros en 2023. Les volumes d'investissement ont enregistré une accélération lors du dernier trimestre 2024. Le Royaume-Uni est le premier marché des bureaux d'Europe avec environ 12 milliards d'euros investis en 2024, suivi par l'Allemagne et la France avec des volumes compris entre 6 et 8 milliards d'euros. L'Italie, les Pays-Bas ou encore l'Espagne ont totalisé entre 1,5 et 2,5 milliards d'euros sur chacun de ces marchés.

Depuis leur point le plus bas en 2022, l'ensemble des marchés des bureaux européens ont enregistré des décompressions comprises entre 5 points de base et 200 points de base à fin 2024. Les marchés secondaires et les pays avec des taux d'emprunt variables ont été les plus impactés. Entre fin 2023 et fin 2024, 40% des marchés en Europe ont affiché une décompression comprise entre 5 et 100 points de base. Toutefois, une large majorité de marchés est revenue au même niveau que fin 2023 ou ont même connu une légère compression sur un an de leur taux. Les bureaux des quartiers centraux ont un rendement compris entre 4,0 % et 5,0 %, et sont localisés dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Madrid ou encore Milan. Il faut ajouter entre 100 et 300 points de base pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés.

Le marché européen des utilisateurs a connu une stabilisation de sa demande placée en 2024. Ainsi, environ 10 millions de m<sup>2</sup> ont été placés pour l'ensemble de l'année 2024, un volume en ligne avec l'année 2023, alors que le marché du travail européen a continué de créer des emplois en raison de la résistance de la croissance économique pour l'ensemble de l'année 2024. D'autre part, on observe un marché à deux vitesses : très polarisé et hyper sélectif. Les pôles tertiaires établis et reconnus ont connu une pression locative des utilisateurs alors qu'ils sont plus frileux concernant les territoires secondaires. La volonté de déménagement des grands utilisateurs est présente sur de nombreux marchés et pourrait se concrétiser en 2025 au profit de zones bien localisées et aux loyers attractifs. Premier marché européen, la région parisienne a été freinée en fin d'année mais résiste bien, avec près de 1,8 million de m<sup>2</sup> pris à bail sur un an, suivi par Londres, Munich/Berlin, Madrid et Milan avec 500 000 m<sup>2</sup> à 1 000 000 m<sup>2</sup> transactés sur chacun de ces marchés.

L'offre était orientée à la hausse entre 2023 et 2024. Si les marchés secondaires ont connu une croissance de leur vacance, 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 avec une vacance inférieure à 5 %. Si Berlin, Munich ou Amsterdam ont une vacance entre 6% et 8%, Barcelone, Madrid ou Francfort ont un taux supérieur à 10 %.

Les loyers ont enregistré une hausse moins rapide en 2024 qu'en 2023. Le ralentissement de l'inflation explique cette tendance. Les quartiers centraux ont à nouveau connu la dynamique de croissance des loyers la plus forte. Le loyer « prime » du quartier des affaires parisien se positionne dorénavant à 1 200 €/m<sup>2</sup> pour les actifs les plus recherchés. Dublin, Berlin, Munich, Milan ou Rome offrent des loyers compris entre 500 et 750 €/m<sup>2</sup>, et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers

d'environ 300-550 €/m<sup>2</sup>. Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont en hausse sur un an. 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.

*Sources : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, Colliers International, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Statbel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSEE, Statistics Finlande, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, OMT, associations nationales du e-commerce, Statista.*

### **Rappel des objectifs de gestion applicables au cours de l'exercice**

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 aborde dans ses objectifs extra-financiers principaux les thématiques de performance des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, la qualité sanitaire des immeubles, la mise en œuvre de chartes de chantier intégrant des clauses ESG et l'évaluation et la présentation des risques physiques liés au changement climatique ; ces objectifs sont quantifiés à l'article 3.3.2 du prospectus.

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 Praemia REIM France, déterminée au moment de la phase d'analyse préalable à l'acquisition, dépasse une note-seuil fixée à 60/100. 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 Praemia REIM France. Cette grille de notation compte 50 indicateurs regroupés en 6 thématiques : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques climatiques, performance énergie-carbone, services aux occupants, relations entre parties prenantes, spécificités de la typologie des actifs.

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 du prospectus. 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 du prospectus).

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 où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

### **III/2. Situation de la société**

La Société présente un résultat bénéficiaire de 4 071 932 euros en 2024, principalement impacté positivement par les revenus immobiliers pour 4,1 M€, les revenus financiers pour 2,1 M€, et négativement par les frais corporate pour 1,3 M€.

Par ailleurs, la valorisation du patrimoine de la société atterrie à une valeur de 81,8 M€, ce qui représente une baisse de l'ordre de 10,3 M€ par rapport au 31/12/2023.

### **III/3. Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice**

Le fonds a enregistré une sous-performance en 2024 s'expliquant par la revalorisation des actifs physiques par les experts immobiliers au cours des quatre campagnes d'expertise de l'année. En effet en lien direct avec la situation de marché des taux d'intérêts, ces derniers ont appliqué des taux de capitalisation en forte hausse, entraînant mécaniquement une baisse des valorisations des immeubles.

La performance du fonds dividende réinvesti s'établit au 31 décembre 2024 à :

- - 4,16% pour la catégorie d'actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
- - 4,91% pour la catégorie d'actions SG Primonial OPCI ISR
- - 4,91% pour la catégorie d'actions OPCI PREIM ISR Vie
- - 4,89% pour les autres catégories d'actions.

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

Par ailleurs, depuis le début de l'année 2024, un mécanisme de gating a été mis en place, limitant le volume des rachats à 1 % de l'actif net à chaque valeur liquidative. Cette mesure a été mise en oeuvre suite à son adoption au cours de l'assemblée générale extraordinaire du 12 octobre 2023.

### **III/4. Information détaillée et chiffrée sur les principaux éléments de gestion du fonds**

#### **a. Souscriptions/ rachats**

Le fonds a connu lors de l'exercice 2024 une décollecte nette de 40,33 M€ dont 40,69 M€ de rachats exécutés et 361 k€ de souscriptions nettes (incluant l'application de la commission de souscription). La mise en oeuvre du gating en début d'année 2024 a permis d'étaler les mouvements de rachats grâce à une exécution progressive des ordres, dans la limite de 1% de l'actif net du fonds à chaque valeur liquidative.

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

Au 31 décembre 2024, 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 52,69% en Ile-de-France, 45,81% à Paris et 1,50% en Régions.

La valorisation de l'immobilier détenu indirectement par le fonds (à l'exclusion de celui détenu via les SCPI) s'élève à 72,3 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

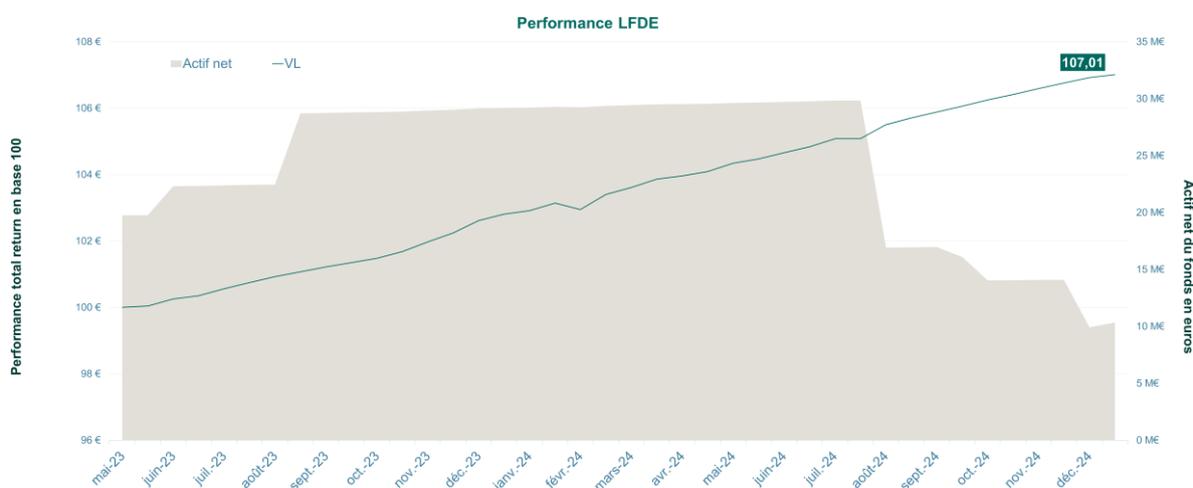
L'année 2024 a été marquée par une forte volatilité sur les marchés obligataires, avec des évolutions significatives des courbes de taux aux États-Unis et en Europe. En France, le rendement de l'OAT à 10 ans est passé de 2,56 % fin 2023 à 3,19 % fin 2024, avec un pic à 3,35 % début juillet.

Les marchés obligataires européens ont enregistré des performances contrastées en 2024. Les obligations d'entreprises à haut rendement ont affiché une progression notable de 8,22 %, soutenues par un appétit pour le risque et la recherche de rendement. En revanche, les obligations souveraines des pays de la zone euro n'ont progressé que de 1,83 %, pénalisées par le décalage des anticipations de baisse des taux directeurs de la BCE et les incertitudes macroéconomiques.

Dans ce contexte, la poche financière gérée par La Financière de l'Echiquier (LFDE) est restée défensive, privilégiant des supports monétaires ou obligataires à très faible sensibilité au marché, dotés d'un rendement courant régulier.

Cette stratégie a permis de réaliser une performance annualisée de 4,24% sur l'année 2024, en l'absence d'indice de référence.

Au 31 décembre 2024, la poche LFDE représentait 4,99 % de l'actif brut du fonds. Afin de pouvoir honorer les rachats au niveau de l'OPCI, il a été choisi de progressivement désinvestir la poche LFDE. L'actif net de la poche est ainsi passé de 29,2 M€ en fin d'année 2023 à 10,3 M€ en fin d'année 2024



Source : Praemia REIM France

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

#### d. Situation d'endettement

Au 31 décembre 2024, le levier immobilier du fonds calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers s'élève à 34,65 %.

Au 31 décembre 2024, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 0% des actifs financiers du fonds.

Au 31 décembre 2024, l'indicateur de levier « AIFM » selon la méthode de l'engagement est de 1,46, 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

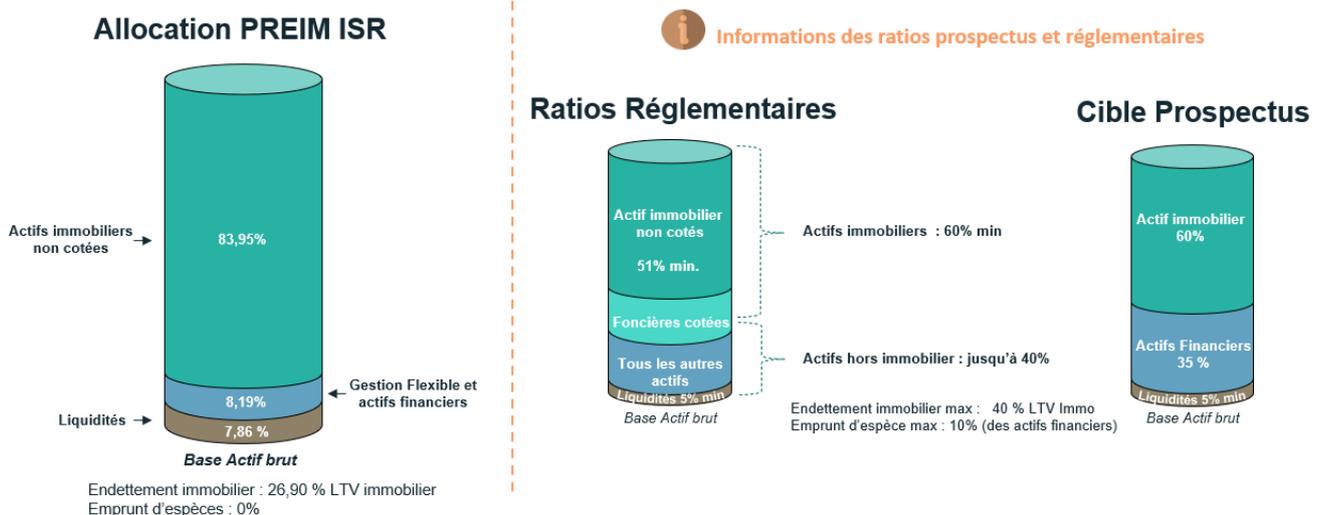
Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2024 est de 83,95% de l'actif brut réglementaire, supérieur au minimum légal de 60% et conforme à la cible du prospectus.

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 2024 s'élève à 7,86% de l'actif brut réglementaire et est supérieur au minimum légal de 5%.

Le reste du fonds est composé à 8,19% 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.



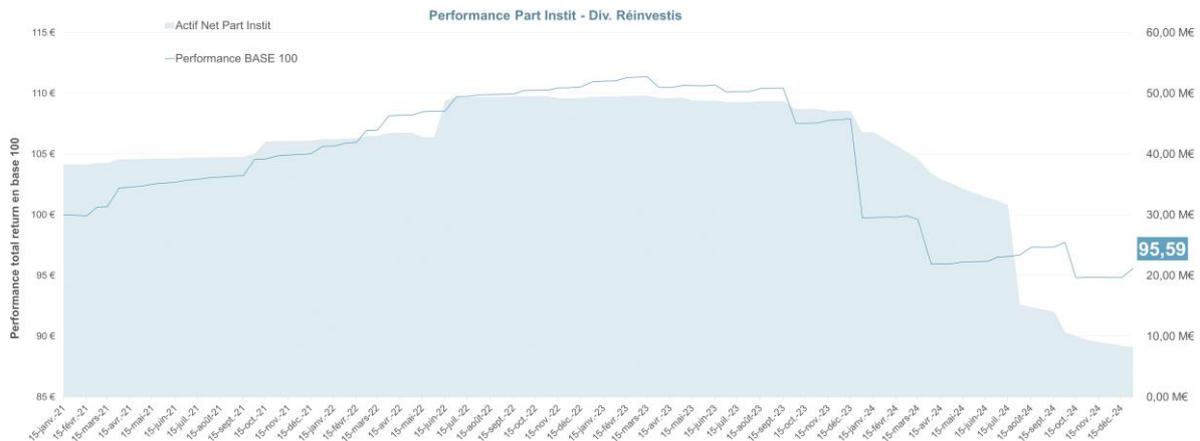
Source : Praemia REIM France

## 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 Réservé 1
- OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2
- OPCI PREIM ISR Institutionnels

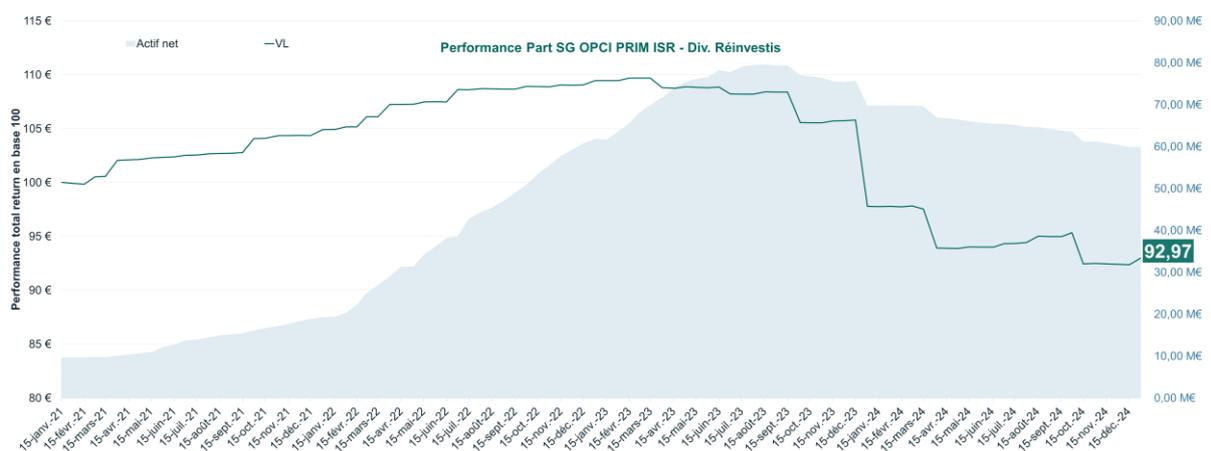
La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels est passée de 95,10 euros par part au 31 décembre 2023 à 90,78 euros au 31 décembre 2024.



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

Source : Praemia REIM France

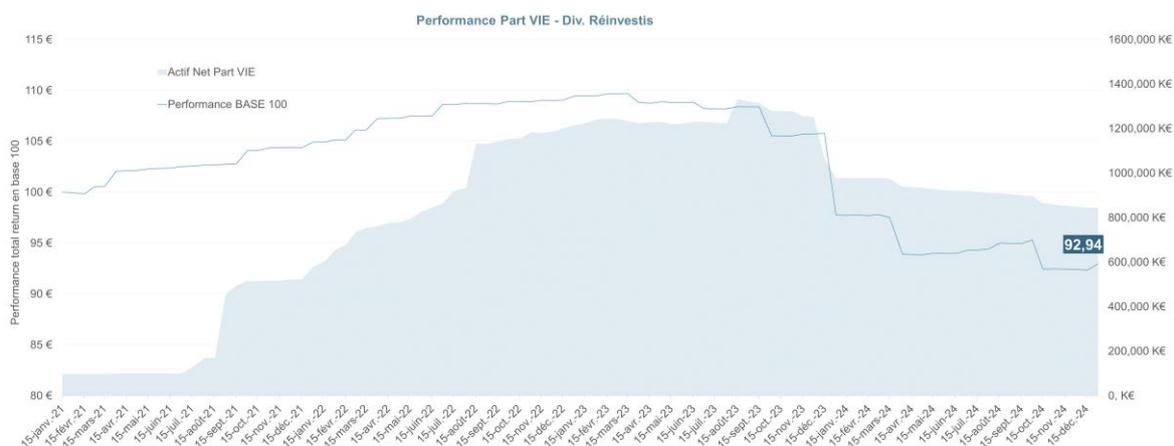
La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI SG Pimomial OPCI ISR est passée de 94,74 euros par part au 31 décembre 2023 à 89,70 euros au 31 décembre 2024.



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

Source : Praemia REIM France

La valeur liquidative de l'action de catégorie OPC I PREIM ISR Vie (ainsi que celle de toutes les autres catégories de part) est passée de 94,74 euros par part au 31 décembre 2023 à 89,70 euros au 31 décembre 2024.



### III/5. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la fin de l'exercice 2024, le fonds a enregistré des rachats nets de 2,7 M€ (arrêté au 28 février 2025), tandis que le mécanisme de gating reste activé afin de préserver l'équilibre du fonds.

En 2025, le fonds va poursuivre son activité de location d'actifs immobiliers et l'exécution de son programme de cession, dans un environnement marqué par la persistance de taux d'intérêts élevés et une volatilité accrue sur les marchés immobiliers.

La situation macroéconomique continue d'exercer une pression sur les valorisations, avec un mouvement de décompression des taux de capitalisation des actifs immobiliers. Cette tendance, couplée aux ajustements des politiques monétaires des banques centrales, nécessitera une vigilance renforcée en 2025.

### III/6. Évolution prévisible de la situation du fonds et perspectives d'avenir

En 2025 le fonds devra générer suffisamment de liquidité pour avoir la capacité d'honorer les demandes de rachats. Le programme de cession 2024 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/7. Proposition d'affectation du résultat

Au 31 décembre 2024, le compte de résultat de l'OPCI PREIM ISR fait état d'un bénéfice de 4 071 932,27 euros et d'un report à nouveau de 1 224 011,04 euros., soit un résultat distribuable de 5 295 943,31 euros.

Nous vous proposons lors de l'assemblée générale annuelle d'affecter ce résultat en report à nouveau.

### **III/8. 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/9. Changements substantiels durant l'exercice écoulé**

La Société n'a pas fait l'objet de changement substantiel donnant lieu à une information particulière.

### **III/10. 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/16 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).

En fin d'année 2024, il a été relevé le dépassement de l'allocation cible de la poche immobilière (60%) vs un ratio de 83,95% qui résulte de la décollecte du fond financée par la poche financière. Un plan d'action a été mis en place fin 2024 et courant 2025 afin de résorber le bris d'allocation cible dans les délais impartis.

#### **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

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

### **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/11. 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/12. 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/13. 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/14. 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 2024, 38 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.

PRAEMIA 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 2024

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par PRAEMIA REIM FRANCE à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP.

PRAEMIA REIM FRANCE a consacré un budget de 38% (61% en rémunération fixe et 39% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de PRAEMIA 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 PRAEMIA REIM FRANCE.

Rémunérations attribuées en milliers d'€	Au titre des performances 2024
<b>Salaires fixes</b>	<b>16 568</b>
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>80%</i>
<b>Rémunérations variables totales</b> (différées + non différées)	<b>4 131</b>
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>20%</i>
dont rémunérations variables non différées	3 374
dont rémunérations variables différées	757
<b>Total</b>	<b>20 699</b>
ETP moyen	224,33

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 2024
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement</b> (dirigeants, gérants, ...)	<b>4 797</b>
<i>%</i>	<i>60%</i>
<b>Rémunération des « cadres supérieurs »</b> (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	<b>3 141</b>
<i>%</i>	<i>40%</i>
<b>Total</b>	<b>7 938</b>
<i>Dont salaires fixes</i>	<i>61%</i>
<i>Dont rémunération variable</i>	<i>39%</i>

## 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.

La politique de rémunération de la Société de Gestion est ainsi compatible avec une gestion saine et efficace des risques et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, la documentation réglementaire des OPC que la Société de Gestion gère.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion et des OPC qu'elle gère ainsi qu'à ceux des investisseurs de ces OPC, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. La politique de rémunération a été mise en place afin de : supporter activement la stratégie et les objectifs de la Société de Gestion ; supporter la compétitivité de la Société de Gestion sur le marché sur lequel elle opère ; maintenir l'attractivité de la Société de Gestion auprès des talents externes ; garantir la rétention de nos talents internes.

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

- La composante fixe de la rémunération tient compte de la réalité du marché de l'emploi
- Le principe d'égalité de rémunérations entre les hommes et les femmes, pour un poste équivalent
- 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 rémunération variable d'un collaborateur est attribuée après étude de la performance de l'équipe et de la performance individuelle
- 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. Plus de détails de la politique de rémunération sont disponibles sur le site internet suivant : [www.lfde.com](http://www.lfde.com).

La politique de rémunération, dans son intégralité, est disponible auprès de la société de gestion sur demande.

Données 2024 :

	2024 Number Fixed	2024 Total Fixed	2024 Total Bonus (paid in 2025)	Number Deferred	Total Deferred
<b>Risk Taker</b>	55	7 098 122	4 787 000	7	1 036 000
<b>Other</b>	116	8 222 021	2 804 000	0	0
<b>Grand total</b>	171	15 320 144	7 591 001	7	1 036 000
		<b>Annual gross not pro-rated for duration</b>			

### III/15. 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/16. 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 PRAEMIA REIM France, agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 11000043. PRAEMIA 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 de l'ASPIM, dont elle est membre depuis sa création en avril 2011.

Ces règles de bonne conduite et de déontologie sont encadrées au sein de PRAEMIA 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.

Praemia 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, 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 PRAEMIA 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 PRAEMIA 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.Praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires>.

Le site internet dispose également de la politique de traitement des réclamations ainsi que d'un résumé de la politique de rémunération.

PRAEMIA 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.Praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires>.

### **III/17. 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 SPPICAV ayant la forme d'une société par actions simplifiée dans laquelle PRAEMIA 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 Marc BERTRAND.

#### IV/ Etats financiers au 31 décembre 2024

##### IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2024 – Actif

Bilan en Euros - Actif	31/12/2024
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>54 423 634,83</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	31 888 884,33
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-
Avance preneur sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	22 534 750,50
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>9 826 985,08</b>
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	9 826 985,08
Dépôts	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Autres instruments financiers	-
<b>Autres actifs</b>	<b>4 916 626,58</b>
Créances locataires	-
Autres créances	2 217 232,07
Dépôts à vue	2 699 394,51
<b>Total Actif</b>	<b>69 167 246,49</b>

##### IV/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2024 – Passif

Bilan en Euros - Passif	31/12/2024
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>69 093 017,56</b>
Capital	63 797 074,25
Report des plus-values nettes réalisées (1)	70 486,08
Report des résultats nets antérieurs (1)	1 153 524,96
Résultat de l'exercice (1)	4 071 932,27
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme Passif	-
<b>Dettes</b>	<b>74 228,93</b>
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	74 228,93
<b>Total Passif</b>	<b>69 167 246,49</b>

## IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2024

Compte de résultat en Euros	31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 136 358,39
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
<b>Total I</b>	<b>4 136 358,39</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	-
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	-
<b>Total II</b>	<b>-</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>4 136 358,39</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	390 179,89
Autres produits financiers	336,48
<b>Total III</b>	<b>390 516,37</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-0,14
Autres charges financières	-
<b>Total IV</b>	<b>-0,14</b>
<b>Résultat sur opérations financières III - IV</b>	<b>390 516,23</b>
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-1 317 275,81
Autres charges (VII)	-0,01
<b>Résultat net (A=I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>3 209 598,80</b>
Régularisations sur résultat net (VIII)	-592 849,66
<b>Résultat net après régularisations (A +/- VIII)</b>	<b>2 616 749,14</b>
<b>Plus-values réalisées nettes</b>	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 730 652,81
<b>Total IX</b>	<b>1 730 652,81</b>
<b>Moins-values réalisées nettes</b>	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
<b>Total X</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)</b>	<b>1 730 652,81</b>
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-275 469,68
<b>Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)</b>	<b>1 455 183,13</b>
<b>Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>4 071 932,27</b>

## IV/ 3. Informations générales

### a. Caractéristiques et activité de l'OPCI

#### Stratégie d'investissement

Avec des actifs répartis entre des immeubles et droits réels immobiliers détenus directement ou indirectement, et des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, la SPPICAV est majoritairement exposée au secteur immobilier.

Les immeubles et droits réels immobiliers détenus directement et indirectement représentent au minimum 60% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, la cible étant également fixée à 60% et susceptible d'atteindre jusqu'à 65% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

Les actifs financiers représentent au maximum 35% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, la cible étant également 35% et susceptible d'être ramenée à 30% lorsque la poche immobilière atteint 65%.

En cas de fluctuation des marchés financiers dans lesquels la SPPICAV est investie au travers de sa poche financière, les actifs financiers pourraient, en cas de baisse des marchés financiers, être réduits ponctuellement au plancher de 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, et la poche immobilière et les liquidités pourraient dépasser les seuils ciblés en ne dépassant pas les seuils maximum fixés visés ci-dessous

Les liquidités, composées de dépôts, d'instruments financiers liquides et d'autres liquidités tels que détaillés au paragraphe 3.3.4, constituent au moins 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

En cas de décollecte importante, si la poche financière est mise à contribution pour assurer la liquidité ou bien qu'une baisse des marchés financiers réduit sa quote-part dans l'actif de la SPPICAV, la poche immobilière pourrait atteindre ponctuellement jusqu'à 95% de l'actif de la SPPICAV.

Aussi les fonds collectés seront répartis par la Société de Gestion entre les différentes poches d'actifs selon cette allocation cible en fonction des conditions de marchés rencontrées et des perspectives de collecte et de décollecte, afin d'anticiper les effets décrits plus haut en matière de probabilité de dépassement des seuils à la hausse comme à la baisse, dans la limite toutefois des seuils réglementaires.

La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPPICAV, afin de respecter ces ratios au plus tard à l'issue d'une période de trois années à compter de sa création. Dans ce délai de constitution du patrimoine, notamment en période de forte collecte et d'identification d'actifs immobiliers à acquérir, les actifs financiers et les liquidités pourraient dépasser significativement les seuils indiqués plus haut, et la poche financière être composée d'actifs financiers moins liquides. Dans ce délai également, au tout début de la vie de la SPPICAV, la poche de liquidités pourra atteindre 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, dans l'attente de la réalisation des premières acquisitions et des premiers placements.

### Tableau des Tableau des cinq derniers exercices

FR0014000AM9-OPCI PREIM ISR Vie	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net (en €)	843 876,36	976 758,38	1 214 048,33	577 863,18
Nombre d'actions en circulation	9 406,75	10 309,10	11 288,99	5 507,75
Valeur liquidative unitaire (en €)	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	1,041629	0,52	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-

FR0014000AQ0-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net (en €)	52 601,99	91 715,28	104 101,28	101 560,85
Nombre d'actions en circulation	586,36	968,00	968,00	968,00
Valeur liquidative unitaire (en €)	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	1,030125	0,52	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-

FR0014000AR8-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net (en €)	52 601,99	91 715,29	104 101,28	101 560,85
Nombre d'actions en circulation	586,36	968,00	968,00	968,00
Valeur liquidative unitaire (en €)	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	1,030135	0,52	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-

FR0014000AP2-OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net (en €)	59 901 377,99	69 766 889,74	61 853 327,40	19 296 291,80
Nombre d'actions en circulation	667 724,79300	736 347,83100	575 151,60300	183 917,43300
Valeur liquidative unitaire (en €)	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	1,053783	0,52	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-

FR0014000AO5-OPCI PREIM ISR Institutionnels	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net (en €)	8 189 060,15	43 569 304,14	49 394 314,80	42 432 253,29
Nombre d'actions en circulation	90 207,11	458 095,33	458 095,33	401 741,43
Valeur liquidative unitaire (en €)	90,78	95,10	107,82	105,62
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	1,327251	1,03	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-

FR0014000AN7-OPCI PREIM ISR Compte Titre	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Actif Net (en €)	53 499,08	92 662,75	105 176,70	102 610,04
Nombre d'actions en circulation	596,36	978,00	978,00	978,00
Valeur liquidative unitaire (en €)	89,70	94,74	107,54	104,91
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris les acomptes)	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris les acomptes)	-	1,03056	0,52	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-

## b. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Le présent exercice social porte sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024 (12 mois).

#### Changement de règles et méthodes comptables :

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
  - o Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
  - o Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

## **Comptabilisation des actifs à caractère immobilier**

Le coût d'acquisition des immeubles, terrains et droits réels est égal au prix d'achat pour l'enregistrement à l'entrée dans le patrimoine.

Pour les biens acquis moyennant paiement de rentes viagères, le prix d'achat s'entend du montant qui résulte d'une stipulation de prix ou à défaut d'une estimation, telle que définie dans un document d'équité actuarielle.

Le coût d'acquisition des parts et actions d'entités dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers est égal au prix d'achat au moment de leur entrée dans le patrimoine.

Concernant la valorisation des actifs à caractère immobilier en cours de détention, voir section 2. ci-après.

## **Modalités d'enregistrement des frais d'acquisition**

Les frais d'acquisition sont enregistrés directement dans un compte de capital, indépendamment du coût d'acquisition de l'actif. Le cas échéant la TVA non récupérable sur acquisition est incluse dans les frais d'acquisition.

Ces frais doivent être annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession, lors de la cession de l'actif.

## **Différences d'estimation des actifs à caractère immobilier**

Les différences d'estimation sur les immeubles, terrains et droits réels correspondent aux plus ou moins-values latentes sur les immeubles construits et en cours de construction lorsqu'ils sont évalués à la valeur actuelle. Elles sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle. Elles sont inscrites directement dans un compte de capital.

## **Comptabilisation des 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. A défaut du coût amorti de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé (par exemple le coût de remplacement déflaté ou de renouvellement de l'élément, le poids relatif de l'élément remplacé par rapport au total de l'actif ...).

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.

## **Régularisation des résultats nets et des plus et moins-values réalisées nettes**

Un mécanisme correcteur, enregistré dans les comptes « Régularisation des résultats nets », « Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes » neutralise l'incidence des souscriptions et des rachats sur le montant unitaire. Ce mécanisme de régularisation des résultats nets et des plus et moins-values réalisées nettes permet à chaque porteur de percevoir un même montant unitaire sur ces distributions, quelle que soit sa date de souscription.

## **Cession des actifs à caractère immobilier**

Lors d'une cession d'actif ou de titres, la plus ou moins-value de cession est calculée par différence entre le prix de cession, tel qu'il ressort de l'acte de cession et la valeur comptable de l'actif cédé. La plus ou moins-value de cession est enregistrée nette des frais encourus tant à l'acquisition qu'à la cession.

Lors d'une cession d'actif ou de titres, les coûts directement attribuables à cette cession sont imputés avec la plus ou moins-value réalisée et donc portés en diminution du prix de cession.

Par ailleurs les frais d'acquisition enregistrés initialement en capital doivent être annulés en contrepartie du résultat de cession.

## **Comptabilisation des provisions des risques filiales**

Lorsque l'OPCI est engagé à couvrir les pertes des entités qu'il détient, et que la valeur de l'entité est négative, l'OPCI est amené à comptabiliser une provision pour risque sur cette entité. Dans ce cas, la comptabilisation s'effectue comme suit :

- la valeur de titres détenus est mise à zéro,
- les comptes courants sur l'entité sont totalement dépréciés,
- une provision pour risque filiale est comptabilisée pour le solde de la valorisation négative.

Lorsque l'OPCI doit comptabiliser une provision (compte 295 – Provision sur filiales et participations) au-delà de la valeur de l'actif détenu, la contrepartie de cette provision est comptabilisée par un compte de capital (compte 105 – Différence d'estimation).

## **Comptabilisation des commissions 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 la SPPICAV pourront être prélevées au profit de la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

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

Concernant les commissions de souscription acquises à la SPPICAV, le compte de dettes est soldé par la contrepartie d'un compte de commissions en capital lorsque les frais sont engagés. Ces commissions sont comptabilisées en dettes lorsqu'elles sont reçues par l'OPCI.

### **Dépréciations des créances**

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 font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

### **Provisions pour risques et charges**

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

Les provisions pour risques et charges comptabilisées par l'OPCI en application des dispositions des articles 322-1 et 322-2 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général sont enregistrées en compte 497 avec une contrepartie en résultat en compte 683.

### **Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative est calculée sur la base d'une valorisation des éléments d'actifs et de passifs à leur valeur actuelle, selon les méthodes suivantes :

#### **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 2024, 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, SCI NEXXT GAMBETTA et PRIMOPIERRE et JONES LANG LASALLE, en tant qu'expert B, a procédé à l'examen critique des travaux réalisés par l'expert A. La méthode d'évaluation utilisée pour la valorisation des actifs de bureaux est celle de l'actualisation des flux futurs.

**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.

**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.

**e) *Valorisation des actifs immobiliers sous promesse de vente***

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par l'OPCI et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, net des frais de cession (frais d'intermédiation, commission de mouvement perçue par le dépositaire, rémunération des intermédiaires et des conseils, frais et commissions perçus le cas échéant par la société de gestion, impôts et taxes).

#### **f) Avances en compte courant dans les filiales et participations**

Les avances en compte courant dans les filiales et participations sont évaluées 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.

Les avances en compte courant consenties sont analysées comme une créance rattachée et comptabilisées au compte 266.

L'évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

La révision est comptabilisée en différences d'estimation au compte 276 « Différence d'estimation sur autres actifs immobiliers » par contrepartie du compte 105.

Lorsque l'OPCI abandonne son avance en compte courant dans une filiale ou participation, il la comptabilise en résultat, en moins-value réalisée.

#### **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 à vocation générale***

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA à vocation générale sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue.

***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***

La Société 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.

#### IV/ 4. Evolution des capitaux propres

##### Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2024
<b>Capital (1)</b>	<b>63 797 074,25</b>
<b>Sommes distribuables</b>	
Report des plus-values nettes réalisées	110 813,06
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-40 326,98
Report des résultats nets antérieurs	1 938 083,53
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-784 558,57
Résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	3 209 598,80
Sur les plus et moins-values réalisées	1 730 652,81
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	-592 849,66
Sur les plus et moins-values réalisées	-275 469,68
Acomptes versés au cours de l'exercice	
Sur le résultat net	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
Sur le résultat net	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-
<b>Total des sommes distribuables (2)</b>	<b>5 295 943,31</b>
<b>Total des capitaux propres (1+2)</b>	<b>69 093 017,56</b>

##### Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI *
<b>Souscriptions et rachats de l'exercice</b>			
Souscriptions enregistrées FR0014000AM9 OPCl PREIM ISR Vie	17,72	1 607,03	56,24
Rachats réalisés FR0014000AM9 OPCl PREIM ISR Vie	920,07	83 380,69	-
Souscriptions enregistrées FR0014000AN7 OPCl PREIM ISR Compte Titre			
Rachats réalisés FR0014000AN7 OPCl PREIM ISR Compte Titre	381,64	34 630,65	-
Souscriptions enregistrées FR0014000AO5 OPCl PREIM ISR Institutionnels			
Rachats réalisés FR0014000AO5 OPCl PREIM ISR Institutionnels	367 888,22	33 911 513,20	950 556,38
Souscriptions enregistrées FR0014000AP2 OPCl PREIM ISR SG Primonial OPCl ISR	3 961,80	366 445,72	12 825,58
Rachats réalisés FR0014000AP2 OPCl PREIM ISR SG Primonial OPCl ISR	72 584,83	6 596 298,73	-2 337,60
Souscriptions enregistrées FR0014000AQ0 OPCl PREIM ISR Vie Réserve 1			
Rachats réalisés FR0014000AQ0 OPCl PREIM ISR Vie Réserve 1	381,64	34 630,65	-
Souscriptions enregistrées FR0014000AR8 OPCl PREIM ISR Vie Réserve 2			
Rachats réalisés FR0014000AR8 OPCl PREIM ISR Vie Réserve 2	381,64	34 630,65	-
<b>Total général</b>			
Souscriptions enregistrées	3 979,52	368 052,75	12 881,82
Rachats réalisés	442 538,06	40 695 084,57	948 218,78

\*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

## Evolution de l'actif net (= capitaux propres)

Evolution de l'actif net (= capitaux propres) au cours de l'exercice		31/12/2024
<b>Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice</b>	<b>+</b>	<b>114 589 045,58</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	1 087 569,52
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-39 746 864,88
Frais liés à l'acquisition	-	-1 756,38
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>		-1 756,38
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>		
Différence de change	+ /-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-10 520 852,34
<i>Différence d'estimation exercice N</i>		-28 121 655,87
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>		17 600 803,53
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ /-	-824 238,41
<i>Différence d'estimation N</i>		176 124,80
<i>Différence d'estimation N-1</i>		-1 000 363,21
Distribution de l'exercice précédent	-	-430 137,14
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ /-	4 940 251,61
<i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>		3 209 598,80
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>		1 730 652,81
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisations		-
<i>Sur résultat net</i>	-	-
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments (1)	+ /-	-
<b>Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice</b>	<b>=</b>	<b>69 093 017,56</b>

(1) Frais de constitution

## IV/ 5. Informations relatives aux expositions de l'OPPCI

### a. Informations relatives aux expositions immobilières

#### Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Néant.

#### Contrats de crédit-bail

Néant.

#### Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 °du code monétaire et financier

Évolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	31/12/2023	Cession	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	35 809 736,67	-	6 600 000,00	-10 520 852,34	31 888 884,33	-
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>35 809 736,67</b>	<b>-</b>	<b>6 600 000,00</b>	<b>-10 520 852,34</b>	<b>31 888 884,33</b>	<b>-</b>
				<b>Total frais exclus</b>		<b>31 888 884,33</b>

#### Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Ventilation par contrat	Échéances	31/12/2023	Diminutions	Augmentations	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
Compte courant SCI Nexxt Gambetta	02/06/2032	20 133 333,00	6 600 000,00		-	13 533 333,00
Compte courant SCI PREIM Bloom	14/12/2032	9 001 417,50			-	9 001 417,50
<b>Total</b>		<b>29 134 750,50</b>	<b>6 600 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 534 750,50</b>

#### SCI NEXXT GAMBETTA

Le 28 mars 2024, les associés décident d'une augmentation de capital par incorporation de comptes courant pour une somme de 6 000 000,00 euros au moyen de la création de 6 000 000 parts sociales nouvelles de 1.00 euros à laquelle est attachée une prime d'émission d'un montant total de 54 000 000,00 euros.

#### Résultat sur plus et moins-values

Néant

### b. Expositions liées aux actifs financiers d'OPCI

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 du prospectus. 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 du prospectus).

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.

### Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2024
Actions et valeurs assimilées			
Obligations et valeurs assimilées			
Titres de créances			
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	1 730 652,81	-	1 730 652,81
Options et futurs			
Opérations temporaires sur titres			
Instruments financiers à terme			
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>1 730 652,81</b>	<b>-</b>	<b>1 730 652,81</b>
<b>Total</b>	<b>1 730 652,81</b>	<b>-</b>	<b>1 730 652,81</b>

## IV/ 6. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

### Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024
<b>Créances locataires</b>	
Créances locataires	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-
Dépréciation des créances locataires	-
<b>Sous-Total</b>	<b>-</b>
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 217 232,07
Etat et autres collectivités créances	-
Syndics	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	-
Dépréciation des autres créances	-
<b>Sous-Total</b>	<b>2 217 232,07</b>
<b>Total</b>	<b>2 217 232,07</b>

### Evolution des dépréciations

Au cours de l'exercice 2024, aucune dépréciation des créances n'a été comptabilisée.

### Détail des provisions pour risques et charges

Au cours de l'exercice 2024, aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée.

## Détail des emprunts

Néant

## Décomposition des dettes

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	31/12/2024
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	74 228,93
Etat et autres collectivités dettes	-
Autres créditeurs	-
Produits constatés d'avance	-
<b>Total</b>	<b>74 228,93</b>

## Produits et charges de l'activité immobilière

Produits et charges de l'activité immobilière	31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
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 article L214-36 2ème alinéa	4 136 358,39
dont produits de parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-
dont produits d' OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
<b>Total I</b>	<b>4 136 358,39</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	
dont ayant leur contrepartie en produits	-
dont charges d'entretien courant	-
dont gros entretien	-
dont coût initial des éléments d'actifs renouvelés ou remplacés	-
dont autres charges :	
Autres charges immobilières	-
Rémunérations prestataires extérieurs	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-
Charges sur parts et actions	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
<b>Total II</b>	<b>-</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>4 136 358,39</b>

## SCI ISSY SHIFT

Le 31 mars 2024, 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 4 910 404,50 euros.

Le 30 juin 2024, 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 5 280 321,64 euros.

Le 30 septembre 2024, 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 5 630 597,16 euros.

Le 31 décembre 2024, 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 5 390 314,70 euros.

#### **SCI NEXXT GAMBETTA**

Le 31 mars 2024, 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 2 320 000,00 euros.

Le 30 juin 2024, 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 2 400 000,00 euros.

Le 30 septembre 2024, 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 2 500 000,00 euros.

Le 31 décembre 2024, 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 2 500 000,00 euros.

#### **SCI PREIM BLOOM**

Le 31 mars 2024, 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 2 083 685,04 euros.

Le 30 juin 2024, 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 2 043 145,07 euros.

Le 30 septembre 2024, 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 2 129 026,44 euros.

Le 31 décembre 2024, 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 30 907,39 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 2 111 464,07 euros.

#### **SCPI PRIMOPIERRE**

Le 1<sup>er</sup> février 2024, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 96 936,00 euros à titre de dividende.

Le 2 mai 2024, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 103 860,00 euros à titre de dividende.

Le 31 juillet 2024, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 103 860,00 euros à titre de dividende.

Le 31 octobre 2024, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 103 860,00 euros à titre de dividende.

#### **SCPI PRIMOVIE**

Le 18 octobre 2024, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE 111,65 euros au titre de la régularisation de dividende.

## Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers	31/12/2024
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créance	-
Produits sur des parts d'OPC	255 950,22
Produits sur Instruments financiers à terme	-
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	134 229,67
Autres produits financiers	336,48
<b>Sous-total Produits sur opérations financières</b>	<b>390 516,37</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>	
Charges sur opérations financières	
Charges sur Instruments financiers à terme	-
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-
Charges sur emprunts	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-0,14
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	
<b>Sous-total charges sur opérations financières</b>	<b>-0,14</b>
<b>Total Revenus financiers nets</b>	<b>390 516,23</b>

## Autres produits et autres charges

Néant

## Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Part OPCI PREIM ISR Vie		Part OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1		Part OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	
	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen
Frais de gestion	12 998,10	1,42%	1 072,82	1,42%	1 072,82	1,42%
Frais de fonctionnement externes	985,01	0,11%	79,13	0,11%	79,13	0,11%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>	240,30	0,03%	18,94	0,03%	18,94	0,03%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	486,56	0,05%	39,24	0,05%	39,24	0,05%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	258,15	0,03%	20,95	0,03%	20,95	0,03%
Frais d'audit, études	951,21	0,10%	68,56	0,09%	68,56	0,09%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%		0,00%
Autres charges	86,02	0,01%	6,86	0,01%	6,86	0,01%
Commission de surperformance				0,00%		0,00%
<b>Total général</b>	<b>15 020,34</b>	<b>1,64%</b>	<b>1 227,37</b>	<b>1,63%</b>	<b>1 227,37</b>	<b>1,63%</b>

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Part OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR		Part OPCI PREIM ISR Institutionnels		Part OPCI PREIM ISR Compte Titre	
	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen	Montant 31/12/2024	% de l'actif net moyen
Frais de gestion	925 925,91	1,42%	189 468,15	0,76%	1 086,01	1,42%
Frais de fonctionnement externes	70 065,65	0,11%	23 546,63	0,09%	80,16	0,11%
<i>Honoraires des évaluateurs immobiliers</i>	17 090,94	0,03%	5 072,81	0,02%	19,18	0,03%
<i>Honoraires du dépositaire</i>	34 607,80	0,05%	11 962,02	0,05%	39,78	0,05%
<i>Honoraires du valorisateur</i>	18 366,91	0,03%	6 511,80	0,03%	21,20	0,03%
Frais d'audit, études	67 678,27	0,10%	13 615,50	0,05%	69,56	0,09%
Impôts et taxes		0,00%		0,00%		0,00%
Autres charges	6 110,84	0,01%	2 147,10	0,01%	6,95	0,01%
Commission de surperformance		0,00%		0,00%		0,00%
<b>Total général</b>	<b>1 069 780,67</b>	<b>1,65%</b>	<b>228 777,38</b>	<b>0,91%</b>	<b>1 242,68</b>	<b>1,63%</b>

## Engagements reçus et donnés

Néant.

## Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat Part FR0014000AM9 OPCV PREIM ISR Vie	31/12/2024	31/12/2023
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	31 234,39	26 479,58
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	13 501,91	0,01
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-6 644,22
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>44 736,30</b>	<b>19 835,37</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		4 094,04
- Report à nouveau du résultat net	44 736,30	14 797,10
- Capitalisation	-	944,23
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>44 736,30</b>	<b>19 835,37</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	17 781,85	-
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	861,60	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>18 643,45</b>	<b>19 835,37</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		4 094,04
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	18 643,45	15 741,33
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>18 643,45</b>	<b>19 835,37</b>

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

Affectation du résultat Part FR0014000AQ0 OPCV PREIM ISR Vie Réserve 1	31/12/2024	31/12/2023
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	1 956,13	2 458,91
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	831,73	-
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-595,90
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>2 787,86</b>	<b>1 863,01</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		1 031,28
- Report à nouveau du résultat net	2 787,86	831,73
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>2 787,86</b>	<b>1 863,01</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 108,38	-
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	53,71	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>1 162,09</b>	<b>1 863,01</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		1 809,30
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	1 162,09	53,71
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>1 162,09</b>	<b>1 863,01</b>

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

<b>Affectation du résultat Part FR0014000AR8 OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	1 956,13	2 458,92
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	831,73	-
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-595,90
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>2 787,86</b>	<b>1 863,02</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		1 031,29
- Report à nouveau du résultat net	2 787,86	831,73
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>2 787,86</b>	<b>1 863,02</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 108,38	-
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	53,71	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>1 162,09</b>	<b>1 863,02</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		1 809,31
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	1 162,09	53,71
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>1 162,09</b>	<b>1 863,02</b>

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

<b>Affectation du résultat Part FR0014000AP2 OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	2 214 488,28	1 913 422,12
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	970 304,95	0,31
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-486 431,37
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>3 184 793,23</b>	<b>1 426 991,06</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		456 686,11
- Report à nouveau du résultat net	3 184 793,23	970 304,95
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>3 184 793,23</b>	<b>1 426 991,06</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 262 217,84	-
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	61 161,37	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>1 323 379,21</b>	<b>1 426 991,06</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		1 365 829,69
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	1 323 379,21	61 161,37
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>1 323 379,21</b>	<b>1 426 991,06</b>

<b>Affectation du résultat Part FR0014000A05 OPCI PREIM ISR Institutionnels</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	365 124,81	1 499 289,90
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	167 208,35	0,27
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-438 672,10
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>532 333,16</b>	<b>1 060 618,07</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		893 409,72
- Report à nouveau du résultat net	532 333,16	167 208,35
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>532 333,16</b>	<b>1 060 618,07</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	171 839,36	-
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	8 301,05	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>180 140,41</b>	<b>1 060 618,07</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		1 052 317,02
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	180 140,41	8 301,05
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>180 140,41</b>	<b>1 060 618,07</b>

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

<b>Affectation du résultat Part FR0014000AN7 OPCI PREIM ISR Compte Titre</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Résultat net de l'exercice après régularisations	1 989,40	2 485,36
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	846,29	-
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-602,44
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>2 835,69</b>	<b>1 882,92</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		1 036,63
- Report à nouveau du résultat net	2 835,69	846,29
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>2 835,69</b>	<b>1 882,92</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	1 127,32	-
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	54,64	-
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>1 181,96</b>	<b>2 485,36</b>
Affectation des sommes distribuables*		
- Distribution		2 430,72
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	1 181,96	54,64
- Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>1 181,96</b>	<b>2 485,36</b>

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

## Tableau des acomptes versés

Néant

## IV/ 7. Inventaire du portefeuille

### Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Prix de revient ou coût de revient frais exclus (2)	Quantité	Valeur actuelle (3)	% de l'actif net	Différence d'estimation (3) - (2)
<b>Actifs à caractère immobilier</b>						<b>54 423 634,83</b>	<b>78,77%</b>	<b>-28 121 655,87</b>
<b>Parts des sociétés de personnes</b>				<b>60 010 540,20</b>		<b>31 888 884,33</b>	<b>46,15%</b>	<b>-28 121 655,87</b>
<i>SCI - Société civile immobilière</i>								
SCI ISSY SHIFT, 36 rue de Naples	1 actif Terrain et Construction	Bureaux / France	21/01/2021	26 418 438,40	261 888,00	12 814 141,76		-13 604 296,64
SCI NEXXT GAMBETTA, 36 Rue de Naples - 75008 Paris	1 actif Terrain et Construction	Bureaux / France	28/04/2022	11 289 090,00	1 100 000,00	3 460 520,00		-7 828 560,00
SCI PREIM BLOOM, 36 rue de Naples	1 actif Terrain et Construction	Bureaux / France	29/11/2022	11 575 437,80	113 354,00	8 944 102,57		-2 631 335,23
<b>Total SCI - Société civile immobilière</b>				<b>49 282 956,20</b>	<b>1 475 242,00</b>	<b>25 218 764,33</b>		<b>-24 064 191,87</b>
<i>SCPI - Société civile de placement immobilier</i>								
SCPI PRIMOPIERRE, 36 rue de Naples - 75008 Paris	36 actifs Terrains et Constructions	Bureaux / France	24/02/2021	10 727 584,00	57 700,00	6 670 120,00		-4 057 464,00
<b>Total SCPI - Société civile de placement immobilier</b>				<b>10 727 584,00</b>	<b>6 670 120,00</b>	<b>6 670 120,00</b>		<b>-4 057 464,00</b>
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>				<b>22 534 750,50</b>	<b>22 534 750,50</b>	<b>22 534 750,50</b>	<b>32,62%</b>	
<i>Avance en compte courant</i>								
AVANCE EN C/C SCI NEXXT GAMBETTA				13 533 333,00		13 533 333,00		
AV C/C SCI PREIM BLOOM				9 001 417,50		9 001 417,50		
<b>Total Avance en compte courant</b>				<b>22 534 750,50</b>	<b>22 534 750,50</b>	<b>22 534 750,50</b>		

(1) Préciser le nombre et la nature des immeubles détenus par la filiale / participation : type de bien (ex: terrain nu, terrain en construction, construction sur soi d'autrui, autre droit réel, immeuble en cours...), secteur d'activité, localisation  
(2) Coûts de revient frais inclus puisque l'ensemble des filiales ont été acquies avant l'application de nouveau règlement comptable ANC n°2021-09

### Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Libellé	Quantité	Quantité /Nominal	Valeur actuelle (3)	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		<b>9 650 860,28</b>		<b>9 826 985,08</b>	<b>Euros</b>	<b>14,22%</b>
<b>Organismes de placement collectif en valeurs mobilières</b>		<b>9 650 860,28</b>		<b>9 826 985,08</b>	<b>Euros</b>	<b>14,22%</b>
<i>Part de fond</i>						
BNP Paribas Mois		2 616 872,27	2 592,00	2 727 836,61		
Financiere de l'Echiquier - Echiquier Short Term Credit		2 647 128,02	2 588,00	2 690 329,52		
AMUNDI 3 M I EURO CAP		2 217 884,79	2,00	2 237 555,35		
Ostrum Sri Cash Plus		2 168 975,20	20,00	2 171 263,60		
<b>Total Part de fond</b>		<b>9 650 860,28</b>		<b>9 826 985,08</b>		

## IV/ 8. Etats financiers au 31 décembre 2023

### 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>
<b>Actifs à caractère immobilier (1)</b>	<b>64 944 487,17</b>	<b>90 889 579,97</b>
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
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>45 575 926,74</b>	<b>16 524 688,70</b>
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	-	-
<b>Créances locataires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres créances</b>	<b>932 824,80</b>	<b>598 743,55</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>3 975 376,89</b>	<b>4 882 744,57</b>
<b>Total Actif</b>	<b>115 428 615,60</b>	<b>112 895 756,79</b>

### 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>
<b>Capitaux propres</b>	<b>114 589 045,58</b>	<b>112 775 069,79</b>
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
<b>Provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
<b>Dettes</b>	<b>839 570,02</b>	<b>120 687,00</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	839 570,02	120 687,00
<b>Total Passif</b>	<b>115 428 615,60</b>	<b>112 895 756,79</b>

## 2. Compte de résultat au 31 décembre 2023

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

## Annexe financière au 31 décembre 2023

### 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<sup>er</sup> 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'irrécouvrabilité 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'arrêt des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

**g) *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.

**h) *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.

**i) *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.

#### **j) 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).

#### **k) 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 OPCI, 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€.
  - 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 :
  - 55.167 € (+TVA applicable) à la Date de Signature de l'Avenant,
  - 55.167 € (+TVA applicable) au 31 juillet 2024, et
  - 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 Praemia 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> novembre 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 96 936,00 euros à titre de dividende.

### **SCPI PRIMOVIE**

Le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> août 2023, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE 92 400,00 euros à titre de dividende.

Le 1<sup>er</sup> 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.

## 9. Évolution de l'actif net

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

(1) Frais de constitution

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

Néant.

## 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	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>61 754 829,47</b>	<b>8 128 120,00</b>	<b>-</b>	<b>-17 816 972,80</b>	<b>35 809 736,67</b>	<b>-</b>

## 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						
<b>Total</b>	<b>29 134 750,50</b>				<b>29 134 750,50</b>	

### 13. Inventaire du patrimoine

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>				<b>64 944 487,17</b>	<b>56,68%</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				-	0,00%
Contrats de crédit-bail				-	0,00%
<b>Sous-total propriétés type</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
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%
<b>Total SCI - Société civile immobilière</b>				<b>26 526 383,67</b>	<b>23,15%</b>
SCPI - Société civile de placement immobilier					
	SCPI PRIMOPIERRE	EUR	57 700,00	9 283 353,00	8,10%
<b>Total SCPI - Société civile de placement immobilier</b>				<b>9 283 353,00</b>	<b>8,10%</b>
Parts et actions des sociétés				-	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé				-	0,00%
<b>Total Actions Listées</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				-	0,00%
<b>Total OPCl et organismes étrangers équivalents</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Avance preneur sur crédit-bail				-	0,00%
<b>Total Avance preneur sur crédit-bail</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
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%
<b>Total Avance en compte courant</b>				<b>29 134 750,50</b>	<b>25,43%</b>
<b>Provisions</b>				-	<b>0,00%</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>				<b>45 575 926,74</b>	<b>39,77%</b>
Dépôts				-	0,00%
<b>Total Dépôt à terme</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
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%
<b>Total Part de fond</b>				<b>45 575 926,74</b>	<b>39,77%</b>
Opérations temporaires sur titres				-	0,00%
Instruments financiers à terme				-	0,00%
Autres instruments financiers				-	0,00%
<b>Total Autres instruments financiers</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Créances</b>				<b>932 824,80</b>	<b>0,81%</b>
<b>Dettes</b>				<b>-839 570,02</b>	<b>-0,73%</b>
Dettes envers les établissements de crédit				-	0,00%
<b>Total Bank Loan</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Dettes financières diverses				-	0,00%
<b>Total Associate Loan</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Dépôts de garantie reçus				-	0,00%
Autres dettes d'exploitation				-839 570,02	-0,73%
<b>Dépôts à vue</b>				<b>3 975 376,89</b>	<b>3,47%</b>
<b>Total Actif net</b>				<b>114 589 045,58</b>	<b>100,00%</b>

#### 14. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
<b>Total</b>	-	-
<b>Autres créances</b>		
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	-	-
<b>Total</b>	<b>932 824,80</b>	<b>598 743,55</b>
<b>Total créances</b>	<b>932 824,80</b>	<b>598 743,55</b>

#### 15. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>		
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Autres dettes financières</b>	-	-
<b>Dépôts de garantie reçus</b>	-	-
<b>Total</b>	-	-
<b>Autres dettes d'exploitation</b>		
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	-	-
<b>Total</b>	<b>839 570,02</b>	<b>120 687,00</b>
<b>Total dettes</b>	<b>839 570,02</b>	<b>120 687,00</b>

## 16. Ventilation des emprunts et dettes financières

Néant.

## 17. Crédit-bail

Néant.

## 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	-	-	-	-
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	-
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	-
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	-
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>112 529,30</b>	-	<b>112 529,30</b>	-
<b>Total</b>	<b>112 529,30</b>	-	<b>112 529,30</b>	-

## 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
<b>Souscriptions et rachats de l'exercice</b>			
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	-
<b>Total général</b>			
Souscriptions enregistrées	188 696,15	20 189 555,80	706 617,85
Rachats réalisés	28 479,82	2 964 316,63	-

## 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
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>3 426 803,67</b>	<b>1 593 178,84</b>
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
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>114 589 045,58</b>	<b>112 775 069,79</b>

## 21. Compte de résultat détaillé

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

## 22. Détail des frais de gestion

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
<b>Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)</b>	<b>1 518 604,76</b>	<b>-1,33%</b>
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.

## 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

## VII/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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<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>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<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%

## 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
<b>Total acomptes</b>	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
<b>Total acomptes</b>	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
<b>Total acomptes</b>	595,90	-	-	-	595,90	0,615600

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR SG Primonial 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
<b>Total acomptes</b>	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
<b>Total acomptes</b>	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
<b>Total acomptes</b>	602,44	-	-	-	602,44	0,616000

## 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
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>19 835,36</b>	<b>8 944,09</b>
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	-	-
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>0,01</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>19 835,37</b>	<b>8 944,09</b>
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	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>19 835,37</b>	<b>8 944,09</b>

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	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 863,01</b>	<b>761,77</b>
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	-	-
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 863,01</b>	<b>761,77</b>
Distribution	401,26	761,77
Report des résultats nets antérieurs	1 373,08	-
Report des plus values nettes	88,67	-
Incorporation au capital	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 863,01</b>	<b>761,77</b>

Affectation du résultat Part FR0014000AR8 OPC I 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	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 863,02</b>	<b>761,77</b>
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	-	-
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 863,02</b>	<b>761,77</b>
Distribution	401,27	761,77
Report des résultats nets antérieurs	1 373,08	-
Report des plus values nettes	88,67	-
Incorporation au capital	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 863,02</b>	<b>761,77</b>

<b>Affectation du résultat Part FR0014000AP2 OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
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
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 426 990,75</b>	<b>458 632,52</b>
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	-	-
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>0,31</b>	<b>0,01</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 426 991,06</b>	<b>458 632,53</b>
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	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 426 991,06</b>	<b>458 632,53</b>

<b>Affectation du résultat Part FR0014000AO5 OPCI PREIM ISR Institutionnels</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
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	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 060 617,80</b>	<b>477 170,79</b>
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	-	-
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>0,27</b>	<b>0,35</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 060 618,07</b>	<b>477 171,14</b>
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	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 060 618,07</b>	<b>477 171,14</b>

<b>Affectation du résultat Part FR0014000AN7 OPCI PREIM ISR Compte Titre</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
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	-	-
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 882,92</b>	<b>770,29</b>
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	-	-
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 882,92</b>	<b>770,29</b>
Distribution	405,44	770,29
Report des résultats nets antérieurs	1 387,90	-
Report des plus values nettes	89,58	-
Incorporation au capital	-	-
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>1 882,92</b>	<b>770,29</b>

## 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
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
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)
<b>PARTICIPATIONS (Moins de 10%)</b>					
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 2024)**

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 2024, 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthodes comptables exposées dans l'annexe des comptes annuels.

## **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 « b. Règles et méthodes comptables – règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative » et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, 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 28 avril 2025

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 2024)**

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 28 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

## VIII/ Projet de résolutions

### ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12 MAI 2025

#### ORDRE DU JOUR

- **De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**
- Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
- Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
- Quitus à la société de gestion
- Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- Pouvoirs pour formalités
- **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**
- Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction de l'article L214-65 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts
- Modification des modalités de calcul des plus-values distribuables à la nouvelle rédaction de l'article L214-69 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts
- Précision des conditions de la liquidation conformément à la nouvelle rédaction de l'article L214-70 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts
- Simplification des modalités de transfert du siège social et modification corrélative des statuts
- Pouvoir pour les formalités

#### PROJETS DE RESOLUTIONS

##### DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

##### PREMIERE RESOLUTION

*Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024, 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 63 797 074,25 €, soit une réduction de -48 278 917,86 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

		Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Vie	Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres	Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels	Dont Action de catégorie SG Primonial OPCI ISR	Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Dont Action de catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice)</b>	<b>3 209 598,80 €</b>	<b>32 568,85 €</b>	<b>2 518,21 €</b>	<b>859 444,95 €</b>	<b>2 310 096,89 €</b>	<b>2 484,95 €</b>	<b>2 484,95 €</b>
Régularisation du résultat net	- 592 849,65 €	-1 334,46 €	- 528,81 €	- 494 320,14 €	-95 608,61 €	- 528,81 €	- 528,81 €
Résultat sur cessions d'actifs	1 730 652,81 €	18 730,90 €	1 500,67 €	375 912,19 €	1 331 545,53 €	1 481,76 €	1 481,76 €
Régularisation des cessions d'actifs	- 275 469,68 €	- 949,05 €	- 373,35 €	- 204 072,83 €	-69 327,69 €	- 373,38 €	- 373,38 €
Report des résultats nets antérieurs	1 938 083,53 €	14 797,10 €	1 387,90 €	849 127,76 €	1 070 024,61 €	1 373,08 €	1 373,08 €
Report des plus-values nettes antérieures	110 813,06 €	944,23 €	89,58 €	42 154,91 €	67 447,00 €	88,67 €	88,67 €
Régularisation des comptes de report	- 824 885,55 €	-1 377,82 €	- 576,55 €	- 715 773,27 €	- 106 005,29 €	- 576,31 €	- 576,31 €
Résultat distribuable	5 295 943,31 €	63 379,75 €	4 017,65 €	712 473,57 €	4 508 172,44 €	3 949,95 €	3 949,95 €
Distribution	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

- 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	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Montant du solde du coupon total à verser	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau du solde disponible	5 295 943,31 €	63 379,75 €	4 017,65 €	712 473,57 €	4 508 172,44 €	3 949,95 €	3 949,95 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	3 770 274,10 €	44 736,30 €	2 835,69 €	532 333,16 €	3 184 793,23 €	2 787,86 €	2 787,86 €
- dont compte de report des plus-values nettes	1 525 669,21 €	18 643,45 €	1 181,96 €	180 140,41 €	1 323 379,21 €	1 162,09 €	1 162,09 €

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

*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.

#### **TROISIEME RESOLUTION**

*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 2024.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

*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 RESOLUTION**

*Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi qu'il suit :

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 OPCI PREIM ISR Vie	Dividende Action OPCI PREIM ISR Compte Titres	Dividende Action PREIM ISR Institutionnel s	Dividende Action SG Primonial OPCI ISR	Dividende Action OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Dividende Action OPCI 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 €
31 décembre 2023	1,041629 €	1,03056 €	1,327251 €	1,053783 €	1,030125 €	1,030135 €

#### **SIXIEME RESOLUTION**

*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 COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

### SEPTIEME RESOLUTION

*Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction de l'article L214-65 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, prend acte que l'ordonnance n°2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'articles L214-65 du Code Monétaire et Financier en supprimant purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de :

- modifier l'alinéa 3 de l'article 16 des statuts comme suit :

#### **Formulation initiale :**

*« Sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) mois, la Société de Gestion pourra être révoquée pour justes motifs de ses fonctions de Société de Gestion et de Président de la société par la collectivité des Associés statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour la modification des statuts. »*

#### **Formulation modifiée :**

*« Sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) mois, la Société de Gestion pourra être révoquée pour justes motifs de ses fonctions de Société de Gestion et de Président de la société par la collectivité des Associés statuant aux conditions de majorité requise pour la modification des statuts. »*

- supprimer l'alinéa 13 et de modifier l'alinéa 12 de l'article 21 des statuts comme suit :

#### **Formulation initiale :**

*« Aucun quorum n'est requis en première lecture ni en seconde lecture pour les décisions collectives qualifiées d'ordinaires. »*

#### **Formulation modifiée :**

*« Aucun quorum n'est requis **pour toutes les décisions collectives des Associés.** »*

- modifier l'alinéa 3 de l'article 24 des statuts comme suit :

#### **Formulation initiale :**

*« De même, le Président peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer à une assemblée extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV. »*

### **Formulation modifiée :**

*« De même, le Président peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer à une assemblée extraordinaire, statuant aux conditions de majorité des assemblées générales extraordinaires, la dissolution anticipée ou la liquidation de la SPPICAV. »*

### **HUITIEME RESOLUTION**

*Modification des modalités de calcul des plus-values distribuables à la nouvelle rédaction de l'article L214-69 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts*

L'assemblée générale extraordinaire, prend acte que l'ordonnance n°2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L214-69 du Code Monétaire et Financier en autorisant en autorisant le report à nouveau des sommes distribuables négatives d'un exercice, en intégrant dans le calcul des plus-values distribuables les moins-values nettes reportées et en autorisant la distribution, en toute indépendance, de tout ou partie du résultat distribuable ou des plus-values.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier les alinéas 4 à 7 de l'article 23 des statuts comme suit :

### **Formulation initiale**

*« Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :*

- ✓ le résultat net de l'exercice augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;*
- ✓ les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs de la SPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.*

*La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.*

*La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.*

*Il est possible, sur décision du Président, de procéder à la distribution d'acomptes sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat certifiés par le commissaire aux comptes de la SPPICAV. »*

### **Formulation modifiée**

*« Les sommes distribuables au titre d'un exercice sont constituées, conformément à la loi, par :*

- a. le résultat net de l'exercice augmenté **ou minoré** du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation ;*
- b. les plus-values réalisées lors de la cession de certains actifs de la SPPICAV déterminés par la loi. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice nettes de frais et diminuées des*

*moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées **ou minorées** des plus ou moins-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation.*

**Les sommes prévues au (a) et (b) ci-dessus peuvent être distribuées en tout ou partie et indépendamment l'une de l'autre.**

*La SPPICAV est soumise à l'obligation de distribuer annuellement une fraction de ses bénéfices, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation en vigueur.*

*La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.*

*Il est possible, sur décision du Président, de procéder à la distribution d'acomptes sur la base d'un bilan et d'un compte de résultat certifiés par le commissaire aux comptes de la SPPICAV. »*

L'assemblée générale extraordinaire décide que cette résolution est adoptée sous réserve du dépôt, en temps utile, d'un projet de loi de ratification de l'ordonnance n°2025-230.

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

*Précision des conditions de la liquidation conformément à la nouvelle rédaction de l'article L214-70 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L 214-70 du Code Monétaire et Financier en précisant le rôle de la société de gestion dans le cadre de la liquidation et en permettant de fixer les modalités et conditions de la liquidation dans les statuts.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le deuxième alinéa de l'article 25 des statuts comme suit :

#### **Formulation initiale :**

*« A l'échéance statutaire de la SPPICAV, son Président en devient le liquidateur sauf décision contraire de l'assemblée générale extraordinaire. Le liquidateur représente la SPPICAV. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. Sa nomination met fin aux pouvoirs du Président mais non à ceux du commissaire aux comptes.»*

#### **Formulation modifiée :**

*« A l'échéance statutaire de la SPPICAV, **la Société de gestion assume les fonctions de liquidateur**, sous le contrôle du dépositaire. Le liquidateur représente la SPPICAV. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible. **Le Liquidateur peut décider de procéder à des acomptes sur liquidation**. Sa nomination met fin aux pouvoirs du Président mais non à ceux du commissaire aux comptes. »*

## **DIXIEME RESOLUTION**

### *Simplification des modalités de transfert du siège social et modification corrélative des statuts*

L'assemblée générale extraordinaire décide de simplifier les modalités de transfert du siège social de la société au sein d'un même département ou dans un département limitrophe

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le deuxième alinéa de l'article 4 des statuts comme suit :

#### **Formulation initiale :**

*« Le transfert du siège social en tout autre endroit du même département ou dans un département limitrophe intervient sur simple décision du Président, sous réserve de ratification par la collectivité des Associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires. »*

#### **Formulation modifiée :**

*« Le transfert du siège social en tout autre endroit du même département ou dans un département limitrophe intervient sur simple décision du Président qui a tous pouvoirs pour modifier en conséquence les statuts. »*

## **ONZIEME RESOLUTION**

### *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 :

PREIM ISR

LEI : 969500ZMBLO5OB7GMP41

### 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 __75__% 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. Le suivi des points ci-dessus a été assuré pour les actifs immobiliers détenus par le fonds en 2024. 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 60/100. En référence à un échantillon représentatif du parc de bureaux, cette note-seuil ESG de 60/100, déterminée par Praemia 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 2024
Emissions de GES en kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	8,1 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	77 %

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 2024	Résultat 2023
Emissions de GES en kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	8,1 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	5,5 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /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  $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2$ .

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 2024 : l'intensité carbone était de  $8,1/\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$  et le seuil CRREM (v2) de  $17 \text{ kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$  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 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 <sub>2</sub>	Emissions GES totales en teqco2 sur les Scopes 1, 2 et 3

PAI	Résultat 2024	Résultat 2023	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	75,13%	76%	75,13% (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	565,87 tonnes de CO <sub>2</sub> eq	445,5 tonnes de CO <sub>2</sub> eq	Taux de couverture : 77% de données réelles Périmètre couvert : 100% des émissions associées aux bâtiments (émissions propriétaires des parties communes et locataires pour les parties privatives.)	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 <sub>2</sub> selon l'ESG index de Deepki. Les actifs sont performants d'un point de vue énergie et carbone.

- *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 10 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 0 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 : 01/01/2024 au 31/12/2024

L'OPCI PREIM ISR détient 3 actifs.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Bloom	Bureau	19	France
Shift	Bureau	39	France
Gambetta Village	Bureau	18	France

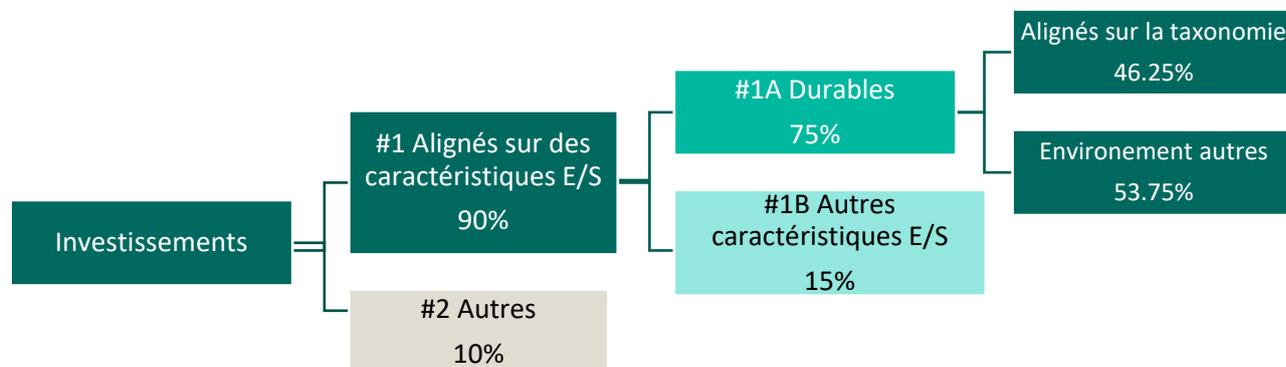
## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

La société n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

- *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 01/01/2024 – 31/12/2024, ces investissements durables représentaient 75% 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 ?***

100% des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100% d'actifs réels).

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

Les activités alignées sur la taxonomie 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 ;

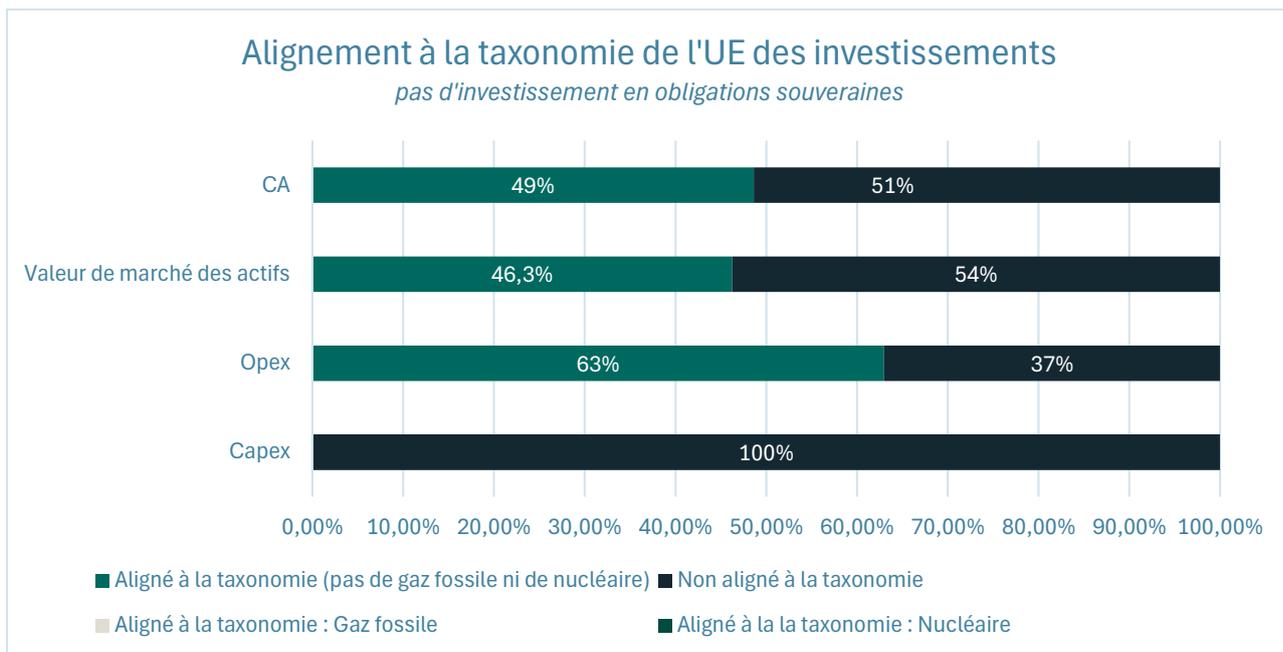
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Pour se conformer à la taxonomie de l'UE, les critères relatifs au gaz fossile comprennent la limitation des émissions et le passage à l'énergie renouvelable ou aux combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sécurité et de gestion des déchets.

L'alignement taxonomie du fonds est calculé sur la poche des investissements durables (75% 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 10 risques physiques. L'actif n'est exposé à aucun risque majeur.
- Il respecte les principes sociaux minimum tels que définis par la taxonomie.



- **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Oui

Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

Non

- **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.



[www.praemiareim.com](http://www.praemiareim.com)

#### Praemia REIM France

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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 72 35 04 00

Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

[www.praemiareim.com](http://www.praemiareim.com)

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.