

# Preim ISR

premier fonds immobilier ISR Best-in-class Art.8 SFDR

Créé en 2021, l'OPCI PREIM ISR est un fonds constitué principalement d'immobilier physique et accessoirement d'actifs financiers. Porteur du label ISR immobilier dès décembre 2020, l'OPCI intègre des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son parc immobilier en France et en Zone euro. L'OPCI a pour objectif de délivrer à ses épargnants une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une perspective de gains en capital sur le long terme (objectifs non garantis).

## Pourquoi investir dans PREIM ISR ?

### 1. Une solution d'épargne largement diversifiée et originale

L'OPCI PREIM ISR est composé de trois poches bien distinctes qui constituent un ensemble très diversifié :

- une poche immobilière, qui peut représenter de 60% à 90% du fonds ; le patrimoine immobilier est investi dans plusieurs pays de la zone euro et peut inclure tous les types d'immobilier.
- une poche d'actifs financiers, qui peut représenter jusqu'à 35% de la composition du fonds ; cette poche est gérée de manière flexible, pouvant inclure des actions, des obligations, des foncières cotées, etc., dans des proportions variables selon le contexte de marché.
- une poche de liquidités de 5% minimum.

### 2. Un fonds d'investissement responsable labellisé.

Les objectifs extra-financiers sont détaillés ci-dessous

### 3. Une gestion confiée à des experts dans leur domaine

- La poche immobilière est gérée par Primonial REIM France. Cette gestion comprend la constitution du patrimoine immobilier et sa gestion locative.
- La gestion de la poche d'actifs financiers est déléguée à La Financière de l'Echiquier, société de gestion de renom fondée en 1987. La poche d'actifs financiers peut également inclure des foncières cotées dont la sélection est déléguée à Gestion21.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

### Les objectifs extra-financiers de PREIM ISR

- Réduire de 40% la consommation d'énergie finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du décret tertiaire
- Placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone
- Améliorer la qualité de l'air, décisive pour la santé des salariés occupant nos immeubles
- Encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG
- Associer les locataires dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.

## Performances et distribution

Performances cumulées au 31/12/2023

Création 18/01/2021	1 an	Depuis le 1er janvier	3 ans	5 ans
5,54 %	-3,11 %	- 3,57 %	-	-

### Performances annuelles

	2022	2023
Performance de la part OPCI PREIM ISR VIE	4,32%	-10,69%
Distribution annuelle par part	1,87€	0,00€

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## Chiffres clés au 31/12/2023

<b>125,98 M€</b> Capitalisation	<b>33,15 %</b> Taux d'endettement
<b>-10,69%</b> Performance annuelle en 2023	<b>8,38%</b> Volatilité sur 1 an glissant
<b>65,7/100</b> Note ESG Moyenne des actifs immobiliers	

## Caractéristiques

**Date de création :** 18/01/2021

**Forme juridique :** OPCI / Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)

**Code ISIN :** FR0014000AM9 (part assurance vie), FR0014000AN7 (part compte-titres)

**Indicateur de risque :** 4 / 7

**Durée de placement recommandée :** 10 ans

**Devise de référence :** Euro

**Valorisation :** deux fois par mois

**Distribution de revenus et plus-values :** SPPICAV soumise à une obligation de distribution portant au minimum sur 85 % du résultat et 50 % des plus-values réalisées sur les cessions de biens

**Souscription initiale minimum :** 100 €

**Commission de souscription :**

- Non acquise à la SPPICAV : 1,50% max
- Acquise à la SPPICAV : 3,50% max

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 maximum sur les 3 prochaines années)

## Répartition de l'OPCI

au 31/03/2024

### Composition du portefeuille



**55,9%** Immobilier non coté  
**21,6%** Gestion flexible  
**12,5%** Liquidités  
**8,2%** SCPI  
**1,8%** Autres actifs

### Répartition géographique



**53,2%** Région Parisienne  
**45,1%** Paris  
**1,6%** Régions

### Répartition sectorielle



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

## Facteurs de risque

**Risque de perte en capital :** La SCPI comporte un risque de perte en capital. Les revenus potentiels ainsi que les valeurs des parts de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Ils dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives). Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

**Risque de liquidité :** Les modalités de retrait des parts de la SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) ne garantissant pas la liquidité des parts. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit s'envisager sur le long terme, dans une optique de diversification du patrimoine.

**Risque lié au recours à l'endettement et au crédit :** Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit

La répartition passée du patrimoine ne préjuge pas de la répartition future.

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 des investissements dans actifs / contrats financiers :** La fluctuation des cours des actifs financiers de l'OPCI pourra avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de l'OPCI. Le risque de marché est le risque d'une baisse générale du cours des actifs financiers dans lesquels l'OPCI investit.

**Risques liés à des investissements dans des actifs immobiliers :** Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

Ceci est une communication publicitaire destinée aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF. Avant toute décision d'investissement, veuillez vous référer à la documentation de la SCPI : note d'information, statuts, bulletins trimestriels d'information, dernier rapport annuel et Document d'Informations Clés (DIC) disponibles gratuitement et en français sur simple demande ou sur notre site internet : [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

La Société de Gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de Praemia REIM France : <https://www.praemiareim.fr/fr/informations-reglementaires>

### Praemia REIM France est une filiale de Praemia REIM.

#### À propos de Praemia REIM :

Praemia REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour, au Royaume-Uni et en Espagne. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Praemia REIM détient plus de **38 milliards d'euros d'encours sous gestion**. Son allocation de conviction se décompose en : 48 % santé/éducation, 33 % bureau, 8 % résidentiel, 5 % commerce, 5 % hôtellerie et 1 % logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère **61 fonds** et réunit environ **80 000 clients investisseurs**, dont 45 % particuliers et 55 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de 1 625 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans **10 pays européens**.

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 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. 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 Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris.