OPCI PREIM ISR

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

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

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

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

COMMENTAIRE DE GESTION

Avec une performance s'établissant au 30 juin 2025 à -4,62% sur un an et à -3,24% depuis le 1er janvier, l'OPCI PREIM ISR reste pénalisé par la hausse des taux de capitalisation des actifs immobiliers, amorcée en 2022. Cette tendance, directement liée au resserrement monétaire engagé depuis plus de deux ans en zone euro, s'est toutefois atténuée au cours du premier semestre 2025. La Banque centrale européenne a en effet poursuivi la détente progressive de sa politique, avec une baisse de 0,25% de ses taux directeurs en avril et en juin, ramenant le taux de dépôt à 2,00 %. Cette évolution contribue à modérer la pression haussière sur les taux de rendement immobiliers, sans pour autant inverser complètement la dynamique observée depuis le début du cycle de resserrement.

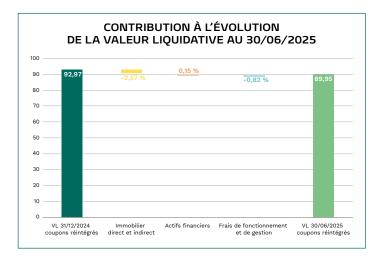
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

POCHE IMMOBILIÈRE

Le patrimoine immobilier de PREIM ISR est constitué en ce début 2025 de trois actifs de bureau (SHIFT, NEXXT et BLOOM) s'inscrivant dans une stratégie d'investissement dans le secteur tertiaire d'actifs durables, certifiés, centraux et préparés à l'immobilier de demain. Le solde de l'exposition immobilière du fonds est constitué de participation dans la SCPI PRIMOPIERRE, disposant d'une labélisation ISR.

Aucune distribution n'a été réalisée au cours du premier semestre 2025.

Le mécanisme de gating du fonds activé en début d'année 2024 a été maintenu sur l'intégralité du premier semestre 2025 limitant les rachats à hauteur de 1% de l'actif net du fonds sur chaque valeur liquidative.



POCHE GESTION FLEXIBLE LFDE

Au premier semestre 2025, les marchés actions ont connu des dynamiques contrastées : l'Europe a surperformé, soutenue par des plans d'investissement et une stabilisation politique, tandis que les États-Unis ont été plus volatils, dans un climat d'incertitude politique et commerciale.

L'assouplissement monétaire de la BCE mentionné précédemment a soutenu les taux courts européens. En revanche, les taux longs se sont tendus des deux côtés de l'Atlantique, en raison de l'inflation persistante et de la montée des primes de risque sur les dettes souveraines.

Le portefeuille est positionné de façon extrêmement prudente : 76% sur des supports monétaires ou liquidités. Le solde est investi sur un fonds obligataire à très faible duration, doté d'un portage légèrement meilleur que le monétaire. Sa performance sur le trimestre reflète donc ce positionnement extrêmement prudent.

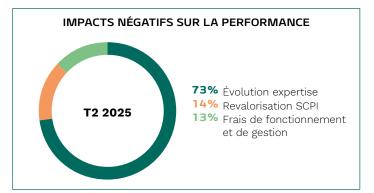
Les mouvements du portefeuille ont principalement consisté à assurer la liquidité requise devant des retraits significatifs sur l'encours géré (près de 7,8 M€ sur le premier semestre 2025).

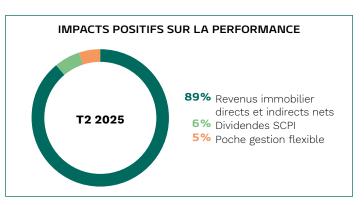
Ainsi, depuis le début de l'année 2025, la performance brute de la poche d'actifs financiers de l'OPCI s'établit à +1,43%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*SCPI Primopierre : fonds géré par Praemia REIM France

Source des données : Praemia REIM France.





Chiffres clés au 30/06/2025

Actif brut du fonds 85,69 M€

Actif net global du fonds 59,16 M€

Actif net action OPCI Preim ISR Vie

0,72 M€

Nombre d'actions global du fonds

680 648,618

Nombre d'actions OPCI Preim ISR Vie

8 348,155

Valeur liquidative au 30/06/2025 action OPCI Preim ISR Vie

89,79 €

Performance 2024

-4,91 %

Performance YTD (depuis le 01/01/2025)

-3,24 %

Volatilité (1 an en glissant)

4,90 %

Taux d'endettement

34,13 %

Commission de souscription acquise à la SPPICAV

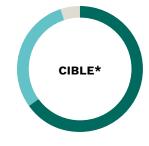
3,5 % max.

Frais annuels de fonctionnement et de gestion

2,10 % TTC max. de l'actif net (dont 1,60 % TTC de commission de gestion max.)

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

ALLOCATION AU 30/06/2025



60 % à 65 % max Actifs immobiliers 30 % à 35 % max Actifs financier 5 % min Poche de liquidités



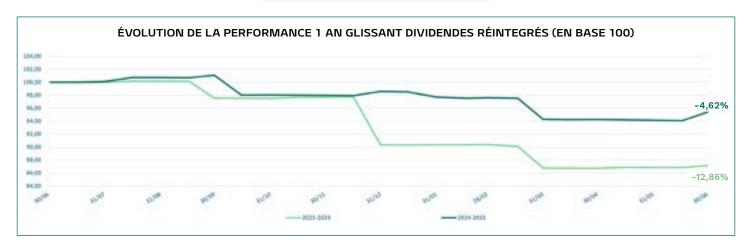
90,7% Actifs immobiliers 5,0% Actifs financier 4,3% Poche de liquidités

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

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

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES (VIE)

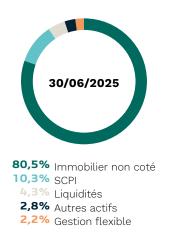
2022	2023	2024
4,32 %	-10,69 %	-4,91 %



Source des données : Praemia REIM France au 30/06/2025 Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DE L'OPCI PREIM ISR AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2025

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE **DES ACTIFS IMMOBILIERS**



1,5% Régions

RÉPARTITION SECTORIELLE **DES ACTIFS IMMOBILIERS**



99,9% Bureaux 0,1% Commerces

Source des données : Praemia REIM France au 30/06/2025 Les allocations passées ne préjugent pas des allocations futures.

EXEMPLES D'OPERATIONS RÉALISÉES SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

Aucune acquisition ni cession réalisée ce trimestre.

PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

NOTE ESG MOYENNE DES ACTIFS IMMOBILIERS (HORS SCPI)

Note moyenne des actifs du portefeuille*

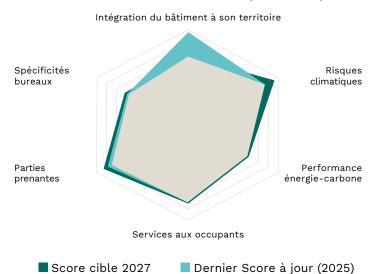
68,2/100**

- * Note ESG des actifs détenus directement et indirectement par l'OPCI.
- ** La grille de notation ESG des actifs du fonds a été modifiée et réhausse les exigences. Plus d'explications dans le rapport ESG du fonds disponible sur le site internet www.praemiareim.fr

LABELLISATION DES PRINCIPALES LIGNES SCPI

SCPI	LABEL ISR	APPROCHE
SCPI Primopierre	Oui	Best in progress

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



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

Score de référence*

Source des données : Praemia REIM France au 30/06/2025

NOTE MOYENNE DES PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS

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

^{*} Note ESG indicative déterminée par la Société de Gestion du fonds.

TABLEAU ESG DES ACTIFS DE LA POCHE FINANCIÈRE LFDE

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

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



Forme juridique : SPPICAV Code ISIN : FR0014000AM9

Date d'agrément AMF : 12 janvier 2021 Numéro d'agrément AMF : SPI20210001

Date de création : 18 janvier 2021

Durée de vie : 99 ans

Durée de placement recommandée : 10 ans

Valorisation : Bimensuelle Devise de référence : Euro

Décimalisation des actions : Millième Souscription minimum initiale : 100 €

Éligibilité: Assurance-vie

Prix de souscription : Valeur liquidative + commissions Publication VL : Date d'établissement de la valeur liquidative

+ 6 jours ouvrés

Date de centralisation : Date de VL valeur liquidative

- 1 jour ouvré

Délai de rachat : 2 mois maximum Centralisateur : BNP Paribas S.A. Dépositaire : BNP Paribas S.A.

Délégataire de la gestion comptable : BNP Paribas S.A. Délégataire de la gestion financière : La Financière de

L'Échiquier

Commissaire aux comptes : PwC Audit

Experts externes en évaluation immobilière : Jones Lang LaSalle Expertises / BNP Paribas Real Estate Valuation France

Commissions (en % de la valeur liquidative

X le nombre d'actions souscrites) :

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

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

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

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

PROFIL DE RISQUE

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

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



Risque faible Rendements espérés faibles L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Le risque réel peut être différent si vous optez pour une sortie avant échéance, vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour

Risque élevé Rendements espérés élevés

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.

GLOSSAIRE

CRITÈRES ESG

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

ISR - INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

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

EMPREINTE CARBONE

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

BEST-IN-CLASS

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

BEST-IN-PROGRESS

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

LABEL ISR

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

SNBC

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

MÉTHODOLOGIE _

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

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

• Intégration du bâtiment à son territoire :

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

• Intégration des risques climatiques :

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

• Performance énergie-carbone :

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

• Services aux occupants :

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

• Relations entre parties prenantes :

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

• Spécificités de la typologie :

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

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

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

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

Document non contractuel et non exhaustif, ne constitue pas une offre, ni un conseil en investissement.

Document destiné aux investisseurs à des fins d'informations.

Pour une information complète, il convient de se référer au prospectus, aux statuts et au DIC PRIIPS,

disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.

www.praemiareim.fr

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

REPORTING | OPCI PREIM ISR | 2T2025



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 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.fr