

OPCI PREIM ISR

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

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

Siège social : 36 rue de Naples, 75008 Paris

Document semestriel d'information au 30 juin 2025

Sommaire

1) Stratégie d'investissement globale

2) Point sur le marché de l'immobilier tertiaire

3) Gestion du fonds du 01/01/2025 au 30/06/2025

- a. Faits et chiffres clés
- b. Frais
- c. Détail de l'actif net
- d. Valeur nette d'inventaire par action

4) Etat du patrimoine au 30/06/2025

- a. Transactions
- b. Détail du portefeuille au 30/06/2025
- c. Evaluation des actifs
- d. Valorisation des actifs compte-tenu du contexte de crise

5) Performance et résultat de l'OPCI

- a. Distribution
- b. Evolution de la valeur liquidative

6) Autres informations

- a. Liquidités
- b. Passif
- c. Modalités de rachat

1) Stratégie d'investissement globale

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

« L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois, s'exposer dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort du présent document d'information-clé pour l'investisseur ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV a pour objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantier intégrant des clauses ESG ; ces objectifs sont quantifiés à l'article 3.3.2.

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

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

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

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

Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non immobilier dont la typologie est détaillée au paragraphe 3.3.3. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à un délégataire spécialisé dans la gestion des instruments financiers qui lui sont confiés. La Société de Gestion, à travers son délégataire, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité, mais aussi (ii) un complément de performance (cf. objectifs de rendement et de volatilité exposés au paragraphe 3.3.3).

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

Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au présent Prospectus, la SPPICAV peut recourir directement et indirectement à l'endettement bancaire et non bancaire, y incluant les opérations de crédit-bail immobilier, à hauteur de 40% de la valeur de son Actif Immobilier, ce qui correspond à un levier maximum de 1,61 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement, décrite au paragraphe 7, dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV). »

2) Point sur le marché de l'immobilier

BUREAUX

Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 8,5 milliards d'euros au premier trimestre 2025, contre un peu plus de 9,5 milliards d'euros sur la même période en 2024. Les volumes d'investissement ont donc enregistré une décélération. Le Royaume-Uni est le premier marché des bureaux d'Europe avec plus de 3 milliards d'euros investis sur les trois premiers mois de l'année 2025, suivi par l'Allemagne et la France avec des volumes compris entre 1 et 2 milliards d'euros. L'Italie, les Pays-Bas ou encore l'Espagne ont totalisé moins d'un milliard d'euros sur chacun de ces marchés.

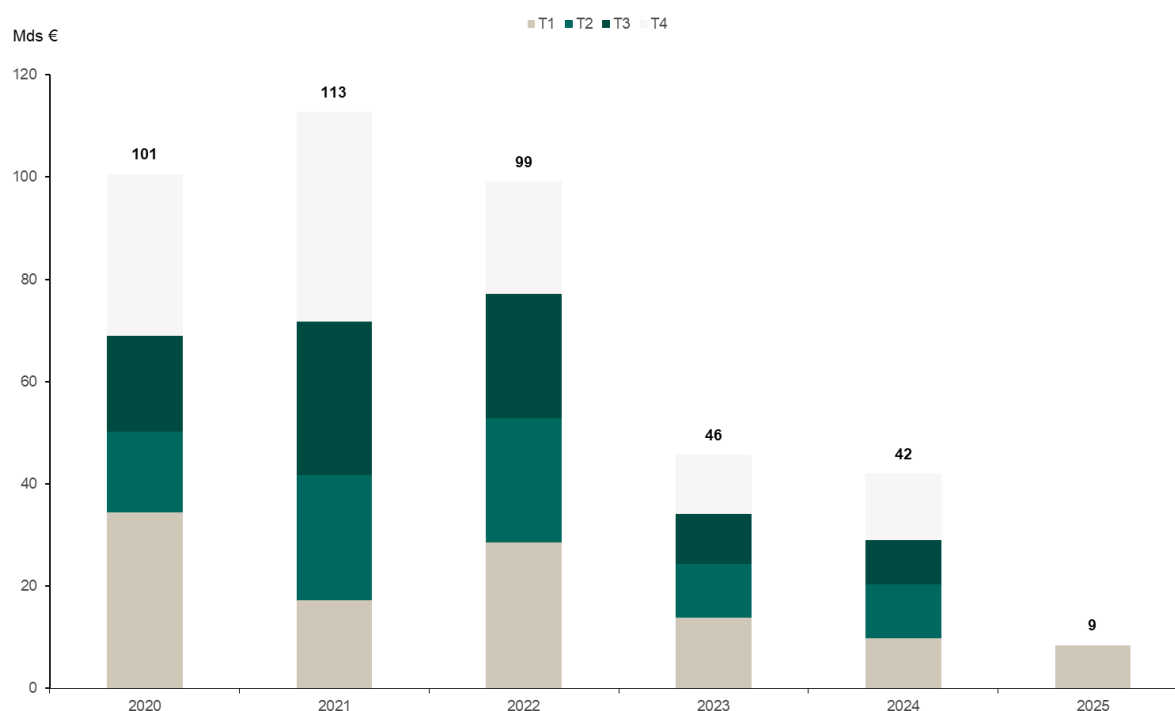
Les rendements des bureaux « prime » et des emplacements secondaires sont demeurés majoritairement stables au premier trimestre 2025 par rapport à fin 2024. Des compressions sont à noter sur un quart des marchés européens. La diminution de la pression exercée par la baisse des taux directeurs aura donc permis aux marchés des bureaux d'enregistrer des compressions comprises entre 10 et 50 pb, en Italie, en Espagne, aux Pays-Bas ou encore en France par exemple. Les bureaux des quartiers centraux avec un rendement inférieur à 5,0 % sont localisés dans des villes comme Paris, Milan, Munich, Berlin, Madrid ou encore Barcelone. Il faut ajouter 100 à 300 points de base pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés.

Le marché européen des utilisateurs a connu une légère baisse de sa demande placée au premier trimestre 2025. Ainsi, environ 2,7 millions de m² ont été placés pour l'ensemble du premier trimestre 2025, un volume légèrement inférieur à la même période en 2024, alors que le marché continuait de créer des emplois. Toutefois, la dynamique des créations d'emplois ralentissait en lien avec les annonces de l'Administration Trump concernant l'augmentation des tarifs douaniers et leurs risques récessifs pour l'économie mondiale. Premier marché d'Europe continentale, la région parisienne a été freinée au premier trimestre 2025, avec 420 000 m² pris à bail (-5 % sur un an), suivi par Munich/Berlin, Madrid et Milan avec 100 000 m² à 200 000 m² transactés sur chacun de ces marchés.

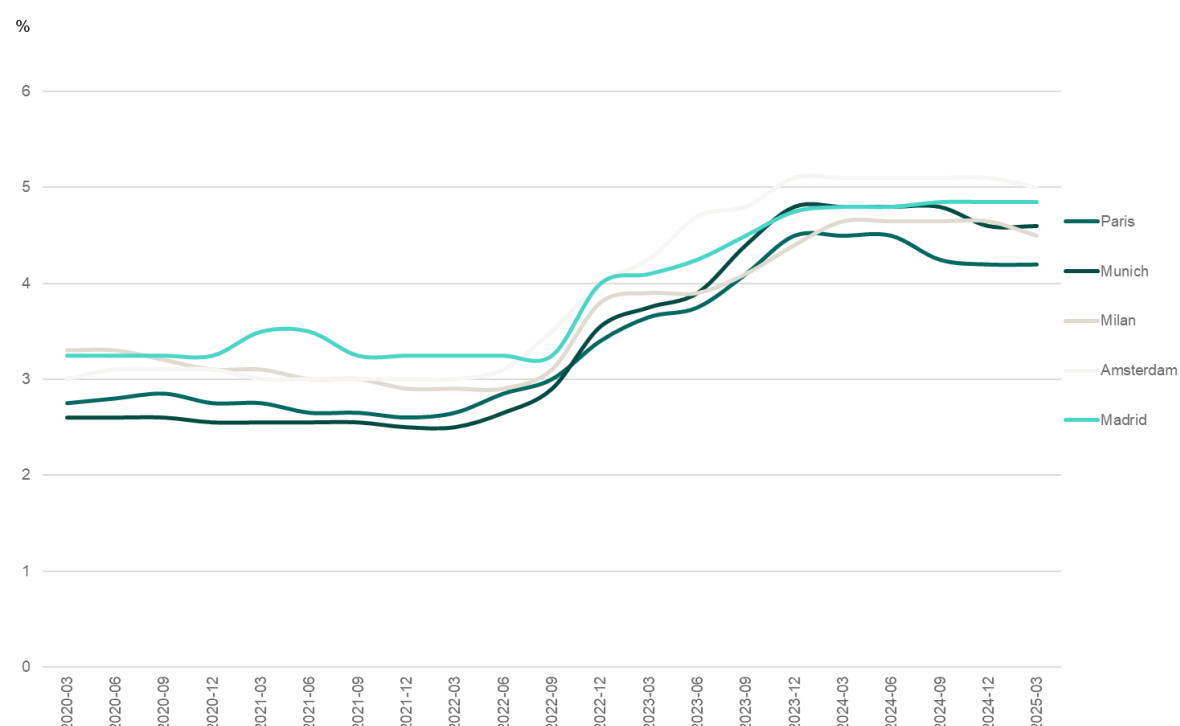
L'offre était orientée à la hausse entre le premier trimestre 2025 et le quatrième trimestre 2024. L'ensemble des marchés sont concernés par cette hausse de la vacance même si les quartiers centraux affichent toujours des taux de vacance qui demeurent à des niveaux faibles. Si Paris intra-muros détient toujours une vacance inférieure à 5 %, Berlin, Munich ou Amsterdam ont une vacance entre 7 % et 10 %. La situation est plus préoccupante à Barcelone, Madrid ou Francfort puisque les taux de vacance sont structurellement supérieurs à 10 %. En raison de la vacance structurelle de certains quartiers, la transformation des bureaux obsolètes demeure un sujet d'actualité.

Les loyers ont enregistré une légère hausse entre fin 2024 et le premier trimestre 2025. Le loyer « prime » du quartier central des affaires parisien s'est stabilisé à 1 200 €/m² pour les actifs les plus recherchés. La Défense-Paris, Dublin, Berlin, Munich, Milan ou Rome offrent des loyers compris entre 500 et 750 €/m². Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 300-550 €/m². Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont en légère 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.

Volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe



Taux de rendement prime en immobilier de bureaux en Europe



Sources utilisées dans l'ensemble du document : données PRAEMIA REIM Recherche et Stratégie d'après Associations nationales du e-commerce (FEVAD, BEVH, etc.), BCE, BNP PRE, BFS, CBRE, CBS, Colliers International, CSB, CSO, CZSO, Destatis, DST, DZS, Eurostat, FED, FMI, IEIF, Immostat, INE, INE, INSEE, INSEE, ISTAT, JLL, Knight Frank, KSH, MSCI, OCDE, OMT, ONS, Oxford Economics, Savills, SCB, SSB, Stat Poland, Statbel, Statista, Statistik Austria, Statistics Finlande, Statistics Lithuania, STATEC, STR.

3) Gestion du fonds du 01/01/2025 au 30/06/2025

a) Faits et chiffres clés

<u>Au 30 juin 2025</u>	
Date d'immatriculation	18/01/2021
Terme Statutaire	17/01/2120
Montant de l'actif net	59 159 718,23 €
Ratio d'endettement au 31/12/2024	34,65%
Ratio d'endettement au 30/06/2025	34,13%
Nombre d'immeubles détenus en direct	0
Nombre d'immeubles à détention indirecte*	3
Au cours du 1er semestre 2025, les rachats nets hors commissions acquises de l'OPCI PREIM ISR se sont élevées à -7 771 639,35 €.	

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

Actions OPCI PREIM ISR Vie

Nombre d'actions	8 348,155
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2025	86,79 €
Résultat distribuable au 30/06/2025 par action	0,09 €

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

Nombre d'actions	397,993
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2025	86,79 €
Résultat distribuable au 30/06/2025 par action	0,10 €

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

Nombre d'actions	59 690,819
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2025	88,15 €
Résultat distribuable au 30/06/2025 par action	0,12 €

Actions SG Praemia OPCI ISR

Nombre d'actions	611 435,665
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2025	86,79 €
Résultat distribuable au 30/06/2025 par action	0,09 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

Nombre d'actions	387,993
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2025	86,79 €
Résultat distribuable au 30/06/2025 par action	0,10 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

Nombre d'actions	387,993
Valeur liquidative d'origine	100,00 €
Valeur liquidative au 30/06/2025	86,79 €
Résultat distribuable au 30/06/2025 par action	0,10 €

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

b) Frais

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

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

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

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

c) Détail de l'actif net

ACTIF NET <i>montants exprimés en euros</i>	30/06/2025	31/12/2024
Actifs à caractère Immobilier		
Immeubles détenus en direct		
Parts et actions de sociétés immobilières	27 993 608	31 888 884
Autres actifs à caractère Immobilier	22 534 751	22 534 751
Total	50 528 359	54 423 635
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres actifs financiers	3 775 925	9 826 985
Instruments financiers à terme		
Total	3 775 925	9 826 985
Emprunts		
Dettes diverses	-90 965	-74 229
Créances diverses	3 154 677	2 217 232
Dépôts à vue	1 791 722,45	2 699 394,51
ACTIF NET DE LA PERIODE	59 159 718	69 093 018

d) Valeur nette d'inventaire par action

Catégorie d'Actions	Actif net (€)
OPCI PREIM ISR Vie	724 603,88
OPCI PREIM ISR Compte Titres	34 545,03
OPCI PREIM ISR Institutionnels	5 261 769,37
SG Primonial OPCI ISR	53 071 445,85
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	33 677,05
OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	33 677,05

4) Etat du patrimoine au 30/06/2025

a) Transaction

Néant.

b) Détail du portefeuille au 30 juin 2025

Parts et actions des sociétés

Les montants sont exprimés en euros.

Désignation	Date d'acquisition	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30/06/2025	Différence d'estimation
SCI ISSY SHIFT	21/01/2021	26 418 438	261 888	9 658 174	-16 760 265
SCI NEXXT GAMBETTA	08/06/2022	11 289 080	1 100 000	3 253 464	-8 035 616
SCI PREIM BLOOM	16/12/2022	11 575 438	113 354	8 994 044	-2 581 394
SCPI PRIMOPIERRE	25/02/2021	10 727 584	57 700	6 087 927	-4 639 657
Total		60 010 540	1 532 942	27 993 608	-32 016 932

Autres actifs financiers hors foncières cotées

Les montants sont exprimés en euros.

Nature des actifs	Prix de revient	Nombre de parts	Valorisation au 30/06/2025	Différence d'estimation
Autres actifs financiers	3 711 873	1 815	3 775 925	64 052
Total	3 711 873	1 815	3 775 925	64 052

c) Evaluation des actifs

Conformément à la réglementation en vigueur le patrimoine de l'OPCI PREIM ISR fait l'objet d'une expertise trimestrielle. L'expertise du 30 juin 2025 a été menée par BNP Paribas Real Estate Valuation et Jones Lang Lasalle Expertise.

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

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

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

5) Performance et Résultat de l'OPCI

a) Distribution

Il n'y a pas eu de distribution sur la période ou à verser sur la base des comptes au 30 juin 2025.

b) Evolution de la valeur liquidative

Actions OPCI PREIM ISR Vie

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024	31/12/2024	30/06/2025
ACTIF NET	96 800 €	577 863 €	1 214 048 €	976 758 €	918 859 €	843 876 €	724 604 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €	89,70 €	86,79 €

Actions OPCI PREIM ISR Compte Titres

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024	31/12/2024	30/06/2025
ACTIF NET	96 800 €	102 610 €	105 177 €	92 663 €	79 325 €	53 499 €	34 545 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €	89,70 €	86,79 €

Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024	31/12/2024	30/06/2025
ACTIF NET	38 261 000 €	42 432 253 €	49 394 315 €	43 569 304 €	32 262 194 €	8 189 060 €	5 261 769 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	105,62 €	107,82 €	95,10 €	91,65 €	90,78 €	88,15 €

Actions SG Praemia OPCI ISR

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024	31/12/2024	30/06/2025
ACTIF NET	9 662 000 €	19 296 292 €	61 853 327 €	69 766 890 €	65 357 995 €	59 901 378 €	53 071 446 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €	89,70 €	86,79 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024	31/12/2024	30/06/2025
ACTIF NET	96 800 €	101 561 €	104 101 €	91 715 €	78 416 €	52 602 €	33 677 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €	89,70 €	86,79 €

Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2

<i>montants en euros</i>	Depuis l'origine 15/01/2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	01/07/2024	31/12/2024	30/06/2025
ACTIF NET	96 800 €	101 561 €	104 101 €	91 715 €	78 416 €	52 602 €	33 677 €
VALEUR LIQUIDATIVE	100,00 €	104,91 €	107,54 €	94,74 €	90,99 €	89,70 €	86,79 €

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

- -4,62% pour les Actions OPCI PREIM ISR VIE, OPCI PREIM ISR Comptes titres, SG Praemia OPCI ISR, OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 et OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
- -3,82% pour les actions OPCI PREIM ISR Institutionnels*

Durant le premier semestre 2025, la valeur liquidative de l'OPCI PREIM ISR a diminué de :

- -3,24% pour les Actions OPCI PREIM ISR VIE, OPCI PREIM ISR Comptes titres, SG Praemia OPCI ISR, OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 et OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
- -2,90% pour les actions OPCI PREIM ISR Institutionnels*

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

6) Autres informations

a) Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à **1 791 722,45 euros** composée uniquement de dépôts à vue.

Le ratio liquidité / actif net au 30 juin 2025 est de **3,03 %**.

b) Passif

Les 680 648,6180 parts de l'OPCI détenues par les actionnaires sont réparties entre six catégories d'actions listées ci-dessous.

- **Actions OPCI PREIM ISR Vie** : 8 348,1550 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre** : 397,9930 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels** : 59 690,8190 parts
- **Actions SG Praemia OPCI ISR** : 611 435,6650 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1** : 387,9930 parts
- **Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2** : 387,9930 parts

c) Modalités de rachat

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

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

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

d) Ratios

L'ensemble des ratios de la SPPICAV sont respectés au 30 juin 2025 hormis le ratio de détention d'actif immobiliers et le ratio de liquidité. En effet, le premier s'établit à 90,72% de l'actif brut, pour un seuil cible défini dans le prospectus de 60%. La limite maximale réglementaire étant fixée à 95%. Le second s'établit à 4,30% de l'actif brut, pour un seuil cible défini dans le prospectus de 5% minimum.

Un plan de cession immobilier est en cours visant à réduire l'exposition immobilière du fonds et à augmenter la liquidité.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019

par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n°ABZX73-001.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.

www.praemiareim.fr