REPORTING MENSUEL au 31 mars 2025

ACTIONS OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS

Société de gestion : Praemia REIM France | **Date Agrément AIFM : 10 juin 2014**
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011 | **N° Siren : 531 231 124 RCS Paris**

OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme. Le but étant d'optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois, s'exposer dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort du présent document d'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.

Les objectifs extra-financiers affichés de la société sont de réduire significativement les consommations énergétiques des actifs, participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des actifs, d'améliorer la qualité sanitaire des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail…) et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter les immeubles.

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

CHIFFRES CLÉS au 31 mars 2025

Valeur Liquidative	86,99 €
Actif Net Actions OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS	6 352 646,77 €
Actif Net Global du Fonds	62 198 475,72 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	28 201 920 €
Actif Brut Global du Fonds	90 400 614 €
Nombre d'actions	73 026,26900
Ratio de liquidité sur actif net	9,66%
Taux d'endettement	36,18%
Ratio emprunt d'espèce	-
Volatilité 1 an glissant	4,69%
Dernière distribution (15/05/2024)	0,37 €

PERFORMANCES ANNUELLES (OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS)

	2022	2023	2024	2025 YTD
Performance de la part OPCI PREIM ISR INSTITUTI	4,32%	-10,69%	-4,16%	-4,17%
Distribution annuelle par part	1,87 €	1,43 €	0,40 €	0,00 €

PERFORMANCES CUMULÉES (OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS)

Création	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
-8,40%	-4,53%	-15,29%	-	-

Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

La catégorie de risque actuel associé à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement "sans risque".

Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer à la section "Profil de risque" du DICI et Prospectus de l'OPCI.

PLUS FAIBLE — À RISQUE — PLUS ÉLEVÉ

PLUS FAIBLE — RENDEMENT POTENTIELLEMENT — PLUS ÉLEVÉ

1 2 **3** 4 5 6 7

Facteurs de risques	en capital, marché, endettement, crédit, change, liquidité, taux, actions, contrepartie, pays émergents, utilisation d'instruments financiers dérivés.

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux mois à compter de l'établissement de la valeur liquidative.

Par ailleurs, la somme que vous récupèrerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

ACTUALITÉ / COMMENTAIRE DE GESTION

L'Actif net de la part OPCI PREIM ISR Institutionnels s'élève à 6 352 646,77 €, soit une valeur liquidative de 86,99 € par part au 31 mars 2025.

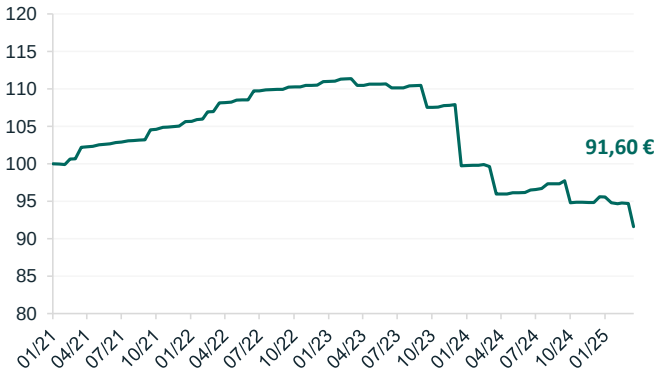
L'action OPCI PREIM ISR Institutionnels présente une performance de -4,17% depuis le début de l'année (vs -0,88% fin février 2025). Cette évolution s'explique principalement par la baisse de la valeur d'expertise de l'actif Shift qui résulte du passage de l'actif sous le régime des droits d'enregistrement pleins suite à la campagne d'expertise du premier trimestre 2025.

A ce jour, le patrimoine immobilier de l'OPCI PREIM ISR est constitué de trois actifs de bureau s'inscrivant dans une stratégie d'investissement dans le secteur tertiaire d'actifs durables, certifiés, centraux et préparés à l'immobilier de demain. Le solde de l'exposition immobilière du fonds est constitué d'une participation dans une SCPI disposant d'une labélisation ISR.

La poche financière représente 7,12% de l'actif brut au 31 mars 2025. La composition du portefeuille n'a pas évolué par rapport au mois dernier. Le portefeuille est positionné de façon extrêmement prudente majoritairement sur des supports monétaires ainsi que sur un fonds obligataire à très faible duration doté d'un portage significatif.

EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Valeur liquidative en base 100, dividendes réinvestis



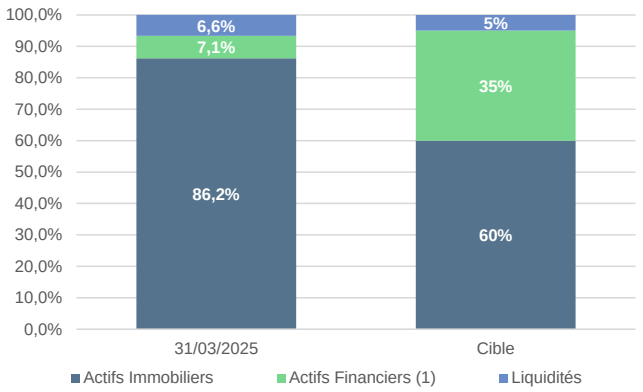
Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

REPORTING MENSUEL au 31 mars 2025

ACTIONS OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS

PORTEFEUILLE AU 31 mars 2025

ALLOCATION (% de l'Actif Brut)

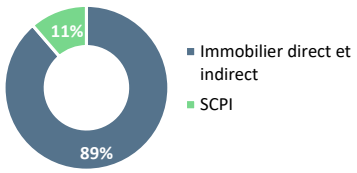


(1) y compris les valeurs mobilieres, les créances

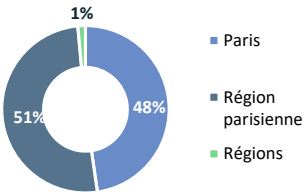
PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
Participations immobilières			
SCI ISSY SHIFT	21/01/2021	Bureaux	37,95%
SCI NEXXT GAMBETTA	08/06/2022	Bureaux	18,60%
SCI PREIM BLOOM	16/12/2022	Bureaux	19,92%
SCPI			
SCPI PRIMOPIERRE	25/02/2021	Bureaux	9,76%

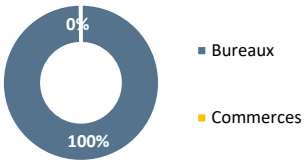
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)



REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)

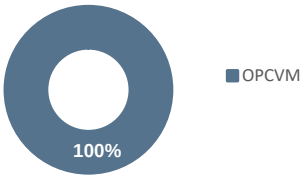


REPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)



(2) en valeur de l'Actif Brut

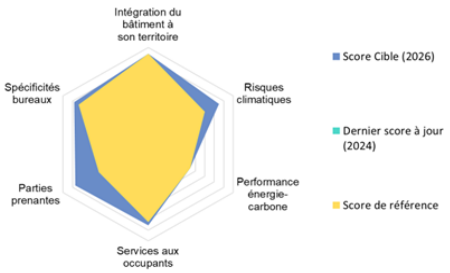
DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS FINANCIERS



PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS

OPCVM		
Financiere de l'Echiquier - Echiquier Short Term Credit	France	1,74%
BNP Paribas Mois	France	1,74%
AMUNDI 3 M I EURO CAP	France	1,25%
Ostrum Sri Cash Plus	France	1,45%

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'OPCI PREIM ISR



- Nom de l'actif : Bloom (détenu à travers une participation gérée par Primonial REIM)
- Locataires principaux: APEX, C.C.V BEAUMANOIR et FACTOHRY AVOCATS
- Adresse : 61-69 rue de Bercy 75012 Paris
- Date d'acquisition :16/12/2022
- Surface totale : 14 971 m2
- Typologie : Bureaux
- Volume d'investissement : 20 M€
- Quote-part de détention : 11,45 %
- Certifications : HQE Excellent, BREEAM Very good et WiredScore - Gold
- Score ESG de référence (2024) : 61,9/100
- Dernier score à jour (2024) : 61,9/100
- Score ESG cible à horizon 3 ans (2026) : 70,2/100

Les investissements passés ne présument pas des investissements futurs.

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 le 17 m ai 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.com

REPORTING MENSUEL au 31 mars 2025

ACTIONS OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS

PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

ACTIFS IMMOBILIERS

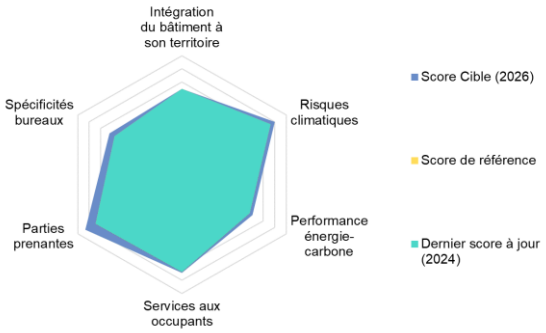
Note ESG moyenne des actifs immobiliers (hors SCPI)

Note moyenne des actifs du portefeuille*	65,7/ 100**

* Note ESG des actifs détenus en direct et indirectement par l'OPCI

** Une évolution de la méthodologie, a été introduite à l'occasion du renouvellement du Label ISR du fonds. Les principales thématiques sont présentées en page 4 et plus amplement décrites dans le rapport ESG du fonds disponible sur le site internet www.praemiareim.fr

Détail des thématiques prises en compte dans la note ESG (hors SCPI)



Labellisation des principales lignes SCPI

SCPI	Label ISR	Type label
SCPI PRIMOPIERRE	Oui	Best in progress

ACTIFS FINANCIERS

Note moyenne des principaux actifs financiers

Fonds	Label ISR	Score ESG du portefeuille[1]
ECHIQUIER COURT TERME I	Oui	68,13/100
EURO LIQUIDITY - RATED SRI I C	Oui	63,88/100
OSTRUM SRI CASH PLUS	Oui	58,50/100
BNP PARIBAS MOIS - PRIVILEGE D	Oui	62,38/100

[1]Note ESG indicative déterminée par la société de gestion du fonds

Tableau ESG des actifs de la poche financière LFDE

Fonds	Maturité 1 (SGP/25)	Maturité 2 (approche fonds/45)	Maturité 3 SAUF OBLIG	Maturité 4 (transpa/15)
ECHIQUIER COURT TERME I	25	26		8,5
AMUNDI EURO LIQUIDITY - RATED SRI I C	22	26		7,5
OSTRUM SRI CASH PLUS	18,5	22		10
BNP PARIBAS MOIS - PRIVILEGE D	23	22		9,5

Pour la définition des différentes maturités se référer au glossaire

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	SPPICAV
Code ISIN	FR0014000AO5
Date d'agrément AMF	12 janvier 2021
Date de création	18 janvier 2021
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	10 ans
Valorisation	Bimensuelle
Devise de référence	euro
Décimalisation des actions	millième
Souscription minimum initiale	100 €
Eligibilité	Investisseurs institutionnels et personnes morales ayant la qualité de client professionnel ou contrepartie éligible
Prix de souscription	VL + commissions
Publication VL	Date de VL + 6 jours ouvrés
Date de centralisation	Date de VL - 1 jour ouvré
Délai de rachat	2 mois max

Centralisateur	BNP Paribas SA
Dépositaire	BNP Paribas SA
Délégataire de la gestion comptable	BNP Paribas SA
Délégataire de la gestion financière	La Financière de l'Echiquier
Experts externes	Jones Lang LaSalle
en évaluation immobilière	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Commissaire aux Comptes	PwC Audit

Commissions (en % de la VL x nbre d'actions souscrites) :	
Souscription non acquise à la SPPICAV	1,5% max
Souscription acquise à la SPPICAV	3,5% max
Rachat non acquise à la SPPICAV	10%
Rachat acquise à la SPPICAV	echelonné sur le préavis par rapport à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (< 3 mois : 9%, ≥ 3 mois : 6%, ≥ 6 mois : 3%, ≥ 12 mois : néant)
Commission de superformance	Néant

Frais annuels de fonctionnement et de gestion

1,40% TTC max de l'Actif Net (Dont 0,90% TTC de commission de gestion max)

Frais annuels d'exploitation immobilière

2,20% TTC max de l'Actif Net (En moyenne sur les 3 prochaines années)

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

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 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.com

REPORTING MENSUEL au 31 mars 2025

ACTIONS OPCI PREIM ISR INSTITUTIONNELS

GLOSSAIRE

CRITÈRES ESG

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

ISR - INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

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

EMPREINTE CARBONE

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

BEST-IN-CLASS

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

BEST-IN-PROGRESS

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

LABEL ISR

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

SNBC

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

METHODOLOGIE

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

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

Intégration du bâtiment à son territoire :

Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.

Intégration des risques climatiques :

Elle renvoie à la prise en compte de l'exposition des immeubles aux potentiels risques physiques liés au changement climatique ainsi que l'adaptation aux principaux risques physiques identifiés.

Performance énergie-carbone :

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

Services aux occupants :

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

Relations entre parties prenantes :

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

Spécificités de la typologie :

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

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

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