



## REPORTING MENSUEL au 02 août 2021

## ACTIONS SG PRIMONIAL OPC I SR

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011

Date Agrément AIFM : 10 juin 2014  
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.

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.

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 02 août 2021

Valeur Liquidative	102,66 €
Actif Net Actions SG PRIMONIAL OPC I SR	14 465 053,68 €
Actif Net Global du Fonds	54 364 200,76 €
Emprunt d'espèces	-
Endettement direct et indirect	27 929 361 €
Actif Brut Global du Fonds	82 458 317 €
Nombre d'actions	140 894,19800
Ratio de liquidité sur actif net	32,70%
Taux d'endettement	43,83%
Ratio emprunt d'espèce	-
Volatilité 1 an glissant	NA
Dernière distribution	0,00 €

### PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

La catégorie de risque actuel associé à cet OPC I 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.



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

### PERFORMANCES CUMULÉES (SG PRIMONIAL OPC I SR)

Les performances ne peuvent pas être présentées car elles doivent être fondées sur des tranches complètes de douze mois.

### PERFORMANCES CUMULÉES (SG PRIMONIAL OPC I SR)

Les performances ne peuvent pas être présentées car elles doivent être fondées sur des tranches complètes de douze mois.

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

### ACTUALITÉ / COMMENTAIRE DE GESTION

L'actif net de la part SG Primonial OPC I SR de l'OPCI PREIM ISR s'élève à 14 465 053,68 € soit une valeur liquidative de 102,66 € par part au 02 août 2021.

Le portefeuille de l'OPCI PREIM ISR se compose de deux participations. La première étant la SCI ISSY SHIFT dont l'actif se situe à Issy-les-Moulineaux et est intégralement loué au groupe Nestlé dans le cadre d'un bail de 12 ans. Il bénéficie d'une double certification BREEAM « Excellent » et HQE « Exceptionnel ».

La seconde est la SCPI Primopierre, labellisée ISR et capitalisée à plus de 3,5 Mds €. Cette société est composée de 75 actifs de bureaux localisés à plus de 89% à Paris et dans la zone du Grand Paris. Parmi eux, on compte l'actif M Campus situé à Meudon et loué à Thales au travers d'un bail long terme de 12 ans ou encore l'actif Le Valmy situé à Montreuil et loué à 6 locataires de qualité tel que BNP Paribas.

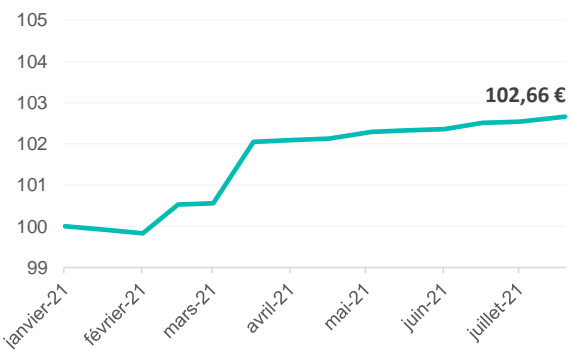
Ce véhicule a pu démontrer sa capacité à générer des plus-values immobilières via une stratégie d'asset management active, en plus de distribuer un bon niveau de rendement.

Durant les trois premières années, l'activité de OPC I se concentrera sur la poche immobilière en continuant à sélectionner des actifs de grande qualité, loués à des locataires de premier plan.

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

### EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Valeur liquidative en base 100, dividendes réinvestis

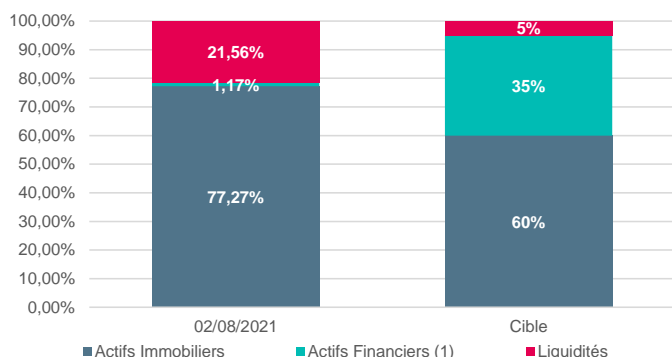


Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire 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°ABZK73-001.



PORTEFEUILLE AU 02 août 2021

ALLOCATION (% de l'Actif Brut)

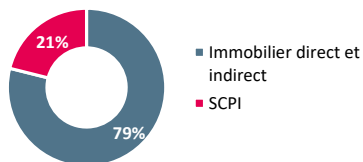


(1) y compris les valeurs mobilières, les créances

PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

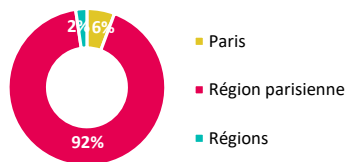
	Date d'acquisition	Typologie dominante	% de l'Actif Brut
<b>Participations immobilières</b>			
SCI ISSY SHIFT	21/01/2021	Bureaux	60,96%
<b>SCPI</b>			
SCPI PRIMOPIERRE	25/02/2021	Bureaux	16,31%

DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)

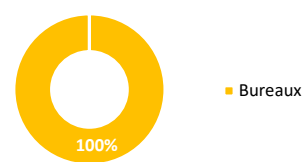


(2) en valeur de l'Actif Brut

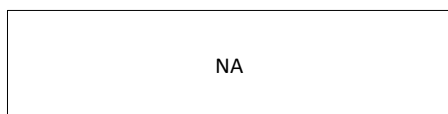
REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)



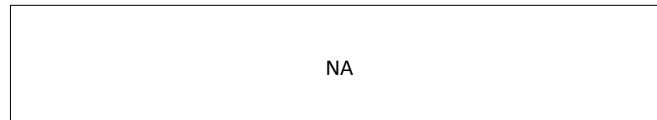
REPARTITION SECTORIELLE DES ACTIFS IMMOBILIERS (2)



DÉCOMPOSITION PAR TYPOLOGIE DES ACTIFS FINANCIERS



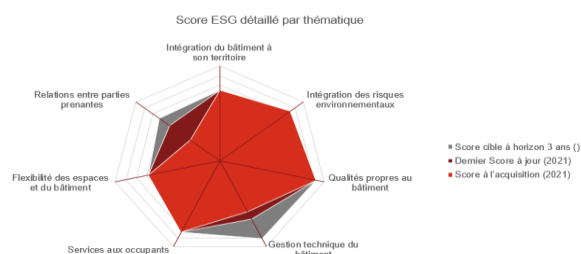
PRINCIPAUX ACTIFS FINANCIERS



EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS REALISES PAR L'OPCI PREIM ISR



- Nom de l'actif : Shift (détenu à travers une participation gérée par Primonial REIM)
- Locataire : Nestlé
- Adresse : 34-44, rue Guynemer 92130 Issy-les-Moulineaux
- Date d'acquisition : 21/01/2021
- Surface totale : 47 200 m<sup>2</sup>
- Typologie : Bureaux



- Volume d'investissement : 26 M€
- Quote-part de détention : 8 %
- Certifications : HQE Exceptionnel et BREEAM Excellent
- Score ESG à l'acquisition (2021) : 72,1/100
- Dernier score à jour (2021) : 77/100
- Score ESG cible à horizon 3 ans ( ) : 82,3/100

Les investissements passés ne présument pas des investissements futurs.



PRINCIPAUX INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

ACTIFS IMMOBILIERS

Note ESG moyenne des actifs immobiliers (hors SCPI)

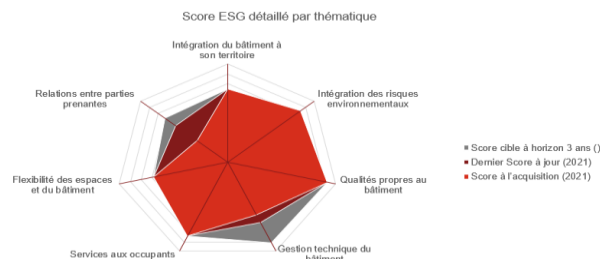
Note moyenne des actifs du portefeuille <sup>1</sup>	77/ 100
--	---------

<sup>1</sup> Note ESG des actifs détenus en direct et indirectement par l'OPCI

Labellisation des principales lignes SCPI

SCPI	Label ISR	Type label
SCPI PRIMOPIERRE	Oui	Best in progress

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



ACTIFS FINANCIERS

Note moyenne des principaux actifs financiers

NA
----

Commentaire

NA
----

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	SPPICAV	Centralisateur	BNP Paribas Securities Services
Code ISIN	FR0014000AP2	Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Date d'agrément AMF	12 janvier 2021	Déléataire de la gestion comptable	BNP Paribas Securities Services
Date de création	18 janvier 2021	Déléataire de la gestion financière	La Financière de l'Echiquier
Durée de vie	99 ans	Experts externes	Jones Lang LaSalle
Durée de placement recommandée	10 ans	en évaluation immobilière	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Valorisation	Bimensuelle	Commissaire aux Comptes	PwC Audit
Devise de référence	euro	Commissions (en % de la VL x nbre d'actions souscrites) :	
Décimalisation des actions	millième	Souscription non acquise à la SPPICAV	1,9% max
Souscription minimum initiale	0,01 €	Souscription acquise à la SPPICAV	3,5% max
Eligibilité	Assurance-vie	Rachat non acquise à la SPPICAV	-
Prix de souscription	VL + commissions	Rachat acquise à la SPPICAV	-
Publication VL	Date de VL + 6 jours ouvrés	Commission de superperformance	Néant
Date de centralisation	Date de VL - 1 jour ouvré	Frais annuels d'exploitation immobilière	
Délai de rachat	2 mois max	2,20% TTC max de l'Actif Net ( En moyenne sur les 3 prochaines années)	
Frais annuels de fonctionnement et de gestion		Frais annuels d'exploitation immobilière	
2,10% TTC max de l'Actif Net (Dont 1,60% TTC de commission de gestion max)		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.



## 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 70/100. Cette note est issue d'un outil de notation développé par Primonial REIM, qui comprend 90 indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance regroupés en 7 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 environnementaux :**

Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22 etc.).

#### **Qualités propres au bâtiment :**

Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.

#### **Gestion technique du bâtiment :**

Elle renvoie à l'exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM<sup>1</sup>, etc.), la maintenance, la consommation d'énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.

#### **Services aux occupants :**

Elle renvoie au confort des locataires de l'immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d'air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.

#### **Flexibilité des espaces et du bâtiments :**

Elle renvoie au potentiel de l'actif en termes d'usage : son efficacité (ratio d'occupation, etc.), sa divisibilité, voire sa réversibilité, par exemple d'un usage de bureau vers un usage résidentiel.

#### **Relations entre parties prenantes :**

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

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 qui repose sur 4 piliers : une approche ESG de qualité ; un investisseur ouvert au dialogue actionnarial ; un investisseur transparent ; une société de gestion responsable.

<sup>1</sup> acronyme de Building Information Modeling qui désigne les outils de modélisation des informations du bâtiment.