



*Conformément aux dispositions de l'article L. 621-14-1 du code monétaire et financier, cet accord a été validé par le Collège de l'AMF puis homologué par la Commission des sanctions*

## ACCORD DE COMPOSITION ADMINISTRATIVE CONCLU AVEC PRIMONIAL REIM FRANCE LE 28 FEVRIER 2024

Vu les articles L. 621-14-1 et R. 621-37-2 à R. 621-37-5 du code monétaire et financier

Conclu entre :

**Madame Astrid Milsan**, en qualité de secrétaire générale par intérim de l'Autorité des marchés financiers (AMF), dont le siège est situé 17, Place de la Bourse 75002 Paris.

Et :

**La société Primonial Reim France**, société anonyme au capital de de 825 100 €, immatriculée le 23 mars 2011 au RCS de Paris, sous le numéro 532 231 124, dont le siège social est situé 36 rue de Naples, 75008 Paris, représentée par M. Grégory Frapet, président du Directoire, domicilié en cette qualité audit siège (ci-après « **PREIM** »).

### 1. IL A PREALABLEMENT ETE RAPPELE CE QUI SUIT

#### 1.1. La personne partie à l'accord

PREIM est une société de gestion agréée depuis le 16 décembre 2011 en qualité de société de gestion de véhicules d'investissements immobiliers, agréée intégralement au titre de la Directive AIFM<sup>1</sup> le 10 juin 2014. Elle est également agréée pour (i) la réception-transmission d'ordres (depuis le 16 juin 2021), (ii) la gestion sous mandat (depuis le 13 septembre 2022) et (iii) le conseil en investissements immobiliers (depuis le 15 octobre 2013).

PREIM gère notamment l'OPCI grand public ISR nommé « PREIM ISR » qui a obtenu la certification du « Label ISR immobilier français » le 22 décembre 2020 et a obtenu son agrément le 12 janvier 2021.

---

<sup>1</sup> Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE (ci-après « Directive AIFM »).

En application du règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, le droit d'accès et le cas échéant, de rectification, d'effacement, d'opposition ou de limitation du traitement des données personnelles des personnes physiques les concernant, peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : AMF - Délégué à la protection des données - 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; et via le formulaire « données personnelles » accessible sur le site internet de l'AMF. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 2 - tél. +33 (0)1 53 45 60 00

[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

## 1.2. La procédure

Le 23 septembre 2022, en application de l'article L. 621-9 du code monétaire et financier (CMF), le secrétaire général de l'Autorité des marchés financiers a décidé de procéder à un contrôle du respect par PREIM de ses obligations professionnelles.

Au regard des investigations réalisées et consignées dans le rapport de contrôle, le Collège a décidé, le 20 septembre 2023, de notifier des griefs à PREIM, en assortissant cette notification d'une proposition d'entrée en voie de composition administrative, conformément aux articles L. 621-14-1 et L. 621-37-2 du CMF.

La notification de griefs datée du 5 octobre 2023 envoyée par LRAR a été réceptionnée par PREIM le 9 octobre 2023. Par courrier du 30 octobre 2023, réceptionné par l'AMF le 31 octobre 2023, PREIM a informé la Présidente de l'AMF qu'il acceptait le principe de l'entrée en voie de composition administrative.

Les griefs notifiés portent sur les conditions d'allocation de deux actifs immobiliers au fonds OPCI PREIM ISR sur la période contrôlée du 1er janvier 2020 au 30 septembre 2022 : l'actif immobilier « SHIFT »<sup>2</sup> acquis en janvier 2021 pour un prix de 26,4 M€ et l'actif immobilier « GAMBETTA »<sup>3</sup> acquis en juillet 2022 pour un prix de 4,7 M€, alloués au fonds PREIM ISR.

## 1.3. Le grief notifié relatif à l'allocation de l'actif SHIFT

PREIM dispose d'une procédure d'investissement et arbitrage (2.1), une procédure de suivi des actifs immobiliers (2.5) et une procédure d'investissement socialement responsable (2.15), applicables au processus de suivi des investissements des fonds « Label ISR ». Elle dispose également d'une procédure « Réalisation de due diligences » (2.2).

Le prospectus de l'OPCI PREIM ISR indique que :

- l'OPCI « 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 Primonial 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 » ;
- « l'objectif est, pour la poche immobilière de la SPPICAV, d'acquérir exclusivement des actifs approuvés par un comité d'investissement de la Société de Gestion dont la note ESG à l'acquisition se situe au-dessus d'une note-seuil fixée à 70/100 ».

La mission de contrôle a analysé les diligences accomplies par PREIM en matière d'ISR au regard des éléments fournis par cette dernière en relation avec l'investissement dans l'actif SHIFT et a constaté les faits suivants :

- les scores ESG établis par PREIM préalablement à la décision d'acquisition, soit le score à l'acquisition et le score ESG cible à l'horizon trois ans, ne sont ni documentés, ni formalisés. Ils ne figurent ni dans les procès-verbaux des Comités de stratégie immobilière (datés des 24 juillet 2020 et 1er octobre 2020), ni dans celui du Comité d'investissement actant de la décision d'investissement, daté du 1er octobre 2020 ;
- les procès-verbaux des Comités de stratégie immobilière datés des 24 juillet 2020 et 1er octobre 2020 comportent la mention « due diligence ESG effectuée et présentation de la note ESG », sans que cette due diligence et cette présentation ne soient mentionnées et décrites dans les procès-verbaux ou dans un document annexé à ceux-ci ;

<sup>2</sup> Immeuble sis à Issy-les-Moulineaux (92).

<sup>3</sup> Immeuble sis à Paris (75020).

- le procès-verbal du Comité d'investissement du 1er octobre 2020 ne justifie pas l'allocation retenue entre deux fonds : l'OPCI PREIM ISR (8 %) et la SCPI Primopierre (20 %) ;
- la grille d'analyse issue de l'outil X reprenant les 90 critères permettant d'établir la notation de l'actif immobilier (i) n'est pas datée ; elle mentionne uniquement l'année 2022 – date de l'extraction selon PREIM et non de création du document –, soit une date postérieure à la tenue du comité d'investissement ayant décidé l'allocation de l'actif immobilier à l'OPCI, (ii) ne mentionne pas la notation ESG finale après prise en compte de ces critères ;
- la « note d'analyse ESG » pour l'actif SHIFT issue de l'outil X communiquée aux contrôleurs n'est pas datée, mais il s'infère de la mention d'un score ESG actualisé en 2022 que ce document a été édité postérieurement à la présentation et à la décision du comité d'investissement.

Il résulte des éléments qui précèdent que sur la période du 1er juillet 2020 au 1er octobre 2020, date de la décision d'investissement, PREIM ne s'est pas assurée de la traçabilité des scores ESG attribués à l'actif SHIFT lors de sa présentation à l'acquisition et à un horizon de trois ans (cible), et de la traçabilité des due diligences permettant de justifier de l'éligibilité de l'actif à l'OPCI PREIM ISR, nécessaires à la prise de décision d'investir dans l'OPCI PREIM ISR. En outre, la justification de l'allocation de ce bien à ce fonds n'est pas suffisamment motivée par des éléments probants. Ce faisant, PREIM n'aurait pas respecté les dispositions de l'article 18 du règlement délégué n°231/2013<sup>4</sup> et de l'article 319-3 (1) du règlement général de l'AMF<sup>5</sup>.

#### 1.4. Le grief notifié relatif à l'allocation de l'actif GAMBETTA

S'agissant de l'actif immobilier GAMBETTA, le rapport de contrôle a relevé les faits suivants :

- le procès-verbal du comité de Stratégie Immobilière du 17 février 2022 présente la mention suivante : « *analyse ESG satisfaisante avec un score cible à 3 ans qui présente une nette marge de progression (56 à 69)* » ;
- la présentation de l'actif immobilier GAMBETTA, datée du 17 février 2022, indique :
  - des scores ESG respectivement de 56,1 à l'acquisition (2022) et de 69,3 en score cible à horizon 3 ans (2023) ;
  - « *cette opportunité d'investissement pourra être portée par la SCPI Primopierre, labellisée ISR* ».
- le procès-verbal du Comité d'Investissement daté du 31 mai 2022, décidant de l'allocation de l'actif ne mentionne pas le score ESG de l'actif immobilier à cette date et n'indique pas en quoi cet actif est éligible à l'OPCI PREIM ISR ; le procès-verbal précise seulement que « *l'immeuble Nexxt Gambetta sera acquis par la SCI Nexxt Gambetta. 100% sera souscrit par des fonds gérés par Primonial REIM : PREIM ISR 11% et Primopierre 89%* » ; le Comité d'investissement ne justifie que partiellement dans son procès-verbal du 31 mai 2022 cette allocation<sup>6</sup>, et ce, alors que le document de présentation préalable à ce comité ne mentionnait que la SCPI Primopierre comme bénéficiaire de l'actif ;

<sup>4</sup> Aux termes de l'article 18 du règlement délégué n°231/2013 applicable à compter du 22 juillet 2013 :

« 1. Les gestionnaires font preuve d'un niveau élevé de diligence lors de la sélection et du suivi continu des investissements  
2. Les gestionnaires veillent à avoir une connaissance et une compréhension adéquates des actifs dans lesquels le FIA est investi.

3. Les gestionnaires établissent, mettent en œuvre et appliquent des politiques et des procédures écrites relatives à la diligence requise et mettent sur pied des dispositifs efficaces garantissant que les décisions d'investissement prises pour le compte des FIA sont exécutées conformément aux objectifs, à la stratégie d'investissement et, le cas échéant, aux limites de risque du FIA ».

<sup>5</sup> Aux termes de l'article 319-3 (1) du règlement général de l'AMF dans sa version applicable au 2 janvier 2018 :

« La société de gestion de portefeuille :

1. Agit honnêtement et loyalement, avec la compétence, le soin et la diligence requis dans l'exercice de ses activités. »

<sup>6</sup> « L'absence de financement (suite à la condition de remontée des taux actuelles) a obligé PREIM ISR à réduire sa quote part à cause de son montant de liquidité restreint »

- la grille d'analyse issue de l'outil X non datée mais mentionnant l'année 2022, n'indique pas la notation ESG finale après prise en compte des critères ;
- les deux « notes d'analyse ESG » fournies par la SGP présentent les scores ESG « pré-comité » et « post-comité » d'investissement (s'étant tenu le 31 mai 2022) :
  - la note « pré-comité » fait état d'une note initiale de 56,1 à l'acquisition puis de 69,2 à 3 ans. La note post-comité fait état quant à elle d'un score final de 72 à l'acquisition puis de 77,3 à 3 ans. Ces documents ne sont pas datés, mais la note « post-comité » a été établie en juin 2022 selon les déclarations de PREIM. La note d'analyse ESG « post-comité » indique que « cette opportunité d'investissement pourra être portée par la SCPI Primopierre, labélisée ISR » ;
  - les scores ESG de 6 des 7 thématiques ont évolué significativement à la hausse, rendant in fine l'actif immobilier éligible à l'OPCI PREIM ISR, avec un score ESG passant de 56,1 à 72 au cours du mois de juin 2022, pour un bien finalement acquis le 8 juin 2022.

PREIM a confirmé que la note ESG initiale de l'actif GAMBETTA « a été réajustée postérieurement au Comité d'Investissement et Allocation ».

Elle a indiqué que « les mêmes documents ont été utilisés pour effectuer les notations ESG en février et en juin 2022 » et la différence « provient du fait de la profondeur d'analyse des documents par le contributeur, ainsi que de la bonne connaissance de l'actif. En effet, le transaction manager en charge de l'acquisition a pu revisiter plusieurs fois l'actif et apporter des réponses plus fines en juin 2022 ». Les éléments produits par PREIM n'ont néanmoins pas permis de s'assurer du bien-fondé de l'évolution du score ESG sur 22 des 90 indicateurs ayant fait l'objet d'une réévaluation à la hausse du score ESG.

Le Rapport de contrôle a relevé en outre que le calcul de la notation ESG à l'acquisition du bien GAMBETTA, soit 56,1, n'était pas correct. En effet, sur la base des données communiquées par la SGP, le score ESG du bien immobilier GAMBETTA présenté lors du comité d'investissement du 17 février 2022 aurait dû être de 55,6 et non de 56,1.

Il résulte des éléments qui précèdent que :

- 1) lors du Comité d'investissement sur l'actif immobilier GAMBETTA le 31 mai 2022, PREIM a pris la décision d'allouer cet actif à l'OPCI PREIM ISR alors qu'il n'était pas éligible puisque le score ESG à l'acquisition de ce bien immobilier se situait à cette date en deçà du seuil minimal de 70/100 fixé dans le prospectus du fonds, et figurant sur son site internet et dans les documents mis à disposition des investisseurs.
- 2) la décision prise le 31 mai 2022 de répartition de cet actif entre deux fonds, à savoir les fonds PREIM ISR et Primopierre, n'est pas suffisamment motivée.
- 3) sur la période du 1<sup>er</sup> février 2022 au 30 juin 2022, PREIM n'a pas justifié par des éléments probants la réévaluation à la hausse du score ESG de l'actif GAMBETTA (passant de 56,1 à 72 à l'acquisition et de 69,2 à 77,3 à horizon 3 ans) le rendant ainsi éligible à l'OPCI et ne s'est pas assurée de la traçabilité des diligences accomplies.

Ainsi, PREIM n'aurait pas respecté les dispositions de l'article 18 du règlement délégué n°231/2013 et de l'article 319-3 (1) du règlement général de l'AMF.

## 2. PREIM FAIT VALOIR LES OBSERVATIONS SUIVANTES

PREIM a accepté de conclure le présent accord de composition administrative dans la mesure où celui-ci ne constitue pas une sanction, et parce que le montant limité de la somme qu'elle a été invitée à payer au Trésor Public est proportionné aux insuffisances identifiées par la mission de contrôle.

De fait, les deux seuls griefs retenus par le Collège, à l'issue d'un contrôle plus large de l'organisation et des activités de PREIM, se concentrent sur la critique de la formalisation et de la traçabilité du processus d'investissement de deux actifs de l'OPCI PREIM ISR.

PREIM est certes bien consciente de ce que le volet ESG de son processus d'investissement aurait gagné à être davantage formalisé et documenté pendant la période sous contrôle.

Ses procédures internes et modes opératoires ont d'ailleurs déjà significativement évolué depuis, si bien que les engagements que PREIM accepte de souscrire dans le cadre du présent accord sont de fait pour l'essentiel déjà mis en œuvre à ce jour.

Pour autant, en dépit des imperfections documentaires du processus d'investissement dans les deux immeubles évoqués dans le présent accord (SHIFT et GAMBETTA), le fait qu'ils soient à ce jour éligibles au portefeuille de l'OPCI PREIM ISR n'est nullement en cause.

Par ailleurs, pour permettre une appréciation éclairée de la portée des critiques exposées dans la première partie du présent accord dans les deux cas d'espèce, il apparaît utile de rappeler les quelques éléments circonstanciés suivants.

S'agissant de SHIFT, il convient de garder à l'esprit que l'immeuble a été acquis en janvier 2021, c'est-à-dire 3 mois à peine après l'extension du label ISR aux fonds immobiliers, et quelques jours seulement après l'obtention de ce label par l'OPCI PREIM ISR, le 22 décembre 2020, même si ce label est sans incidence sur les contraintes découlant du prospectus de l'OPCI PREIM ISR.

Le corpus procédural, les modes opératoires et les outils de PREIM en la matière n'avaient donc pas encore été éprouvés, et ont rapidement évolué après cette première mise en œuvre, précisément pour améliorer la formalisation et la traçabilité des analyses.

D'ailleurs, les problématiques de traçabilité de dates relevées au cours du contrôle sont précisément liées au fait que l'outil informatique X n'a été implémenté au sein de PREIM qu'en juillet 2021 soit postérieurement à l'investissement dans SHIFT ; en conséquence, l'horodatage dans cet outil de la grille d'analyse ESG initiale ne correspond pas à sa date d'élaboration mais à sa date d'intégration dans l'outil.

S'agissant de GAMBETTA, les diligences ESG ont été menées de manière séquentielle et leur formalisation a été progressive.

Dans un premier temps, l'auditeur technique ne disposait pas de tous les éléments pour procéder à une évaluation complète, et il a donc attribué pour les items dont il attendait la documentation manquante le score provisoire le plus bas. Cette circonstance explique la faiblesse de la note initiale assignée lors de la première présentation du bien.

Dans un second temps, des éléments techniques supplémentaires ont permis de compléter le dossier et de faire converger l'analyse vers une note finale plus cohérente avec les caractéristiques d'un bien qui dispose de fait d'une signature ESG rare sur le marché au vu des labels obtenus par les actifs.

Il convient en effet de rappeler que GAMBETTA est un immeuble de bureaux construit en 1990, et entièrement restructuré en 2019, qui bénéficie (i) de la certification Renovation Breeam dans la catégorie « very good » (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), (ii) du label HQE dans la catégorie « excellent » (Haute qualité environnementale) ainsi que (iii) du label BBC (Bâtiment basse consommation).

### **3. LE SECRETAIRE GENERAL DE L'AMF ET PREIM, A L'ISSUE DE LEURS DISCUSSIONS, SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT**

Le secrétaire général de l'AMF et PREIM se sont rapprochés et ont engagé des discussions qui ont abouti au présent accord. Conformément à la loi, le présent accord ne prendra effet que s'il est validé par le Collège de l'AMF puis homologué par la Commission des sanctions de l'AMF.

Si tel est le cas, la Commission des sanctions de l'AMF ne pourra pas être saisie des griefs notifiés par la lettre adressée à PREIM le 5 octobre 2023, sauf en cas de non-respect par celle-ci des engagements prévus dans le présent accord. Dans cette dernière hypothèse, la notification de griefs serait alors transmise à la Commission des sanctions de l'AMF qui ferait application de l'article L. 621-15 du code monétaire et financier.

#### **3.1. Engagements de PREIM**

- 1) Dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF, la société PREIM s'engage à payer au Trésor Public la somme de quarante mille (40 000) euros.
- 2) PREIM s'engage à conserver et à archiver les éléments probants datés i) justifiant la note ESG attribuée aux actifs alloués à un fonds ISR ii) attestant des diligences permettant de justifier de l'éligibilité de l'actif à ce(s) fonds ISR et iii) justifiant la répartition de l'actif entre plusieurs fonds, le cas échéant.
- 3) Elle s'engage en outre à i) conserver la preuve que les éléments probants évoqués au point 2) ont été soumis au comité d'investissement avant la prise de décision d'investissement et d'allocation des actifs à un ou des fonds ISR, et ii) à indiquer les éléments pris en compte par le comité d'investissement pour motiver les décisions d'investissement et d'allocation.
- 4) PREIM s'engage à justifier par écrit auprès de l'AMF, dans un délai de trois mois à compter de l'homologation du présent accord par la Commission des sanctions de l'AMF, de la mise en œuvre des engagements de remédiation souscrits, en faisant parvenir à l'AMF toute pièce utile.

#### **3.2. Publication du présent accord**

Lorsque le présent accord sera homologué, l'AMF le rendra public par une mise en ligne sur son site internet.

Fait à Paris, en deux exemplaires, le 28 février 2024.

La secrétaire générale par intérim de l'AMF

La société PREIM, prise en la personne de son  
représentant légal

Madame Astrid Milsan

Monsieur Grégory Frapet