



SCPI PRIMOPIERRE

Rapport annuel 2021

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de bureaux	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8
• Le label ISR pour la SCPI Primopierre	10



Rapport de la Société de Gestion	12
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2021	28
--	-----------



Annexe financière	32
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	50
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	52
--	-----------



Projets de résolutions	58
-------------------------------	-----------



Glossaire	66
------------------	-----------



Chers Associés,

Après une année 2021 de transition marquée par un fort rebond économique mais encore freinée par la résurgence de vagues épidémiques en Europe, les équipes de Primonial REIM France sont restées très

actives pour saisir les opportunités immobilières leur permettant de tenir leurs engagements : vous procurer des revenus potentiels réguliers tout en préservant votre capital.

Ainsi, **nos SCPI ont délivré un rendement global de 4,41 % en 2021**. Ce résultat positif démontre les fondamentaux robustes de notre gamme de fonds et la pertinence de ses stratégies d'investissements.

À l'heure où j'écris ces lignes, alors même que la situation sanitaire s'est normalisée, et que les indicateurs économiques étaient au vert en fin d'année, **l'invasion de l'Ukraine par la Russie** le 24 février dernier et le retour de l'inflation après 30 ans d'absence en **Europe accroissent les incertitudes sur l'avenir**. Dans un « scénario dégradé », la croissance économique de la zone euro devrait croître de 3,1 % en 2022 et l'inflation devrait se rapprocher des 5 % en 2022 (et des 3 % hors énergie). Toutefois, la BCE veut se donner du temps avant de relever ses taux pour ne pas casser la croissance. Les taux directeurs de long terme devraient donc rester à des niveaux encore bas (à environ 0,7 %), ce qui est favorable pour l'immobilier.

Comme déjà démontré par le passé, en période de forte incertitude comme celle que nous traversons, **l'immobilier reste une valeur refuge**, un investissement moins volatil que d'autres classes d'actifs et offrant des flux de revenus potentiels sur le long terme pour les épargnants.

Dans le contexte actuel, tel qu'évoqué dans les bulletins trimestriels de début d'année, **une gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour si l'on veut créer de la valeur durable**. Pour nous, elle se traduit par :

- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne

résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires) ;

- des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- le repositionnement de certains actifs immobiliers pour les aligner avec les meilleurs standards environnementaux et les nouveaux usages ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connu des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks).

Enfin, il n'y a pas de performance financière durable, sans la prise en compte des enjeux ESG (critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance).

C'est pourquoi, nous déployons une stratégie ESG ambitieuse et intégrons systématiquement des critères extra-financiers dans nos acquisitions. Par ailleurs, nous visons une décarbonation progressive de notre parc immobilier, conformément à l'Accord de Paris. En parallèle, les équipes de Primonial REIM France poursuivent la structuration de la gamme responsable pour donner du sens à votre investissement. Ainsi, après la labellisation de la SCPI Primopierre fin 2020, la SCPI Primovie a obtenu le label ISR début 2022 et la SCPI Patrimmo Croissance est devenue le 1^{er} fonds immobilier résidentiel à intégrer une mission d'utilité sociale à sa politique d'investissement.

Cher(e) associé(e), vous nous confiez votre épargne, dans un horizon de long terme, pour bénéficier d'un complément de revenu potentiel au moment de la retraite, financer les études de vos enfants, transmettre un patrimoine à vos petits-enfants ou bien d'autres objectifs patrimoniaux encore. Aussi, il nous appartient de protéger et de faire fructifier votre investissement pour cette année bien-sûr, mais aussi pour les années à venir. Voilà le sens de nos actions.

Conscients de la responsabilité qui est la nôtre, nous vous remercions de votre confiance renouvelée.

Stéphanie Lacroix

Directrice Générale de Primonial REIM France

PRÉSENTATION

LE BETWEEN – COURBEVOIE (92)
Droits photo : Garrett Strang



Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

Primonial REIM France est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM France a obtenu son agrément au titre de la directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2021)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

Jürgen Fenk

SCPI Primopierre

Primopierre est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 8 août 2008. Le dernier visa AMF a été obtenu le 16 décembre 2014 sous le numéro 14-33.

Le gérant de Primopierre est la Société de Gestion Primonial REIM France.

Primopierre est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 507 646 446.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Frédéric Gayraud

EDGEFIELD ADVISORS PTE

SPIRICA

Fabien Mathieu

SCI SANDOR LE BIHAN

François Pasquier

SOGECAP

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA Titulaire

Salustro Reydel (I. Goalec) Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

PROPERTY MANAGER

SEFAL*

* Société liée au Groupe Primonial.



Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

Chiffres clés

La SCPI Primopierre a été créée le 8 août 2008 pour une durée statutaire de 99 ans. Primopierre est une SCPI à capital variable investie en essentiellement en immobilier de bureaux.

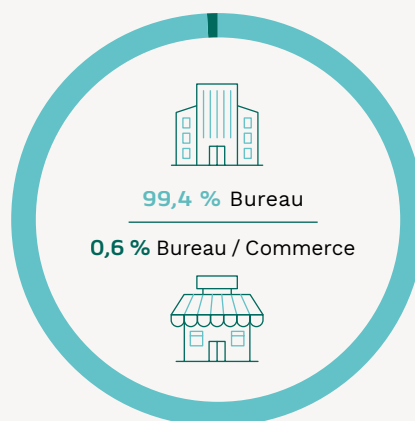
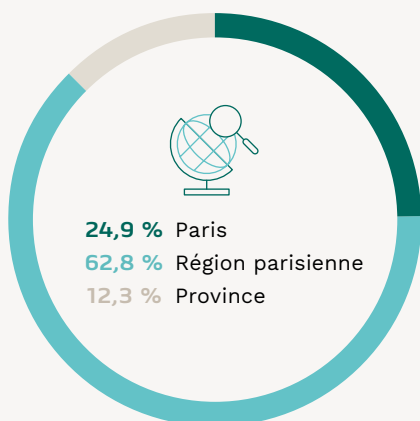
	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	31 052	27 310
Nombre de parts au capital	17 464 292	15 862 865
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	1 601 427	1 756 244
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	3 413 327 732,25	3 149 307 565,51
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	4 349 571 409,31	3 666 068 366,12
Valeur Comptable	3 057 610 705,78	2 778 542 325,59
Valeur de réalisation	3 213 097 269,12	2 929 626 760,49
Valeur de reconstitution	3 835 388 747,00	3 505 768 795,82
Capitalisation	3 632 572 736,00	3 299 475 920,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	6,96	7,83
Résultat par part ⁽¹⁾	9,21	9,56
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	8,36	9,36
Revenus non récurrents ⁽²⁾	1,57	1,12
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	2,29	1,45
Surface en m ²	670 096	606 362
Nombre d'actifs (par transparence)	78	73
Prix de souscription ⁽³⁾	208,00	208,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	185,92	185,92
Nombre de parts en attente de cession	-	-

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-value, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

(3) À compter du 1^{er} avril 2017.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2021⁽¹⁾ (% de la valeur vénale⁽²⁾)



(1) Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale.

(2) Y compris les avances en comptes courant.



Le point sur le marché est fourni à titre d'information.

Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.

Le marché de l'immobilier de bureaux

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du COVID-19, l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : dette record, chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée. Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Elle reflétait principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5 % en décembre et l'inflation « core » (excluant notamment l'énergie) à 2,8 %.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, le 24 février 2022, est venue perturber toutes les prévisions qui avaient cours jusqu'alors. À l'heure où ces lignes sont écrites, la guerre est en cours et le principe de sanctions économiques fortes de part et d'autre, est acté. Il en résulte des anticipations d'inflation plus fortes du fait de l'augmentation des coûts de l'énergie (pétrole et gaz notamment) et une anticipation de baisse de la croissance économique de 1 à 2 points.

Le marché européen de l'immobilier commercial⁽¹⁾ a confirmé son retour à la croissance avec 318 milliards d'euros investis en 2021 (+ 23 % sur un an). Les investisseurs ont poursuivi leur stratégie d'acquisition des immeubles « core » qui se sont concentré (62 %) sur l'immobilier de bureaux et résidentiel. Par principaux pays, les volumes d'investissements ont atteint en Allemagne 95 milliards d'euros (+ 43 % sur un an), au Royaume-Uni 71 milliards d'euros (+ 48 %), en France 30 milliards d'euros (- 13 %), aux Pays-Bas 15 milliards d'euros (- 31 %), en Espagne 12 milliards d'euros (+ 23 %) et en Italie 10 milliards d'euros (+ 17 %). Les taux de rendement étaient majoritairement stables sur l'ensemble des classes d'actifs lors du quatrième trimestre 2021 qui aura tout de même connu une compression des rendements pour les typologies les plus recherchées.

Marché de l'immobilier des bureaux en France et en Europe

Les investisseurs ont maintenu leur allocation identique entre 2020 et 2021. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe était de 98 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2021, un volume identique à 2020. La France a vu près de 16 milliards d'euros investis, en baisse de 22 % après plusieurs années consécutives de très forte activité. La relative pénurie de produits « prime », alors que les institutionnels ont réhaussé leurs critères d'investissements, explique en partie cette baisse. Le rendement des meilleurs bureaux du Quartier Central des Affaires parisien, s'établit sous la barre des 3 %.

La reprise des créations d'emplois a contribué au rebond des prises à bail en 2021. Sur les marchés que nous analysons, la demande placée de bureaux aura totalisé environ 13 millions de m² en 2021, soit un volume en hausse de plus de 20 % sur un an. En termes de volume, le marché parisien se démarque nettement en Europe avec près de 1,9 million de m² ayant fait l'objet de transactions en 2021 (+ 32 % sur un an), suivi par Londres avec environ un million de m². En zone euro, Berlin confirme sa deuxième place avec un peu plus de 800 000 m² ayant fait l'objet de transactions, des villes comme Munich, Hambourg, Bruxelles ou encore Madrid suivent avec un volume placé proche des 500 000 m².

Si la vacance a continué de progresser dans la moitié des marchés analysés en Europe, un quart des marchés a enregistré une résorption de leur vacance entre le troisième et le quatrième trimestre 2021. Les quartiers centraux les plus « prime » comme à Paris QCA, Berlin, Munich, Vienne ou Zurich affichent une vacance inférieure à 5 %, alors que Helsinki, Madrid, Londres City ou encore Milan ont plus de 10 % de leur parc de bureau qui n'a pas trouvé preneur à la fin du quatrième trimestre 2021.

Si les loyers sont restés majoritairement stables d'un trimestre à l'autre, plus d'un tiers des marchés analysés ont connu des hausses de loyers et quelques réajustements ont encore été observés. Les zones « prime » comme Paris QCA avec des loyers les plus élevés de la zone euro (supérieurs à 900 euros par m²) ou d'autres marchés comme Berlin ou Francfort avec des loyers d'environ 500 euros par m² sont demeurés stables ou ont enregistré une légère hausse entre le troisième et le quatrième trimestre 2021.

Marché des SCPI

Les SCPI ont collecté en 2021 un montant de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 23 % par rapport à 2020. C'est la deuxième meilleure année de collecte de l'histoire des SCPI. La capitalisation du secteur s'établit à 76,6 milliards d'euros. Le taux de distribution atteint en moyenne 4,45 % en 2021. Les demandes de retraits sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait, déjà minime, s'est réduit (0,09 % de la capitalisation contre 0,15 % en 2019). Au final, on peut d'ores et déjà constater que la liquidité globale du placement SCPI a été préservée en 2020 et 2021 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

Cette bonne tenue du marché des SCPI se traduit aussi par l'augmentation du nombre de nouveaux véhicules (209 SCPI existent au 31/12/2021) et de nouvelles sociétés de gestion (38), ainsi que par l'ouverture des SCPI à des thèmes immobiliers alternatifs tels que l'immobilier de santé, la logistique ou le logement intermédiaire.

(1) L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels. Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet www.primonialreim.fr, dans la section « Nos engagements RSE ».

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La Société se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure), comme un fonds relevant de l'article 9 de ce Règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Primopierre a pour objectif l'investissement durable.

Primopierre comporte 5 objectifs d'investissement durable :

- **Objectif Environnemental (énergie) :** placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40 % sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier ;
- **Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) :** placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue de l'Accord de Paris de 2015. Par ailleurs, le fonds publiera les informations relatives à sa contribution à la finance durable dans le cadre de la taxonomie européenne lorsque la réglementation précisera les éléments attendus ;
- **Objectif Social (santé/confort des occupants) :** mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023 ;
- **Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) :** encadrer 100 % des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieurs à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...);

- **Objectif Gouvernance :** ajouter une annexe environnementale à 100 % des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.

Les projets d'investissements font systématiquement l'objet d'une notation ESG (c'est-à-dire fondée sur des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) au moyen d'un outil de notation interne. La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la Société de Gestion qui statue sur les opportunités d'investissements.

Investissement Socialement Responsable

La démarche d'investisseur responsable des fonds gérés par Primonial REIM France a été formalisée par un travail collectif sur les axes suivants :

- **production d'un outil de notation ESG des actifs immobiliers.** Il est décliné pour 8 classes d'actifs et s'articule autour de 7 thématiques : Intégration du bâtiment à son territoire / Risques environnementaux / Qualités propres au bâtiment / Gestion technique du bâtiment / Services aux occupants / Flexibilité des espaces / Relations entre parties prenantes. Chaque thématique comprend un ensemble d'indicateurs ESG sous formes de questions à choix multiples. Les réponses permettent alors de produire un Score ESG pour chaque actif. Ce score est évalué pour chaque acquisition réalisée par Primonial REIM France. Pour les actifs détenus par un fonds qui bénéficie du label ISR, un score-cible à 3 ans est produit dès l'acquisition, et le business plan de l'actif est adapté en conséquence ;
- **politique d'engagement des parties prenantes.** L'association des parties prenantes à la démarche responsable de Primonial REIM France passe par 3 canaux.
 - **la relation bailleur/locataire.** Une annexe ESG au bail a été produite. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG. Elle est systématiquement signée à chaque nouveau bail ou renouvellement de bail ;
 - **la relation asset manager / property manager.** Primonial REIM France a signé avec son principal *property manager* (SEFAL Property) une convention intégrant les modalités de participation du *property manager* à la démarche responsable de Primonial REIM France, via notamment le suivi de l'outil de notation, la relation locataire, mais aussi l'insertion de clauses relatives à l'ESG dans les contrats entre le *property manager* et ses prestataires (contrats multi-techniques, *facility managers*, etc.). Ainsi la politique d'engagement de Primonial REIM France s'étend aux fournisseurs de rang 1 (*property managers*) et aux fournisseurs de rang 2 (prestataires des *property managers*). Au fur et à mesure de l'échéance des contrats entre Primonial REIM France et ses *property managers*, cette politique d'engagement sera formalisée ;
 - **la relation asset manager / prestataires de travaux.** Lors des phases de restructuration lourde (définies comme les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros), le prestataire signe la Charte Chantier Responsable de Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.) ;



- **gestion des risques de durabilité.** Primonial REIM France a souhaité mettre en place une procédure qui permette d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer sur le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de trois fonds gérés par Primonial REIM France : la SCPI Primopierre, la SCPI Primovie et l'OPCI PREIM ISR. Plus de 85 % de la capitalisation de la gamme SCPI de Primonial REIM France est aujourd'hui labellisée ISR (soit un patrimoine de 14 milliards d'euros en valeur d'actifs). Le Code de Transparence de Primonial REIM France est publié sur le site www.primonialreim.fr, dans les pages produits des fonds labélisés ISR. Il résume les processus mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en termes d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs. Ils comprennent un objectif de décarbonation à l'horizon 2050, avec un objectif quantitatif à horizon 2030, revu tous les cinq ans.

Méthode

L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « *location-based* » pour les Scopes 1 & 2. Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation). La plateforme Deepki Ready™ utilisée par Primonial REIM France intègre l'outil CRREM qui permet de positionner les actifs sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire).

Objectifs

Primonial REIM France s'est fixée comme objectif d'aligner son patrimoine sous gestion avec les objectifs internationaux en vigueur – soit une limitation de l'augmentation de la température mondiale en 2100 à +1,5° C par rapport à l'ère pré-industrielle. Cela se traduit par un objectif dit « Net-Zero-Carbone » en 2050. Cependant, compte tenu de l'échéance lointaine de cet objectif et de la définition encore imparfaite du Net-Zero Carbone, Primonial REIM France a souhaité viser des objectifs à plus court terme : la baisse de 5 % par an du rapport « émissions carbone totales du patrimoine immobilier géré par les fonds de Primonial REIM France » sur « total des mètres carrés du patrimoine immobilier géré par les fonds de Primonial REIM France ». Cet objectif établi au niveau du patrimoine de Primonial REIM France se décline au niveau individuel pour chaque fonds correspondant à un article 9 au sens du Règlement SFDR, quelle que soit leur capitalisation.

Résultats

La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier de Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de quantifier les résultats des démarches engagées.

L'impact de la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique, sur la stratégie d'investissement du fonds, est de réduire l'univers d'investissement initial, d'orienter la politique d'arbitrage et les plans pluriannuels d'amélioration des actifs, ainsi que de prendre en compte ces éléments dans les hypothèses de valeur de cession. L'analyse de Primonial REIM France est que, de façon croissante, la dimension extra-financière et notamment climatique influencera la valorisation des biens.

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissement de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- risque en matière de durabilité : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- incidences négatives en matière de durabilité : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France.



Principaux risques environnementaux (changement climatique) – physiques et de transition

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols, ...	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostic de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	Modéré	Impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Évaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	Modéré	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d'exploiter et qualité de soin minimale	Évaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Étude qualité des locataires entrants et des flux d'informations reçus d'un fournisseur de données externes	Faible	Impact sur la valeur à la revente

Le label ISR pour la SCPI Primopierre

La SCPI Primopierre a obtenu, le 22 décembre 2020, le label ISR. Ce label, valable pour une durée de 3 ans, a été créé et soutenu par les Pouvoirs publics. Il est entré en vigueur le 23 octobre 2020. C'est un outil d'aide pour les épargnants pour identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La définition et les méthodes de calcul de la part d'investissements liés aux activités durables de la Taxonomie sont en cours de discussion parmi les instances de place. Lorsque la réglementation précisera les éléments attendus, le fonds publiera sa contribution à la finance durable dans le cadre de la taxonomie européenne, et plus précisément la part d'investissement du fonds Primopierre aux activités durables de la Taxonomie.

La démarche ISR de Primopierre implique notamment une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires).

Aux objectifs de la politique d'investissement de la SCPI Primopierre s'ajoutent désormais 5 objectifs extra-financiers :

- 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 protection des salariés face aux crises sanitaires ;
- 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.

La conviction de Primonial REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Les associés des fonds labellisés recevront un reporting ESG dédié, avec des études de cas et le suivi des performances extra-financières, dans un dialogue permanent et transparent.





RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

cœur
défense



Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2021 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 3 299 475 920 euros à 3 632 572 736 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 333 096 816 euros. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'exercice 2021, Primonial REIM France a procédé pour le compte de la SCPI à 7 acquisitions pour près de 464 millions d'euros.

Au cours du premier trimestre 2021, votre SCPI a investi plus de 66,6 millions d'euros dans un actif de la première couronne parisienne au travers d'une SCI gérée par Primonial REIM France, l'actif le Shift, situé au 34, rue Guynemer à Issy-les-Moulineaux (92). Cet immeuble, d'une surface totale de 47 000 m², bénéficie d'une double certification, BREEAM « Excellent » et HQE « Exceptionnel » et est intégralement loué au groupe Nestlé.

La SCPI Primopierre s'est également portée acquéreur d'une participation de 30 % dans une SCI gérée par Primonial REIM France pour un montant de 26,4 millions d'euros. Cette SCI détient un actif en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) situé à Gennevilliers (92), qui totalisera environ 15 500 m² de bureaux et activités et dont la livraison est prévue en mars 2023. Cet actif est entièrement loué pour 10 années à l'entreprise UP (anciennement Chèque Déjeuner).

Primopierre a également finalisé les acquisitions d'un ensemble immobilier, à usage de bureaux, situé au 288, rue Duguesclin à Lyon (69) pour un montant de 60,2 millions d'euros, d'un actif, Hélios, situé dans la métropole lilloise à Villeneuve-d'Ascq (59) pour un montant de 35,1 millions d'euros et d'un actif, Sigma, situé au 6-12, rue de la Clef des Champs à Saint-Ouen (93) pour un montant 144,44 millions d'euros.

Enfin la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur de 2 participations dans des SCI gérées par Primonial REIM France pour un montant total de 151,42 millions d'euros : la première à hauteur de 25 % dans une SCI qui détient un actif, Influence, situé au 2, rue Simone Veil à Saint-Ouen (93) et l'autre à hauteur de 50 % dans une SCI qui détient un actif, Window, situé à La Défense (92) juste au-dessus du centre commercial des Quatre-Temps.

Votre SCPI a également cédé 3 actifs au cours de l'exercice 2021 situés à Montreuil (93), Nancy (54) et Saint-Ouen (93).

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier ⁽¹⁾ de 87,1 % au 31 décembre 2021. La principale vacance porte sur l'actif situé rue Villeneuve à Clichy et l'immeuble Between au pied de l'Esplanade de La Défense.

La SCPI Primopierre termine l'année 2021 avec un résultat distribuable de 10,65 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2021 s'élève à 8,36 euros par part de dividende et 1,57 euro par part de distribution de plus-values, soit un taux de distribution ⁽¹⁾ de 4,77 %.

L'assemblée générale annuelle sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

(1) Les définitions du taux de distribution et du taux d'occupation financier figurent en fin de rapport dans le glossaire.



Le patrimoine immobilier

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2021, un patrimoine immobilier de 47 actifs détenus directement et 31 via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 670 096 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 3 413 327 732,25 euros. L'essentiel (99,4 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2021 est constitué d'actifs de bureaux « purs ». L'actif mixte bureau / commerce représente 0,6 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2021)

	BUREAU	BUREAU / COMMERCE	TOTAL
Paris	24,9 %	0,0 %	24,9 %
Région parisienne	62,8 %	0,0 %	62,8 %
Province	11,7 %	0,6 %	12,3 %
TOTAL	99,4 %	0,6 %	100,0 %

Sur les 78 actifs qui composent le patrimoine de Primopierre 6, ont été acquis en 2021 directement ou via des SCI

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs en direct + actif net réévalué des actifs indirects) de Primopierre s'élève au 31 décembre 2021 à 3 413 327 732,25 euros (2 572 805 840 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2021 et acquis entre 2008 et 2020, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en hausse de 1,06 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM France.

Pour les 6 acquisitions ou prises de participation réalisées en 2021, il s'agit de la première valeur d'expertise.

Situation locative

Les 10 principaux locataires représentent 34,4 % de l'ensemble des flux locatifs⁽¹⁾. Parmi ces 10 premières sources de revenus, on compte essentiellement des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de l'industrie, de l'énergie et de l'informatique. La plupart de ces grands locataires ont une envergure internationale et plusieurs d'entre eux sont leaders dans leur secteur d'activité.

Top 10

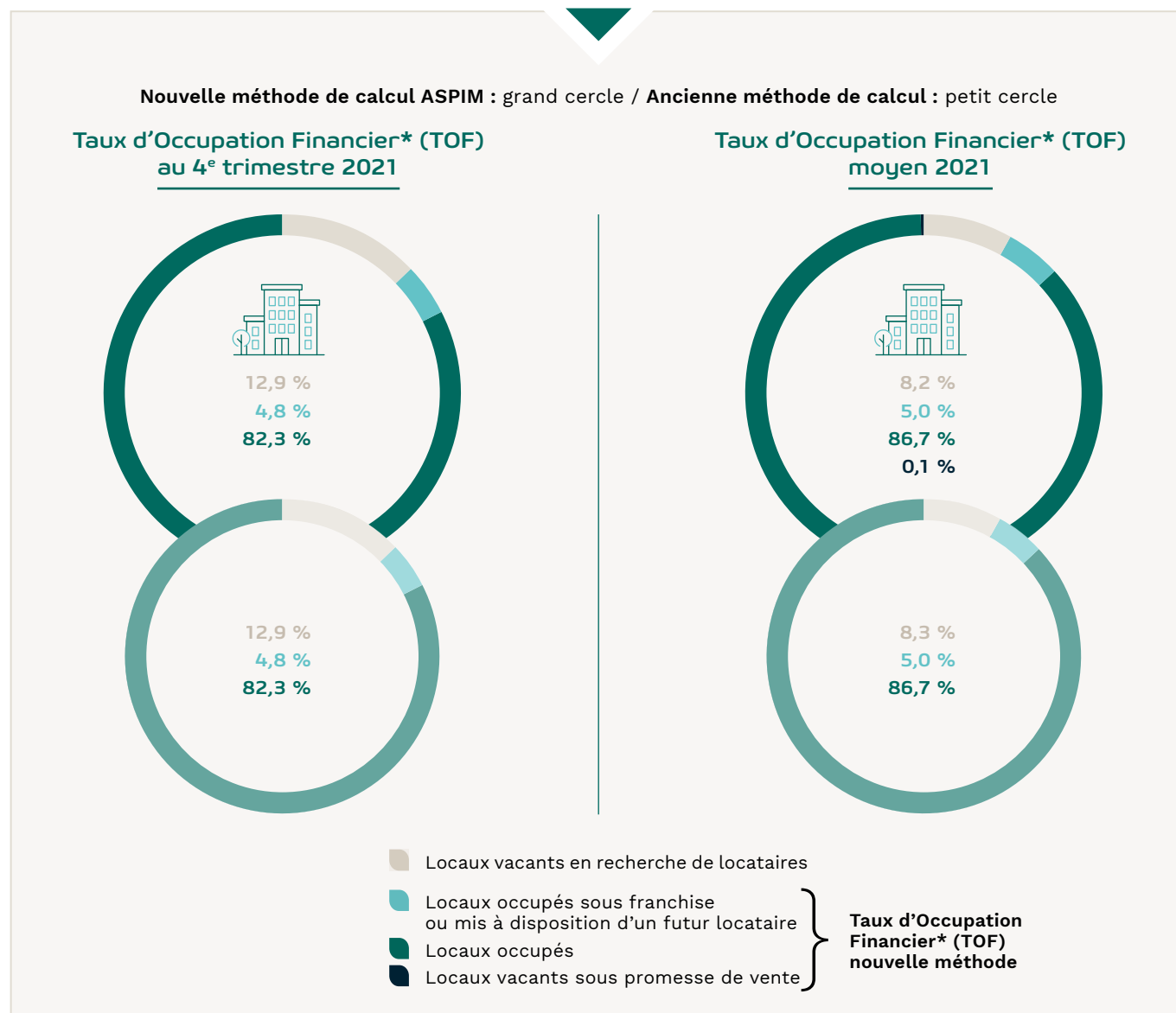
SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
Énergie	Window	Puteaux (92)	Place du Dôme	Bureau	10 445 094	5,6 %
Industrie	M Campus	Meudon (92)	2, rue de la Verrerie	Bureau	8 304 040	4,4 %
Transport	Sigma	Saint-Ouen (93)	6, rue de la Clef des Champs	Bureau	7 076 606	3,8 %
Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	2-10, boulevard de l'Europe	Bureau	6 481 029	3,5 %
Services financier	Multi actifs	Montreuil (93) – Paris (75) – Bordeaux (33) – Schiltigheim (67)	Multi actifs	Bureau	6 415 474	3,4 %
Industrie	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	6 161 730	3,3 %
Services financier	Pasteur	Paris (75)	91-93, boulevard Pasteur	Bureau	5 292 366	2,8 %
Administration	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs	Bureau	4 849 293	2,6 %
Agroalimentaire	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	4 716 190	2,5 %
Transport	Multi actifs	Paris (75) – Clichy (92) – Lyon (69)	Multi actifs	Bureau	4 610 513	2,5 %
TOTAL					64 352 336	34,4 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) Il s'agit de revenus locatifs en année pleine, et non des loyers effectivement perçus, qui peuvent être inférieurs si le bien a été acquis en cours d'année.



Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 87,1 % au 31 décembre 2021. Il a été calculé selon la nouvelle méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2021 selon cette nouvelle méthode est de 91,8 %.



* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(1) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.



En termes de surface, la vacance est répartie sur 33 actifs (par transparence) au 31 décembre 2021. Sur les 670 096 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 94 268 m² étaient vacants au 31 décembre 2021, soit un taux d'occupation physique de 85,9 % ⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2021

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
24 Villeneuve	Clichy (92)	24-26, rue de Villeneuve	Bureau	14 867	5 054 780
Between	Courbevoie (92)	18, avenue d'Alsace	Bureau	12 135	6 431 550
Charenton	Charenton (94)	2-8, avenue du Général de Gaulle	Bureau	10 269	2 669 940
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	7 617	3 025 224
Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	7 502	1 162 810
Praxagora	Boulogne-Billancourt (92)	49-59, rue André Morizet 96, rue de Billancourt	Bureau	5 551	2 830 908
Nancy Saint-Jean	Nancy (54)	17, rue Saint-Jean	Mixte Bureau / Commerce	4 650	582 560
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	4 278	1 275 120
Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	4 093	1 064 180
Premium	Villeurbanne (69)	131, boulevard Stalingrad	Bureau	3 428	634 180
PRINCIPALES SURFACES VACANTES				74 390	24 731 252
AUTRES SURFACES VACANTES				19 878	6 213 096
TOTAL DES SURFACES VACANTES				94 268	30 944 347

* Par transparence et en quote-part de détention.

Au cours de l'exercice 2021, une surface totale de 61 502 m² a été libérée sur 22 actifs (par transparence).

Les congés reçus pour 2022 au 31 décembre 2021 portent sur 35 218 m², soit 5,26 % de la surface en exploitation.

Congés 2021 – Libérations 2021

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
SNCF	24 Villeneuve	Clichy (92)	24-26, rue de Villeneuve	Bureau	14 867	5 304 440	30/09/2021
NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Charenton	Charenton (94)	2-8, av. du Général de Gaulle	Bureau	10 269	2 881 440	30/09/2021
GIE 1001 VIES HABITAT	Between	Courbevoie (92)	18, avenue d'Alsace	Bureau	6 058	3 321 197	30/09/2021
VMLY&R France	Praxagora	Boulogne-Billancourt (92)	49-59, rue André Morizet 96, rue de Billancourt	Bureau	5 550	1 930 650	31/03/2021
AXA France	Nancy Saint-Jean	Nancy (54)	17, rue Saint-Jean	Mixte Bureau / Commerce	4 488	539 815	30/11/2021
T SYSTEMS	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	3 012	369 385	13/12/2021
MAZARS	Premium	Villeurbanne (69)	131, boulevard Stalingrad	Bureau	2 704	558 675	15/06/2021
SOFTBANK ROBOTICS EUROPE	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, rue Guynemer	Bureau	2 691	1 100 522	20/11/2021
NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Lumière	Paris (75)	40, av. des Terroirs de France	Bureau	1 918	893 395	31/03/2021
GAZELENERGIE	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	1 336	419 467	31/10/2021
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS					52 892	17 318 986	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					8 610	2 470 711	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					61 502	19 789 697	

* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



Congés 2021 – Libérations à venir

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
B2V GESTION	Between	Courbevoie (92)	18, avenue d'Alsace	Bureau	9 696	5 234 295	08/04/2022
RATP	Chartreuse	Fontenay-sous-Bois (94)	44-48, rue Roger Salengro	Bureau	8 081	1 939 330	30/09/2022
UBISOFT	Cap 2	Montreuil (93)	66-72, avenue Marceau	Bureau	4 701	1 370 380	31/03/2022
SA AIR LIQUIDE FRANCE INDRUSTRIE	Aristide	Bagneux (92)	152-160, av. Aristide Briand	Bureau	2 904	814 048	31/08/2022
PANASONIC	Le Clever	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Bureau	1 775	447 610	31/03/2023
PM	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	1 069	346 990	30/04/2022
EDIFIXIO	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	966	306 460	31/03/2022
CHATEAUFORM	Tour Atlantique	Puteaux (92)	1, place de la Pyramide	Bureau	837	339 210	30/06/2022
IB	Tour Atlantique	Puteaux (92)	1, place de la Pyramide	Bureau	835	324 800	28/02/2022
FONCIA	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	601	187 236	30/06/2022
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					31 465	11 310 359	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					3 753	1 686 917	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					35 218	12 997 276	

* Par transparence et en quote-part de détention.

28 nouveaux baux et 16 maintiens de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2021 et ont permis de louer ou relouer 38 458 m² :

Actions commerciales – Nouveaux baux 2021

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	DATE D'EFFET
UBISOFT ENTERTAINMENT	Atlas	Montreuil (93)	118-126, rue de Lagny	Bureau	1 685	05/08/2021
SEITA	Le Jour	Paris (75)	200-216, rue Raymond Losserand	Bureau	1 226	01/06/2021
DECAWAVE	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	967	01/07/2021
MNEMO THERAPEUTICS	Murat	Paris (75)	101-103, boulevard Murat	Bureau	941	09/03/2021
L'ALLIANCE MAGIQUE	Balma Gramont	Balma (31)	10, rue Vidailhan	Bureau	856	01/10/2021
EMDELEN	Universaône	Lyon (69)	18, rue Félix Mangini	Bureau	790	01/10/2021
KHIPLUS	Cap 2	Montreuil (93)	66-72, avenue Marceau	Bureau	581	01/07/2021
ICPF & PSI	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	539	01/07/2021
PARAMETRIC TECHNOLOGY SA	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	500	01/08/2021
LINKURIOUS	Cap 2	Montreuil (93)	66-72, avenue Marceau	Bureau	424	15/06/2021
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS					8 508	
AUTRES COMMERCIALISATIONS					2 574	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS					11 082	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Actions commerciales – Renouvellements & renégociations 2021

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	DATE D'EFFET
UBISOFT ENTERTAINMENT	Atlas	Montreuil (93)	118-126, rue de Lagny	Bureau	6 859	05/08/2021
SOFTBANK ROBOTICS EUROPE	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, rue Guynemer	Bureau	6 451	21/11/2021
INETUM	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	5 564	01/02/2021
FIDAL	Universaône	Lyon (69)	18, rue Félix Mangini	Bureau	2 639	01/10/2021
FRAIKIN France	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	1 772	01/12/2021
COLGATE PALMOLIVE SERVICES	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	1 759	01/07/2021
BASF FRANCE	Ecully	Ecully (69)	21, chemin de la Sauvegarde	Bureau	1 069	01/09/2021
GOVERNEMENT JAPONAIS	Premium	Villeurbanne (69)	131, boulevard Stalingrad	Bureau	360	01/04/2021
ANTARGAZ	Cité Park	Caluire-et-Cuire (69)	23, avenue de Poumeyrol	Bureau	348	01/01/2021
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS					26 821	
AUTRES RENOUVELLEMENTS					556	
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS					27 376	

* Par transparence et en quote-part de détention.



Acquisitions de l'année

En 2021, Primopierre a procédé à 7 acquisitions (dont 4 via des participations dans des SCI) pour un montant de 484,2 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX D'ACQUISITION DI*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
21/01/2021	SCI Issy Shift**	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	9 361	66 563 271	20,33 %
24/06/2021	SCI 5 Gardens**	5 Gardens (VEFA)	Gennevilliers (92)	5, boulevard Louise Michel	Bureau	4 631***	26 367 209	30,00 %
01/07/2021	Direct	Duguesclin	Lyon (69)	288, rue Duguesclin	Bureau	12 851	60 215 900	100,00 %
01/07/2021	Direct	Hélios	Villeneuve-d'Ascq (59)	Rue de l'Épine	Bureau	9 178	35 196 400	100,00 %
13/10/2021	SCI Saint-Ouen Fluence**	Influence	Saint-Ouen (93)	2, rue Simone Veil	Bureau	8 179	46 251 565	25,00 %
19/10/2021	SCI Hublot Défense**	Window	Puteaux (92)	7, place du Dôme	Bureau	22 035	105 173 531	50,00 %
10/12/2021	Direct	Sigma	Saint-Ouen (93)	6-12, rue de la Clef des Champs	Bureau	18 135	144 444 700	100,00 %
TOTAL						84 369	484 212 576	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Sociétés gérées par Primonial REIM France.

*** Surface prévisionnelle à la livraison de l'actif en quote-part de détention.

Cessions de l'année

En 2021, Primopierre a procédé à la cession de 3 actifs pour un montant total de 98 162 876 euros net des frais.

DATE DE CESSIION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² **	PRIX DE CESSIION NET DES FRAIS*
12/07/2021	11/05/2010	Proxima 2	Montreuil (93)	96-102, rue de Paris	Bureau	100,00 %	2 093	9 151 254
24/11/2021	25/10/2011	Stanislas Plaza	Nancy (54)	16, bd. de la Mothe	Bureau	100,00 %	7 233	10 656 860
21/09/2021	02/10/2015	Omega**	Saint-Ouen (93)	48, rue Albert Dhalenne	Bureau	60,00 %	10 211	78 354 762
TOTAL							19 536	98 162 876

* Par transparence et en quote-part de détention.

** L'actif Omega a été cédé mais figure toujours dans l'inventaire au 31/12/2021 car la SCPI détient encore un lot de 142 m² en quote-part de détention.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2021.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	22 088 512,06
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2021	1 350 193,71



Sur l'exercice 2021, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Courbevoie – Miroirs Between – 16, avenue d'Alsace	6 810 077,16
Meudon – Campus – 2, rue de la Verrerie	5 959 461,98
Alfortville – Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	1 890 790,40
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	758 828,90
Boulogne-Billancourt – Praxagora – Avenue Morizet	757 327,10
Villeurbanne – Le Premium – 131, boulevard de Stalingrad	729 278,07
Toulouse – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	716 510,32
Montreuil – Le Valmy – 6-8-18, avenue Léon Gaumont	696 865,52
Paris – Murat – 101-103, boulevard Murat	591 441,15
Paris – Le Strasbourg – 158, rue du Faubourg Saint-Martin	364 564,73
Paris – Hôpital – 24-26, boulevard de l'Hôpital	346 832,85
Kremlin-Bicêtre – Okabé – Avenue de Fontainebleau	316 424,95
Massy – Odyssée – Avenue Carnot	276 205,06
Montreuil – Atlas – 57, rue Armand Carrel	264 163,18
Montreuil – Cap 2 – 66-72, rue Marceau	233 330,31
Poissy – PSA – 2-10, boulevard de l'Europe	228 173,57
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	193 346,29
TOTAL	21 133 621,54

Ratio d'endettement au 31 décembre 2021

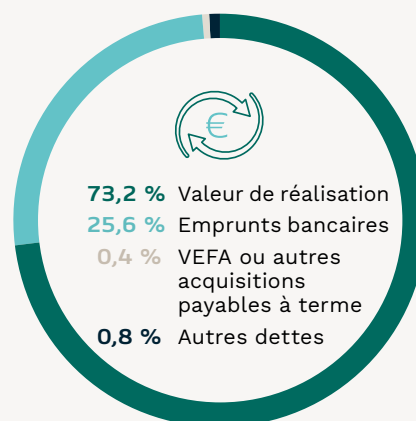
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2021*	4 339 278 045
Dette au 31/12/2021**	1 123 556 186
Ratio d'endettement 2021	25,89 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.

** Analyse par transparence.

Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 26,8 %



Résultat et distribution

Primopierre a terminé l'exercice 2021 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,21 euros. La distribution de dividendes 2021 s'élève à 8,36 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoute une distribution de plus-value de 1,57 euro par part dont 0,57 euro correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu et venant en compensation de leur dette à ce titre (pour les associés présents au capital à la date de cession) soit un taux de distribution⁽¹⁾ de 4,77 %. Les TRI (Taux de Rentabilité Interne) sur 5 ans (2017-2021) et sur 10 ans (2012-2021) ressortent respectivement à 4,09 % et 5 %.

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	196,00	208,00	208,00	208,00	208,00
Résultat ⁽³⁾	9,82	10,34	11,88	9,56	9,21
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	9,80	9,36	12,31	10,48	9,93
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	26,25 %	10,69 %	15,80 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	5,00 %	4,50 %	5,92 %	5,04 %	4,77 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,24	1,25	4,18	1,45	2,29

(1) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPI (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(2) Le prix de la part a été fixé à 196 euros à compter du 3 mars 2014, puis à 208 euros au 1^{er} avril 2017.

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Capital et marché des parts

La SCPI Primopierre compte 31 052 associés au 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice, 1 906 371 nouvelles parts ont été souscrites, dont 304 944 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 601 427 parts en 2021. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 17 464 292 parts au 31 décembre 2021, la capitalisation de Primopierre s'élève à 3 632 572 736 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2017	1 672 982 240,00	384 889 520,00	10 456 139	19 200	43 426 846,76	208,00
2018	1 862 575 840,00	246 471 680,00	11 641 099	21 263	30 199 392,32	208,00
2019	2 257 059 360,00	512 828 576,00	14 106 621	24 459	58 174 659,00	208,00
2020	2 538 058 400,00	365 298 752,00	15 862 865	27 310	44 087 705,73	208,00
2021	2 794 286 720,00	333 096 816,00	17 464 292	31 052	42 099 077,10	208,00

(1) Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C. 1^o f. du Code Général des Impôts).

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice écoulé à 208 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable à 185,92 euros.

Primopierre est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (219,61 euros au 31 décembre 2021).



Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2021	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2017	116 682	1,37 %	0	1 mois	0
2018	182 558	1,75 %	0	1 mois	0
2019	168 799	1,45 %	0	1 mois	0
2020	240 178	1,70 %	0	1 mois	0
2021	304 944	1,92 %	0	1 mois	0

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2017		2018		2019		2020		2021	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,68	71,11 %	8,95	67,54 %	8,21	57,25 %	7,83	65,59 %	6,96	61,94 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,13	1,07 %	0,19	1,45 %	0,18	1,29 %	0,15	1,26 %	0,13	1,20 %
Produits divers	3,40	27,82 %	4,11	31,01 %	5,95	41,46 %	3,96	33,14 %	4,14	36,87 %
TOTAL DES REVENUS	12,21	100,00 %	13,25	100,00 %	14,35	100,00 %	11,94	100,00 %	11,23	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,10	9,01 %	1,13	8,51 %	1,01	7,04 %	1,06	8,90 %	0,96	8,58 %
Autres frais de gestion*	0,55	4,55 %	1,36	10,26 %	0,78	5,43 %	0,83	6,94 %	0,50	4,42 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,14 %	0,07	0,53 %	0,12	0,84 %	0,05	0,46 %	0,09	0,79 %
Charges immobilières non récupérées	0,63	5,19 %	0,46	3,44 %	0,28	1,92 %	0,24	2,00 %	0,42	3,71 %
SOUS TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,43	19,89 %	3,01	22,74 %	2,19	15,23 %	2,18	18,30 %	1,97	17,50 %
Amortissements nets										
Patrimoine					0,17	1,22 %	0,11	0,94 %	0,13	1,13 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	(0,07)	(0,58) %	(0,08)	(0,57) %	(0,04)	(0,26) %	(0,05)	(0,39) %	(0,01)	(0,12) %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,03	0,27 %	(0,03)	(0,19) %	0,14	1,01 %	0,12	1,04 %	(0,06)	(0,51) %
SOUS TOTAL DES CHARGES INTERNES	(0,04)	(0,31) %	(0,10)	(0,76) %	0,28	1,96 %	0,19	1,59 %	0,06	0,49 %
TOTAL DES CHARGES	2,39	19,58 %	2,91	21,98 %	2,47	17,20 %	2,37	19,89 %	2,02	18,00 %
RÉSULTAT	9,82	80,42 %	10,34	78,02 %	11,88	82,80 %	9,56	80,11 %	9,21	82,00 %
Report à nouveau	0,24	1,96 %	1,25	9,47 %	4,18	29,15 %	1,45	12,12 %	2,29	20,43 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,80	80,28 %	9,36	70,64 %	9,08	63,30 %	9,36	78,42 %	8,36	74,43 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,74	79,79 %	9,31	70,27 %	9,04	63,03 %	9,30	77,89 %	8,29	73,83 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 9,21 euros par part en jouissance. La distribution de dividendes au titre de l'année 2021 s'élève à 8,36 euros par part en jouissance et le report à nouveau est de 2,29 euros par part en jouissance.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	2 413 389 234,42
Participations financières	845 802 128,20
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(201 580 656,84)
Valeur comptable	3 057 610 705,78
Valeur comptable ramenée à une part	175,08
Valeur des immeubles « actuelle »	2 572 805 840,00
Valeur des parts de société « actuelle »	840 521 892,25
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(200 230 463,13)
Valeur de réalisation	3 213 097 269,12
Valeur de réalisation ramenée à une part	183,98
Valeur de réalisation	3 213 097 269,12
Frais d'acquisition des immeubles et des participations contrôlées	215 088 254,61
Commission de souscription*	407 203 223,27
Valeur de reconstitution	3 835 388 747,00
Valeur de reconstitution ramenée à une part	219,61

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C. 1^{er} f. du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2020*	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	3 162 190 814,00	333 096 816,00	3 495 287 630,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	51 628 932,67	(18 747 474,98)	32 881 457,69
Moins-value renouvellements d'immobilisations	(3 309 538,42)	(2 594 478,26)	(5 904 016,68)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(3 002 826 115,15)	(261 198 246,05)	(3 264 024 361,20)
Comptes courants	(48 660 498,02)	(115 688 243,82)	(164 348 741,84)
Indemnités d'immobilisations versées	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(118 332 092,03)	(11 110 723,57)	(129 442 815,60)
Commission de souscription	(326 425 308,55)	(35 365 913,58)	(361 791 222,13)
Reconstitution du report à nouveau	(8 123 080,26)	(2 500 447,25)	(10 623 527,51)
Emprunts	318 000 000,00	20 000 000,00	338 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	24 143 114,24	(94 108 711,51)	(69 965 597,27)

* Depuis l'origine de la société.



Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2021, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						270
Montant total des factures concernées (TTC)		102 007,77	47 137,25	(62 495,02)	38 811,33	125 461,33
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,19 %	0,09 %	(0,12) %	0,07 %	0,23 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			377 104,88		5 368 059,22	5 745 164,10
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			0,16 %		2,26 %	2,42 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels apportés à la SCPI durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changements substantiels durant l'exercice 2021.



Profil de risque

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence.

En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primopierre est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2021. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



Politique de rémunération

Conformément à la directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques...

En 2021, 42 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM France prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 37 % (77 % en rémunération fixe et 23 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM France ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Primonial REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Salaires fixes	11 742
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 684
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	14 427
ETP moyen	177,6

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	2 201
%	41 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 145
%	59 %
TOTAL	5 346
Dont salaires fixes	77 %
Dont rémunération variable	23 %



■ Procédures de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM France s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM France.



WEST PLAZA – COLOMBES (92)
Droits photo : Sylvain Bardin

LES COMPTES au 31 décembre 2021





État du patrimoine au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 413 389 234,42	2 572 805 840,00	2 240 359 963,43	2 393 837 920,00
Terrains et constructions locatives	2 375 637 811,12	2 572 805 840,00	2 227 617 738,84	2 393 837 920,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	28 393 646,19		8 143 435,25	
Agencements, aménagements, installations	14 190 775,69		7 630 435,08	
Amortissements des aménagements et installations	(4 832 998,58)		(3 031 645,74)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 350 193,71)	0,00	(1 571 338,80)	0,00
Gros entretien	(1 350 193,71)		(1 571 338,80)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	845 802 128,20	840 521 892,25	759 434 505,98	755 469 645,51
Immobilisations financières contrôlées	845 812 028,20	840 521 892,25	759 434 505,98	755 469 645,51
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées		(9 900,00)		
TOTAL I (Placements immobiliers)	3 257 841 168,91	3 413 327 732,25	2 998 223 130,61	3 149 307 565,51
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	164 900 535,35	164 900 535,35	49 161 814,35	49 161 814,35
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	164 900 535,35	164 900 535,35	49 161 814,35	49 161 814,35
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	164 900 535,35	164 900 535,35	49 161 814,35	49 161 814,35
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	322 770,50	322 770,50	319 509,26	319 509,26
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	322 770,50	322 770,50	319 509,26	319 509,26
Créances	68 098 238,88	68 098 238,88	83 309 426,31	83 309 426,31
Locataires et comptes rattachés	11 254 512,64	11 254 512,64	16 756 630,46	16 756 630,46
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(2 542 100,06)	(2 542 100,06)	(3 675 871,41)	(3 675 871,41)
Créances fiscales	2 439 761,85	2 439 761,85	1 973 758,40	1 973 758,40
Fournisseurs et comptes rattachés	8 976 760,22	8 976 760,22	10 899 496,61	10 899 496,61
Autres créances	47 969 304,23	47 969 304,23	57 355 412,25	57 355 412,25
Valeurs de placement et disponibilités	28 144 169,42	28 144 169,42	123 373 023,01	123 373 023,01
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	28 144 169,42	28 144 169,42	123 373 023,01	123 373 023,01
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	96 565 178,80	96 565 178,80	207 001 958,58	207 001 958,58
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(200 000,00)	(200 000,00)	0,00	0,00
Dettes	(449 811 735,78)	(449 811 735,78)	(447 750 172,77)	(447 750 172,77)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(18 840 312,45)	(18 840 312,45)	(20 254 563,48)	(20 254 563,48)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(339 269 793,22)	(339 269 793,22)	(318 270 334,83)	(318 270 334,83)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(83 194,87)	(83 194,87)		
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(4 965 987,70)	(4 965 987,70)	(16 354 575,76)	(16 354 575,76)
– Locataires et comptes rattachés	(4 473 972,54)	(4 473 972,54)	(2 709 848,46)	(2 709 848,46)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(2 181 373,67)	(2 181 373,67)	(5 119 070,65)	(5 119 070,65)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(146 072,74)	(146 072,74)	(1 964 752,01)	(1 964 752,01)
– Associés à régulariser	(4 507 362,01)	(4 507 362,01)	(3 734 240,83)	(3 734 240,83)
– Associés dividendes à payer	(35 235 643,53)	(35 235 643,53)	(35 441 433,67)	(35 441 433,67)
– Autres dettes diverses	(40 108 023,05)	(40 108 023,05)	(43 901 353,08)	(43 901 353,08)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(450 011 735,78)	(450 011 735,78)	(447 750 172,77)	(447 750 172,77)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			6 577,72	6 577,72
Produits constatés d'avance	(11 684 441,50)	(11 684 441,50)	(28 100 982,90)	(28 100 982,90)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(11 684 441,50)	(11 684 441,50)	(28 094 405,18)	(28 094 405,18)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	3 057 610 705,78		2 778 542 325,59	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		3 213 097 269,12		2 929 626 760,49

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.



Tableau de variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2021	AFFECTATION 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2021 ⁽¹⁾
Capital	2 538 058 400,00		256 228 320,00	2 794 286 720,00
Capital souscrit	2 538 058 400,00		256 228 320,00	2 794 286 720,00
Primes d'émission et de fusion	171 251 933,16		27 891 411,60	199 143 344,76
Primes d'émission ou de fusion	624 132 414,00		76 868 496,00	701 000 910,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(326 425 308,55)		(35 365 913,58)	(361 791 222,13)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(118 332 092,03)		(11 110 723,57)	(129 442 815,60)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(8 123 080,26)		(2 500 447,25)	(10 623 527,51)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	48 319 394,25		(21 341 953,24)	26 977 441,01
Réserves				
Report à nouveau	18 006 092,53	2 906 505,65	2 500 447,25	23 413 045,43
Résultat de l'exercice	2 906 505,65	(2 906 505,65)	13 790 154,58	13 790 154,58
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	138 225 777,53	(138 225 777,53)	149 315 961,79	149 315 961,79
Acomptes sur distribution	(135 319 271,88)	135 319 271,88	(135 525 807,21)	(135 525 807,21)
TOTAL GÉNÉRAL	2 778 542 325,59		279 068 380,19	3 057 610 705,78

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2021

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	112 781 320,43	113 181 134,42
Charges facturées	17 757 642,72	18 050 331,92
Produits des participations contrôlées	37 557 483,51	24 451 230,34
Produits annexes	29 541 593,77	29 539 142,04
Reprises de provisions pour gros entretien	576 479,86	922 930,30
Transferts de charges immobilières	1 868 525,19	3 283 817,53
TOTAL I : Produits immobiliers	200 083 045,48	189 428 586,55
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 757 642,72	18 050 331,92
Travaux de gros entretien	187 828,16	136 713,36
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 257 895,58	643 758,54
Dotations aux provisions pour gros entretien	355 334,77	258 010,60
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	8 940 267,02	7 019 404,39
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	28 498 968,25	26 108 218,81
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	171 584 077,23	163 320 367,74
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	53 209 800,67	74 376 957,15
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 602 470,61	43 434,95
Autres produits d'exploitation	556,19	354,97
TOTAL I : Produits d'exploitation	55 812 827,47	74 420 747,07
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	15 620 590,46	15 361 456,80
Commissions de souscription	42 099 077,10	44 087 705,73
Charges d'exploitation de la société	11 110 723,57	30 289 251,42
Diverses charges d'exploitation	2 331 727,57	2 918 714,03
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 055 810,53	1 626 070,60
Dotations aux provisions d'exploitation	200 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	1 468 699,26	1 833 282,43
TOTAL II : Charges d'exploitation	74 886 628,49	96 116 481,01
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(19 073 801,02)	(21 695 733,94)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 114 018,40	2 020 528,25
Autres produits financiers	63 220,03	159 218,99
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	2 177 238,43	2 179 747,24
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 466 086,82	4 532 631,40
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	936 825,24	978 658,66
Dépréciations		
Total II : Charges financières	5 402 912,06	5 511 290,06
Résultat financier C = (I - II)	(3 225 673,63)	(3 331 542,82)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	31 359,21	3 201 511,55
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	31 359,21	3 201 511,55
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		3 268 825,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0,00	3 268 825,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	31 359,21	(67 313,45)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	149 315 961,79	138 225 777,53

ANNEXE FINANCIÈRE





L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans ce contexte.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (Etat du patrimoine) ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- les engagements hors bilan.

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'aménagements, d'agencements et d'installations réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

En 2021, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 7 476 736,62 euros et des cessions ont été constatées pour un montant de 916 396,01 euros.

Au 31 décembre 2021, le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 14 190 775,69 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2021, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 2 055 810,53 euros.

Au 31 décembre 2021, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 4 832 998,58 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2021, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 2 594 478,26 euros.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2021 s'élèvent 42 099 077,10 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (article 261 C, 1^{er}, f. du Code Général des Impôts). Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour conformément à ce changement.

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2021 s'élèvent à 11 110 723,57 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.



Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2021, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 2 500 447,25 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis la transposition de la directive AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation a la charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *asset management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en arbitrant la valeur vénale des actifs selon trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flow* (DCF).

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primopierre est de 2 572 805 840 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admis à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et à la suite de la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont autorisées à détenir, dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2021, la SCPI Primopierre détient des participations dans le capital de vingt-trois sociétés civiles immobilières pour un montant total de 845 802 128,20 euros.

À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 840 521 892,25 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Au cours de l'exercice 2021, suite à la liquidation de la SCI Grand Seine, la SCPI Primopierre ne détient plus de parts de cette dernière. La sortie des titres a dégagé une moins-value nette comptable de 11 280 000 euros.

Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices ».

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation ».

Au 31 décembre 2021, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 355 334,77 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2021 pour un montant de 576 479,86 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretien s'établit à 1 350 193,71 euros.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.



Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résidents dans un état non-membre de l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résidents dans un état non-membre de l'UE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2021, les cessions de trois actifs immobiliers ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 18 439 650,71 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur de 1 868 525,19 euros.

Une mise en distribution partielle du compte de plus-value immobilière de 24 499 290,54 euros a été effectuée en 2021 au profit des associés présents à la date de cession :

- plus-values immobilières réalisées sur cessions d'immeubles et de titres : 19 781 345,15 euros ;
- plus-values cession immeuble Grand Seine : 4 717 945,39 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 1 468 699,26 euros a été constituée au 31 décembre 2021.

Les reprises se sont élevées à 2 602 470,61 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 2 542 100,06 euros.

Crise du COVID-19

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information de la SCPI.

Elle était calculée comme suit :

- 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 5 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et

financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 1^{er} janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation a été mise à jour lors de l'assemblée générale sur les comptes annuels 2020.

Depuis 2020 la commission de gestion est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, venant rémunérer ;
 - à hauteur de son coût réel HT, les missions de *property management* (à majorer de la TVA au taux en vigueur) ;
 - pour le solde HT, les missions d'*asset management* et de *fund management* (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o-f du Code Général des Impôts) ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o- f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2021, la commission de gestion s'élève à 15 620 590,46 euros. Au 31 décembre 2020, elle s'élevait à 15 361 456,80 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Primopierre a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* à la SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation SCI et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2021, la commission refacturée s'élève à 3 739 710,33 euros.



Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	42 099 077,10
Commission de gestion (HT)	15 620 590,46
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	2 058 080,31
Commission de réinvestissement (HT)	2 058 080,31
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	3 739 710,33
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	1 199 586,31
SCI Grand Seine	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	161 606,22
SCI Pasteur 1 2 3	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	4 109 180,04
SCI Nanterre Immo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	2 628 018,24
SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 667 360,20
SCI Noda	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	255 484,16
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 789 550,00
SCI Galeo & Dueo ILM 1	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	585 794,19
SCI Trieo ILM 2	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	-
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	726 715,13
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	411 505,88

SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	637 356,66
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	529 866,31
SCI Lyon Blackbear	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	2 973 349,61
SCI PREIM Newtime	
Avances en comptes courant	2 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	5,80
Dividendes	2 948 167,04
OPCI PREIM Lumière	
Avances en comptes courant	36 288 201,29
Intérêts des avances en comptes courant	452 757,45
Dividendes	1 701 328,24
SCI Marine Holding	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	793,97
Dividendes	4 514 663,64
SCI Fontenay Campus	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	34 293,42
Dividendes	4 119 710,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	
Avances en comptes courant	424 459,20
Intérêts des avances en comptes courant	1 230,35
Dividendes	212 940,90
SCI 5 Gardens	
Avances en comptes courant	7 648 598,12
Intérêts des avances en comptes courant	18 345,21
Dividendes	73 986,00
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	3 442 121,37
SCI Hublot Défense	
Avances en comptes courant	103 542 125,50
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 233 792,20
SCI Saint-Ouen Fluence	
Avances en comptes courant	7 586 382,26
Intérêts des avances en comptes courant	19 360,86
Dividendes	-



Faits significatifs 2021 et événements post clôture

Emprunts

Le 27 octobre 2021, un nouvel emprunt hypothécaire a été signé avec la Société Générale (actif Nouvel Air à Issy-les-Moulineaux). Cet emprunt de 53 000 000 d'euros d'une durée de 7 ans a été conclu au taux de 0,80 % par an. Cet emprunt s'est substitué à celui précédemment conclu avec la banque HSBC et dont le terme était au 19 octobre 2021.

Au 31 décembre 2021, le tirage des emprunts est de 338 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 4 466 086,82 euros. La commission de non-utilisation s'élève à 700 373,27 euros.

Crise sanitaire COVID-19

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le *management* sur le recouvrement des loyers.

Cela a conduit à constater dans les comptes de la SCPI Primopierre des créances irrécouvrables pour un total de 94 829,18 euros n'ayant pas d'impact sur l'évaluation et la performance de la société.

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

Chiffres significatifs

	2021	2020
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	258 104 470,59	269 230 592,41
dont loyers	112 781 320,43	113 181 134,42
Total des charges	108 788 508,80	131 004 814,88
Résultat	149 315 961,79	138 225 777,53
Dividende	135 525 807,21	135 319 271,88
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	2 794 286 720,00	2 538 058 400,00
Total des capitaux propres	3 057 610 705,78	2 778 542 325,59
Immobilisations locatives	2 413 389 234,42	2 240 359 963,43
Titres, parts et actions des entités contrôlées	845 802 128,20	759 434 505,98
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	164 900 535,35	49 161 814,35
	GLOBAL 2021	PAR PART 2021
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	149 315 961,79	9,21*
Dividende	135 525 807,21	8,36*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	3 413 327 732,25	195,45
Valeur comptable	3 057 610 705,78	175,08
Valeur de réalisation	3 213 097 269,12	183,98
Valeur de reconstitution	3 835 388 747,00	219,61

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.



Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	2 364 325 588,23	2 550 365 840,00	2 211 546 528,18	2 369 057 920,00
Mixte bureau / commerce	20 670 000,00	22 440 000,00	20 670 000,00	24 780 000,00
TOTAL	2 384 995 588,23	2 572 805 840,00	2 232 216 528,18	2 393 837 920,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureau	28 393 646,19		8 143 435,25	
Mixte bureau / activité				
TOTAL	28 393 646,19	0,00	8 143 435,25	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Grand Seine			11 280 000,00	191 090,78
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	91 320 853,01	55 454 928,20	95 735 737,26
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	36 719 745,40	53 502 000,00	39 655 984,70
SCI Ardeko	43 873 850,00	35 631 059,13	43 873 850,00	36 354 939,83
SCI Noda	4 012 000,00	4 225 045,47	4 012 000,00	4 377 454,00
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	34 026 594,00	35 000 000,00	33 461 675,83
SCI Heart of La Défense (HOLD)	71 942 244,19	53 675 907,84	71 942 244,19	54 408 568,10
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	55 194 053,25	56 023 739,35	59 247 684,08
SCI Galeo & Dueo ILM 1	13 381 448,02	13 719 563,77	13 381 448,02	13 425 020,20
SCI Trio ILM 2	7 533 575,98	6 059 890,29	7 443 575,98	7 022 803,19
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	8 786 085,13	9 909 259,91	8 927 305,97
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	6 206 413,29	6 332 828,81	6 162 015,92
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	9 481 454,37	9 603 414,67	9 428 585,49
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	6 833 440,85	7 692 729,84	6 924 529,62
SCI Fontenay Campus	30 841 205,19	25 788 013,24	31 032 257,58	30 208 138,11
SCI PREIM Newtime	49 791 738,50	50 433 648,83	49 791 738,50	49 604 936,47
OPCI PREIM Lumière	88 163 153,26	90 470 862,51	88 713 399,97	88 428 924,93
SCI Marine Holding	148 958 385,42	164 706 599,45	148 804 286,42	157 207 274,49
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	22 087 816,94	23 316 439,00	22 416 359,75
SCI Issy Shift	65 665 712,43	67 500 447,67	8 832 748,75	8 789 000,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 922 247,35	22 656 814,13	23 491 616,79	23 491 616,79
SCI 5 Gardens	1 650 000,00	1 108 558,08		
SCI Saint-Ouen Fluence	36 783 214,94	32 441 012,46		
SCI Hublot Défense	1 448 013,14	1 448 013,14		
TOTAL	845 802 128,20	840 521 892,25	759 434 505,98	755 469 645,51
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	3 259 191 362,62	3 413 327 732,25	2 999 794 469,41	3 149 307 565,51
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Heart of La Défense (HOLD)	8 881 981,92	8 881 981,92	8 883 095,69	8 883 095,69
SCI Newtime	2 005,80	2 005,80	2 005,90	2 005,90
OPCI PREIM Lumière	36 740 958,74	36 740 958,74	38 113 930,02	38 113 930,02
SCI Marine Holding	793,97	793,97	361 762,29	361 762,29
SCI Fontenay Campus	34 293,42	34 293,42	1 376 561,25	1 376 561,25
SCI des 3 à 5 rue de Metz	425 689,55	425 689,55	424 459,20	424 459,20
SCI 5 Gardens	7 666 943,33	7 666 943,33		
SCI Saint-Ouen Fluence	7 605 743,12	7 605 743,12		
SCI Hublot Défense	103 542 125,50	103 542 125,50		
TOTAL	164 900 535,35	164 900 535,35	49 161 814,35	49 161 814,35
TOTAL GÉNÉRAL	3 424 091 897,97	3 578 228 267,60	3 048 956 283,76	3 198 469 379,86

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.



Inventaire détaillé des placements immobiliers

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : BUREAU								
Saint-Ouen (93)	Ovalie – 1, rue Fructidor	60,00 %	30/01/2014	8 562	59 989 874,00	889 874,00	-	59 100 000,00
Malakoff (92)	Garamond – 11, rue Paul Bert	50,00 %	21/11/2014	4 755	27 970 524,16	545 524,16	-	27 425 000,00
Bagneux (92)	Aristide – Avenue Arisde Briand	39,70 %	29/10/2014	7 200	32 052 634,66	471 284,66	61 436,49	31 642 786,49
Saint-Denis (93)	Le Dionys – 260, av. du Président Wilson	59,80 %	09/07/2014	8 558	44 539 269,04	2 768 969,04	-	41 770 300,00
Poissy (78)	Poissy PSA – 2-10, boulevard de l'Europe	56,80 %	27/11/2014	27 745	81 487 163,97	4 807 163,97	322 449,30	77 002 449,30
Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle – 6-8-10, avenue Pablo Picasso	100,00 %	30/09/2008	3 065	4 138 592,50	240 800,00	73 563,84	3 971 356,34
Paris (75)	31 bis, rue Bergère	50,00 %	02/02/2009	1 054	3 525 000,00	208 950,00	-	3 316 050,00
Guyancourt (78)	3-9, rue Hélène Boucher	65,00 %	30/06/2010	6 707	12 111 301,91	681 187,76	-	11 430 114,15
Balma (31)	Premium – 10, rue Vidailhan	100,00 %	07/03/2011	2 981	7 979 484,00	192 184,00	493 085,51	8 280 385,51
Aix-en-Provence (13)	Parc de la Duranne	100,00 %	24/08/2011	1 700	3 808 513,94	235 413,94	-	3 573 100,00
Portet-sur-Garonne (31)	1, avenue de la Gare	100,00 %	29/06/2011	3 947	6 542 629,78	378 764,78	-	6 163 865,00
Orléans (45)	Orléans Plaza – Rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	20/12/2011	5 553	13 794 540,00	261 240,00	5 461,59	13 538 761,59
Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	100,00 %	09/11/2011	5 810	28 825 477,66	1 656 927,66	512 546,99	27 681 096,99
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora – 49-59, avenue Morizet	100,00 %	19/10/2011	5 551	25 657 747,63	1 457 747,63	948 433,68	25 148 433,68
Fontenay-sous-Bois (94)	Chartreuse – 44-48, rue Roger Salengro	100,00 %	19/12/2011	8 081	20 800 326,07	1 200 326,07	-	19 600 000,00
Montreuil (93)	Cap 2 – 66-72, rue Marceau	100,00 %	01/02/2012	12 867	29 498 448,62	1 718 484,12	440 493,76	28 220 458,26
Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto – 11, chemin des Anciennes Vignes	100,00 %	25/11/2011	2 552	5 900 179,00	125 179,00	18 723,31	5 793 723,31
Villeurbanne (69)	Premium 1 – 131, bd. de Stalingrad	100,00 %	04/07/2012	5 659	18 542 181,30	1 092 181,30	720 521,05	18 170 521,05
Bordeaux (33)	Millenium – 12, quai de Queyries	100,00 %	01/08/2012	6 833	18 732 373,33	1 084 373,33	-	17 648 000,00
Montreuil (93)	Atlas – 57, rue Armand Carrel	100,00 %	18/10/2012	8 467	26 778 746,81	1 856 655,50	17 750,00	24 939 841,31
Massy (91)	Odyssée – 21, avenue Carnot	100,00 %	12/11/2012	10 837	28 560 051,60	1 641 391,33	643 649,67	27 562 309,94
Charenton-le-Pont (94)	2-8, avenue du Général De Gaulle	100,00 %	15/01/2013	10 269	40 435 500,00	1 974 580,00	57 000,00	38 517 920,00
Boulogne-Billancourt (92)	Alpha – 36-38, quai du Point du Jour	100,00 %	06/12/2013	7 638	46 793 721,60	2 643 721,60	-	44 150 000,00
Schiltigheim (67)	Beverly – 15, rue de Copenhague	100,00 %	01/10/2015	7 192	17 794 524,39	349 524,39	-	17 445 000,00
Saint-Ouen (93)	Omega – 48, rue Albert Dhalenne	60,00 %	02/10/2015	142	927 337,47	58 116,69	1 008 177,15	1 877 397,93
Paris (75)	11, rue de la Rochefoucauld	100,00 %	17/12/2015	2 132	20 097 696,74	1 097 696,74	-	19 000 000,00
Paris (75)	24-26, bd. de l'Hôpital	100,00 %	17/12/2015	6 965	41 452 290,51	2 257 300,51	299 695,54	39 494 685,54
Paris (75)	101-103, bd. Murat	100,00 %	17/12/2015	6 001	39 058 603,62	2 127 963,62	844 400,45	37 775 040,45
Lyon (69)	Universaône – 18, rue Félix Mangini	100,00 %	11/02/2016	12 806	51 659 391,62	1 159 391,62	2 000,00	50 502 000,00
Courbevoie (92)	Miroirs Between – 16, avenue d'Alsace	100,00 %	20/06/2016	22 297	167 936 323,25	2 561 323,25	20 004 624,85	185 379 624,85
Puteaux (92)	Tour Atlantique – 81, av. du Général de Gaulle	100,00 %	04/07/2016	1 779	11 905 345,00	1 021 345,00	-	10 884 000,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	100,00 %	19/10/2016	14 903	135 236 520,72	2 264 520,72	236 942,57	133 208 942,57
Toulouse (31)	Golf Park – 1, rond-point du Général Eisenhower	100,00 %	16/01/2017	47 469	108 209 740,08	3 449 851,21	10 192,56	104 770 081,43



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	Le Strasbourg – 158, rue du Faubourg Saint-Martin	100,00 %	20/04/2017	8 958	83 118 303,23	5 618 303,23	-	77 500 000,00
Gennevilliers (92)	Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	59 021 218,43	3 937 629,43	275 198,81	55 358 787,81
Colombes (92)	West Plaza Parkings – 339, rue d'Estienne d'Orves	42,00 %	11/07/2017	-	362 117,48	2 688,00	-	359 429,48
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue du Débarcadère	42,00 %	11/07/2017	12 356	80 953 381,63	1 160 437,63	132 978,68	79 925 922,68
Montigny-le-Bretonneux (78)	Le carré – 2, rue Georges Stéphenson	100,00 %	13/07/2017	18 372	76 206 408,99	1 780 650,17	32 512,51	74 458 271,33
Alfortville (94)	Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	100,00 %	27/07/2017	15 778	80 443 001,68	752 557,68	2 162 703,62	81 853 147,62
Pantin (93)	6-8, rue Courtois	100,00 %	31/08/2017	7 976	26 433 220,78	1 833 220,78	-	24 600 000,00
Clichy (92)	24, rue Villeneuve	100,00 %	28/09/2017	14 867	111 460 528,67	8 360 528,67	29 737,13	103 129 737,13
Nanterre (92)	Immeuble W – 23, av. des Champs Pierreux	100,00 %	04/10/2018	13 327	84 930 565,87	2 328 575,57	-	82 601 990,30
Montreuil (93)	Le Valmy 6-8-18, av. Léon Gaumont	100,00 %	10/03/2020	27 784	230 687 375,26	15 187 375,26	555 033,31	216 055 033,31
Meudon (92)	M Campus – 2, rue de la Verrerie	100,00 %	23/07/2020	21 616	213 094 676,16	15 094 676,16	5 343 669,07	203 343 669,07
Lyon (69)	Duguesclin – 288, rue Duguesclin	100,00 %	01/07/2021	12 851	60 212 266,72	1 012 266,72	-	59 200 000,00
Villeneuve-d'Ascq (59)	Hélios – Rue de l'épine	100,00 %	01/07/2021	9 178	35 109 753,85	559 753,85	-	34 550 000,00
Saint-Ouen (93)	Sigma – 6-12, rue de la Clef des Champs	100,00 %	10/12/2021	18 135	144 338 703,00	9 538 703,00	-	134 800 000,00
TYPOLOGIE : BUREAU / COMMERCE								
Nancy (54)	13-21, rue Saint-Jean	100,00 %	10/09/2012	7 709	21 949 292,21	1 279 292,21	-	20 670 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				488 391	2 491 062 868,94	112 926 615,96	35 252 981,44	2 413 389 234,42

TYPOLOGIE : BUREAU								
Paris (75)	SCI Pasteur	27,06 %	19/03/2015	10 722	55 454 928,20			55 454 928,20
Nanterre (92)	SCI Nanterre Immo	35,53 %	17/07/2015	11 587	53 502 000,00			53 502 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	29,08 %	29/09/2015	5 846	43 873 850,00			43 873 850,00
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda	3,14 %	15/10/2015	653	4 012 000,00			4 012 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	12,71 %	28/09/2017	4 428	35 000 000,00			35 000 000,00
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense (HOLD)	8,86 %	30/10/2017	16 195	71 942 244,19			71 942 244,19
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Galeo & Dueo ILM1	20,00 %	26/04/2018	2 776	13 381 448,02			13 381 448,02
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Trieo ILM 2	20,00 %	26/04/2018	1 357	7 533 575,98			7 533 575,98
Paris (75)	SCI Quadrans Est	6,03 %	03/05/2018	1 632	9 909 259,91			9 909 259,91
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	6,03 %	03/05/2018	1 023	6 332 828,81			6 332 828,81
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	6,03 %	03/05/2018	1 548	9 603 414,67			9 603 414,67
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	6,03 %	03/05/2018	1 298	7 692 729,84			7 692 729,84
Lyon, Écully, Caluire-et-Cuire (69)	SCI Lyon Blackbear	33,91 %	20/11/2018	19 836	56 023 739,35			56 023 739,35
Fontenay-sous-Bois (94)	SCI Fontenay Campus	25,00 %	18/01/2019	8 128	30 841 205,19			30 841 205,19
Neuilly-sur-Seine (92)	SCI PREIM Newtime	49,00 %	15/05/2019	7 705	49 791 738,50			49 791 738,50
Paris (75)	OPCI PREIM Lumière	19,99 %	27/06/2019	27 291	88 163 153,26			88 163 153,26
Paris (75)	SCI Marine Holding	72,00 %	29/11/2019	18 000	148 958 385,42			148 958 385,42
Paris (75)	OPCI Primonial 1	93,34 %	22/05/2020	VEFA	23 316 439,00			23 316 439,00
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	20,33 %	09/10/2020	9 361	65 665 712,43			65 665 712,43
Paris (75)	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %	15/12/2020	2 105	24 922 247,35			24 922 247,35
Gennevilliers (92)	SCI 5 Gardens	30,00 %	24/06/2021	VEFA	1 650 000,00			1 650 000,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Saint-Ouen (93)	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %	13/10/2021	8 179	36 783 214,94			36 783 214,94
Puteaux – La Défense (92)	SCI Hublot Défense	50,00 %	19/10/2021	22 035	1 448 013,14			1 448 013,14
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				181 705	845 802 128,20	0,00	0,00	845 802 128,20

	SCI Heart of La Défense (HOLD)	8,86 %			8 881 981,92			8 881 981,92
	SCI Newtime	49,00 %			2 005,80			2 005,80
	OPCI PREIM Lumière	19,99 %			36 740 958,74			36 740 958,74
	SCI Marine Holding	72,00 %			793,97			793,97
	SCI Fontenay Campus	25,00 %			34 293,42			34 293,42
	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %			425 689,55			425 689,55
	SCI 5 Gardens	30,00 %			7 666 943,33			7 666 943,33
	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %			7 605 743,12			7 605 743,12
	SCI Hublot Défense	50,00 %			103 542 125,50			103 542 125,50
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					164 900 535,35	0,00	0,00	164 900 535,35

TOTAL GÉNÉRAL 670 096 3 501 765 532,49 112 926 615,96 35 252 981,44 3 424 091 897,97

Titres, parts et actions des entités contrôlées

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
--------	--------------------	------------------	---------	----------	------------------	---------------------------

TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	91 320 853,01	14 364 575,40	7 930 699,19	83 880 771,81	27,06 %
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	36 719 745,40	15 060 000,00	(867 595,43)	103 360 503,49	35,53 %
SCI Ardeko	43 873 850,00	35 631 059,13	15 090 000,00	3 244 709,93	122 538 380,90	29,08 %
SCI Noda	4 012 000,00	4 225 045,47	12 790 000,00	4 870 564,07	100 386 808,22	3,14 %
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	34 026 594,00	27 545 996,00	10 075 867,91	251 714 207,76	12,71 %
SCI Heart of La Défense (HOLD)	71 942 244,19	53 675 907,84	154 481 357,00	16 093 156,00	668 770 507,00	8,86 %
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	55 194 053,25	16 548 630,00	2 921 566,45	152 528 971,72	33,91 %
SCI Galeo & Dueo ILM 1	13 381 448,02	13 719 563,77	405 393,96	767 657,51	49 257 118,50	20,00 %
SCI Trio ILM 2	7 533 575,98	6 059 890,29	9 004 390,00	(2 177 912,00)	26 639 685,46	20,00 %
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	8 786 085,13	37 334 763,00	5 880 559,35	41 966 561,62	6,03 %
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	6 206 413,29	5 975 752,90	2 764 436,69	37 431 628,49	6,03 %
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	9 481 454,37	8 897 106,70	4 339 177,94	59 059 780,92	6,03 %
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	6 833 440,85	6 712 887,60	4 027 775,55	39 951 159,10	6,03 %
SCI Fontenay Campus	30 841 205,19	25 788 013,24	12 000 000,00	2 581 703,60	102 222 758,50	25,00 %
SCI PREIM Newtime	49 791 738,50	50 433 648,83	10 193 800,00	4 233 944,90	92 643 244,05	49,00 %
OPCI PREIM Lumière	88 163 153,26	90 470 862,51	452 609 669,54	6 191 669,60	452 580 602,83	19,99 %
SCI Marine Holding	148 958 385,42	164 706 599,45	5 805 733,00	(345 505,92)	136 540 454,35	72,00 %
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	22 087 816,94	24 357 449,01	(606 121,34)	23 662 713,16	93,34 %
SCI Issy Shift	65 665 712,43	67 500 447,67	32 736 030,00	(3 660 069,43)	306 771 774,73	20,33 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 922 247,35	22 656 814,13	635 000,00	648 632,65	6 679 397,81	60,00 %
SCI 5 Gardens	1 650 000,00	1 108 558,08	550 000,00	(1 558 186,40)	3 695 193,60	30,00 %
SCI Saint-Ouen Fluence	36 783 214,94	32 441 012,46	67 077 600,00	(5 860 169,27)	127 061 787,30	25,00 %
SCI Hublot Défense	1 448 013,14	1 448 013,14	23 951 059,30	1 041 912,59	101 781 040,15	50,00 %
SCI PREIM Odyssey C	0,00	0,00	1 000,00	0,00	10 000,00	99,00 %
TOTAL	845 802 128,20	840 521 892,25				



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Heart of La Défense (HOLD)	8 881 981,92	8 881 981,92				
SCI PREIM Newtime	2 005,80	2 005,80				
OPCI PREIM Lumière	36 740 958,74	36 740 958,74				
SCI Marine Holding	793,97	793,97				
SCI Fontenay Campus	34 293,42	34 293,42				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	425 689,55	425 689,55				
SCI 5 Gardens	7 666 943,33	7 666 943,33				
SCI Saint-Ouen Fluence	7 605 743,12	7 605 743,12				
SCI Hublot Défense	103 542 125,50	103 542 125,50				
TOTAL	164 900 535,35	164 900 535,35				

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2021	2 227 617 738,84
Cessions de l'exercice	
Nancy – Stanislas Plaza – 16, bd. de la Mothe	(12 882 100,00)
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	(57 330 779,22)
Montreuil – Proxima II – 96-102, rue de Paris	(8 840 032,50)
Comptabilisations de l'exercice	
Renouvellements d'immobilisations	
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	283 469,29
Champagne-au-Mont-D'or – 11, chemin des Anciennes Vignes	9 000,00
Montreuil – Atlas – Rue de Lagny	179 703,16
Paris – Hôpital – 24-26, boulevard de l'Hôpital	345 326,97
Paris – Murat – 101-103, boulevard Murat	245 250,85
Gennevilliers – Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	36 961,99
Nanterre – Immeuble W – 23, avenue des Champs Pierreux	17 750,00
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	
Poissy – PSA – 2, boulevard de l'Europe	(225 736,64)
Nancy – Stanislas Plaza – 16, bd. de la Mothe	5 675,00
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	(89 746,84)
Champagne-au-Mont-D'or – 11, chemin des Anciennes Vignes	(129 232,03)
Bordeaux – Millenium – 12, quai de Queyries	(61 293,50)
Montreuil – Atlas – Rue de Lagny	(224 487,25)
Massy – Odyssée – Avenue Carnot	(200 953,06)
Paris – Hôpital – 24-26, boulevard de l'Hôpital	(60 480,00)
Paris – Murat – 101-103, boulevard Murat	(443 111,65)
Issy-les-Moulineaux – Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	(105 567,70)
Toulouse – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	(671 487,09)
Paris – Le Strasbourg – 158, rue du Faubourg Saint-Martin	(330 989,20)
Alfortville – Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	(18 368,30)
Nanterre – Immeuble W – 23, avenue des Champs Pierreux	(17 750,00)
Montreuil – Le Valmy – 6-8-18, av. Léon Gaumont	(20 950,00)

Acquisitions de l'exercice	
Lyon – Duguesclin – 288, rue Duguesclin	59 200 000,00
Villeneuve-d'Ascq – Hélios – Rue de l'épine	34 550 000,00
Saint-Ouen – Sigma – 6-12, rue de la Clef des Champs	134 800 000,00
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2021	2 375 637 811,12

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2021	8 143 435,25
Comptabilisations de l'exercice	
Poissy – PSA – 2, boulevard de l'Europe	225 736,64
Montreuil – Proxima II – 96-102, rue de Paris	(19 970,00)
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	(463 934,86)
Boulogne-Billancourt – Praxagora – Av. Morizet	707 104,10
Montreuil – Cap 2 – 66-72, rue Marceau	58 362,61
Champagne-au-Mont-D'or – 11, chemin des Anciennes Vignes	120 232,03
Villeurbanne – Le Premium – 131, bd. de Stalingrad	720 521,05
Bordeaux – Millenium – 12, quai de Queyries	61 293,50
Montreuil – Atlas – Rue de Lagny	62 534,09
Massy – Odyssée – Avenue Carnot	19 226,52
Charenton-le-Pont – 2-8, av. du Général de Gaulle	57 000,00
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	430 229,40
Paris – Hôpital – 24-26, boulevard de l'Hôpital	(77 652,71)
Paris – Murat – 101-103, boulevard Murat	248 787,16
Lyon – Universaône – 18, rue Félix Mangini	2 000,00
Courbevoie – Miroirs Between – 16, av. d'Alsace	15 012 635,23
Issy-les-Moulineaux – Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	105 567,70
Toulouse – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	671 487,09
Paris – Le Stasbourg – 158, rue du Faubourg Saint-Martin	330 989,20
Gennevilliers – Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	(36 961,99)
Alfortville – Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	1 811 868,25
Clichy – 24, rue Villeneuve	29 737,13



.../...

Nanterre – Immeuble W – 23, avenue des Champs Pierreux	(9 250,00)
Montreuil – Le Valmy – 6-8-18, av. Léon Gaumont	20 950,00
Meudon – M Campus – 2, rue de la Verrerie	167 393,80
Cession de l'exercice	
Nancy – Stanislas Plaza – 16, bd. de la Mothe	(5 675,00)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2021	28 393 646,19

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	7 630 435,08
Comptabilisations de l'exercice	
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	364 883,86
Montreuil – Cap 2 – 66-72, rue Marceau	152 066,77
Massy – Odysée – Avenue Carnot	209 831,54
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	300 000,01
Montigny-le-Bretonneux – Le Carré – 2, rue Georges Stephenson	36 608,01
Montreuil – Le Valmy – 6-8-18, av. Léon Gaumont	621 278,25
Meudon – M Campus – 2, rue de la Verrerie	5 792 068,18
Cessions de l'exercice	
Nancy – Stanislas Plaza – 16, bd. de la Mothe	(16 396,00)
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	(900 000,01)
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	14 190 775,69

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	(3 031 645,74)
Comptabilisations de l'exercice	
Bagneux – Aristide – Avenue Aristide Briand	(19 220,44)
Poissy – PSA – 2, boulevard de l'Europe	(191 230,49)
Fontenay – Technipole – Rue de la Fontaine	(37 422,72)
Balma – Balma Gramont – Rue Vidailhan	(99 930,06)
Orléans – Orléans Plaza – Rue Pierre Gilles de Gennes	(1 845,90)
Nancy – Stanislas Plaza – 16, bd. de la Mothe	(2 455,71)
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	(128 751,76)
Montreuil – Cap 2 – 66-72, rue Marceau	(61 541,06)
Champagne-au-Mont-D'or – 11, chemin des Anciennes Vignes	(4 860,76)
Massy – Odysée – Avenue Carnot	(192 385,59)
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	(103 700,71)
Paris – Hôpital – 24-26, boulevard de l'Hôpital	(49 014,32)
Paris – Murat – 101-103, boulevard Murat	(9 610,53)
Courbevoie – Miroirs Between – 16, av. d'Alsace	(231 949,14)
Issy-les-Moulineaux – Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	(107 774,16)
Toulouse – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	(2 439,89)
Gennevilliers – Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	(68 650,80)
Colombes – West Plaza – Rue du Débarcadère	(31 892,64)
Montigny-le-Bretonneux – Le Carré – 2, rue Georges Stephenson	(4 095,50)

Alfortville – Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	(25 000,50)
Montreuil – Le Valmy – 6-8-18, av. Léon Gaumont	(66 244,94)
Meudon – M Campus – 2, rue de la Verrerie	(615 792,91)
Cession de l'exercice	
Nancy – Stanislas Plaza – 16, bd. de la Mothe	5 401,87
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	249 055,82
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	(4 832 998,58)

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2021	2 413 389 234,42
--	-------------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	759 434 505,98
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Issy Shift	56 832 963,68
OPCI PREIM Lumière	(550 246,71)
SCI Fontenay Campus	(191 052,39)
SCI Trieo ILM 2	90 000,00
SCI Marine Holding	154 099,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	1 430 630,56
SCI 5 Gardens	1 650 000,00
SCI Saint-Ouen Fluence	36 783 214,94
SCI Hublot Défense	1 448 013,14
Cessions de l'exercice	
SCI Grand Seine	(11 280 000,00)
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	845 802 128,20

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	49 161 814,35
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Heart of La Défense (HOLD)	(1 113,77)
SCI Newtime	(0,10)
OPCI PREIM Lumière	(1 372 971,28)
SCI Fontenay Campus	(1 342 267,83)
SCI Marine Holding	(360 968,32)
SCI des 3 à 5 rue de Metz	1 230,35
SCI 5 Gardens	7 666 943,33
SCI Saint-Ouen Fluence	7 605 743,12
SCI Hublot Défense	103 542 125,50
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	164 900 535,35

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2021	319 509,26
Fonds de roulements versés aux syndicats	13 978,21
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(10 716,97)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2021	322 770,50



Plus ou moins-values sur cessions d'actifs ou des titres de participations

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2021					51 628 932,67
Marseille – Europrogramme – Réalisation de travaux complémentaires					(875 843,73)
Massy – Atlantis – Libération séquestre travaux					1 545,42
Kremlin-Bicêtre – Okabé – 63, avenue de Fontainebleau – Solde compte des travaux suite remboursement					(533 536,84)
Montreuil – Proxima II – 96-102, rue de Paris	11/05/2010	12/07/2021	9 151 254,25	8 840 032,50	311 221,75
Nancy – Stanislas Plaza – 16, boulevard de la Mothe	25/10/2011	24/11/2021	10 656 859,83	12 901 469,13	(2 244 609,30)
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	02/10/2015	21/09/2021	78 354 761,67	57 981 723,41	20 373 038,26
Distribution de plus-value cession immeuble Grand Seine		22/06/2021			(4 717 945,39)
Liquidation SCI Grand Seine		01/07/2021			(11 280 000,00)
Distribution de plus-values immobilières		31/03/2021			(16 327 060,00)
Distribution de plus-values immobilières (reset fiscal 2020)		30/09/2021			(3 454 285,15)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2021					32 881 457,69

Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2021	DOTATION 2021	COMPTE À COMPTE 2021*	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2021
Agencements, aménagements et installations	6 ans	3 031 645,74	2 055 810,53	(254 457,69)	4 832 998,58
TOTAL		3 031 645,74	2 055 810,53	(254 457,69)	4 832 998,58

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2020	DOTATION 2021	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2021
Pour gros entretien	1 571 338,80	355 334,77	(576 479,86)	1 350 193,71
Pour créances douteuses	3 675 871,41	1 468 699,26	(2 602 470,61)	2 542 100,06
Pour risques et charges		200 000,00		200 000,00
TOTAL	5 247 210,21	2 024 034,03	(3 178 950,47)	4 092 293,77



Détail des créances locataires

Locataires	377 104,88
Locataires : factures à établir	5 509 348,54
Locataires : créances douteuses	5 368 059,22
TOTAL	11 254 512,64

Charges constatées d'avance

Il n'y a pas de charges constatées d'avance au 31 décembre 2021.

Produits constatés d'avance

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
SCI Marine Holding	3 562 275,62
Alfortville Equalia	245 033,33
TS Influence	4 437 500,00
Meudon Campus B4 B5	3 439 632,55
TOTAL	11 684 441,50

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	4 807 114,01
Locataires – avoirs à établir	1 506 924,81
État – charges à payer	0,00
Charges d'intérêts sur emprunt	1 269 793,22
Intérêts à payer (agios)	83 194,87
TOTAL	7 667 026,91

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	5 509 348,54
Fournisseurs – avoirs à recevoir	520 517,27
Intérêts courus sur comptes courants	551 793,51
État – produits à recevoir	32 276,00
TOTAL	6 613 935,32

Détail des charges refacturées

Entretien et réparations	55 580,96
Primes d'assurance	358 693,21
Frais d'actes et contentieux	362,92
Taxes bureaux	3 958 589,18
Taxes stationnements	337 227,85
Taxes foncières	9 188 144,91
Taxes ordures ménagères	1 612 973,25
Autres taxes immobilières	22 935,97
Honoraires de gestion	2 223 134,47
TOTAL	17 757 642,72

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	3 142 329,08
Assurances	69 646,43
Frais d'actes et contentieux	87 349,43
Taxes bureaux	541 373,83
Taxes stationnements	48 513,85
Taxes foncières	1 532 555,95
Taxes ordures ménagères	265 685,72
Autres taxes immobilières	2 743,00
Décret Tertiaire (mission DEEPI)	1 839,98
Mission de mètre	(4 996,50)
Honoraires audit dégrèvement	1 142,90
Honoraires de gestion	755 941,90
Honoraires d'expertises	66 406,22
Honoraires d'avocats	245 578,39
Honoraires divers	69 075,00
Honoraires relocation	246 556,65
Honoraires arbitrages*	1 868 525,19
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 940 267,02

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, les honoraires d'arbitrages sont exonérées de TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

Commission de gestion

Commission de gestion SCPI	18 139 625,65
Commission de gestion par transparence (filiales)	(2 519 035,19)
Commission de gestion HT	15 620 590,46
Commission de gestion soumise à TVA*	3 739 710,33
TOTAL	11 880 880,13

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de *commission property*.

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	45 000,00
Honoraires des dépositaires	148 153,22
Information des associés (BT, rapport annuel)	242 631,26
Publications et annonces légales	1 779,60
Frais de conseils	0,00
Cotisation AMF	24 901,83
Taxes diverses – CVAE – CET	1 039 151,00
Frais d'actes et contentieux	19 997,69
Frais bancaires	709 187,71
Pertes sur créances irrécouvrables	6 005,94
Irrécouvrables COVID-19	94 829,18
Honoraires divers	0,00
Diverses charges d'exploitation (écarts provisions)	90,14
TOTAL	2 331 727,57



Charges financières

Intérêts d'emprunts	4 466 086,82
Intérêts bancaires	936 825,24
TOTAL	5 402 912,06

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	2 114 018,40
Autres produits financiers	63 220,03
TOTAL	2 177 238,43

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Lyon Blackbear	2 973 349,61
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	1 789 550,00
Dividendes perçus SCI Heart of La Défense (HOLD)	2 834 987,48
Dividendes perçus SCI Grand Seine	161 606,22
Dividendes perçus SCI Nanterre immo	2 628 018,24
Dividendes perçus SCI PREIM Newtime	2 948 167,04
Dividendes perçus OPCI PREIM Lumière	1 701 328,24
Dividendes perçus SCI Ardeko	1 667 360,20
Dividendes perçus SCI Fontenay Campus	4 119 710,00
Dividendes perçus SCI Galeo & Dueo ILM 1	585 794,19
Dividendes perçus SCI Marine Holding	4 514 663,64
Dividendes perçus SCI Noda	255 484,16
Dividendes perçus SCI Pasteur 123	4 109 180,04
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	726 715,13
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	411 505,88
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	637 356,66
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	529 866,31
Dividendes perçus SCI des 3 à 5 rue de Metz	212 940,90
Dividendes perçus SCI 5 Gardens	73 986,00
Dividendes perçus SCI Issy Shift	3 442 121,37
Dividendes perçus SCI Hublot Défense	1 233 792,20
TOTAL	37 557 483,51

Charges exceptionnelles

Il n'y a pas eu de charges exceptionnelles au cours de l'exercice.

Produits exceptionnels

Dégrèvements taxes foncières	3 683,00
Profit soldes locataires	27 676,21
TOTAL	31 359,21

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 28 144 169,42 euros au 31 décembre 2021.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2021 est de 83 194,87 euros.

Affectation du résultat de l'exercice 2020

Résultat 2020	138 225 777,53
Report à nouveau antérieur	18 006 092,53
TOTAL DISTRIBUABLE	156 231 870,06
Distribution 2020	135 319 271,88
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	135 319 271,88
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	20 912 598,18

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2021 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
La Banque Postale	28/09/2017	40 000 000,00	40 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque Société Générale CRCAM IDF	15/06/2018	190 000 000,00	190 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque HSBC	03/10/2018	100 000 000,00	20 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans (+ 2 ans renouvelable)
Banque BNP Paribas	04/10/2018	35 000 000,00	35 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque BNP Paribas	11/01/2019	115 000 000,00		Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
Banque Société Générale	27/10/2021	53 000 000,00	53 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2021	20 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		553 000 000,00	338 000 000,00			



Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Les calculs des ratios bancaires ont été réalisés, il n'y a pas d'indice de non respect de ceux-ci au 31 décembre 2021.

1. Pour l'emprunt de 53 000 000 euros avec la banque Société Générale

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratios Corporate

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à trois cent pour cent (300 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de cinquante-trois millions d'euros (53 000 000 euros) et de cinq millions trois-cent-mille euros (5 300 000 euros) en accessoires ayant effet jusqu'au 19 octobre 2022 ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit trois millions sept cent dix mille euros (3 710 000 euros).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 27 octobre 2029.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers vient en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

2. Pour l'emprunt de 115 000 000 euros avec la banque BNP Paribas

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la société BNP à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratio LTV

Le ratio LTV doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

(b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à quatre cents pour cent (400 %).

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

3. Pour l'emprunt de 40 000 000 euros avec La Banque Postale

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratios Corporate

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à deux cents pour cent (200 %).

(b) Ratios Immeuble

Le ratio LTV Immeuble doit, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante-cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Immeuble doit, à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de quarante millions d'euros (40 000 000 euros) ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit deux millions huit cent mille euros (2 800 000 euros).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 28 septembre 2025.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers vient en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

(c) Compte Gage Espèces

Suite à la résiliation du bail SNCF sur l'immeuble Clichy Villeneuve intervenue le 30 septembre 2021, la SCPI Primopierre a affecté en gage espèces, en garantie des Obligations Garanties, une somme égale au montant des frais prévisionnels sur l'immeuble qui viendraient à être dus par la SCPI Primopierre au cours des trois (3) années à venir, soit, à titre indicatif, la somme de un million quatre cent cinquante-cinq mille (1 455 000) euros et ce, en portant le dit montant au crédit du Compte Gage Espèces – Réserve.

Principe : tout Montant Gagé – Réserve sera conservé au crédit du Compte Gage Espèces – Réserve. Les frais de tenue de compte et de gestion ou de charges financières (notamment à raison du dépôt), dont le titulaire du Compte Gage Espèces – Réserve est redevable, devront être pris en charge par l'Emprunteur et seront directement imputés sur le Montant Gagé – Réserve (sauf dans l'hypothèse d'une rémunération positive, qui reviendra à l'Emprunteur et fera partie du Montant Gagé – Réserve).

Mainlevée : les Bénéficiaires donnent d'ores et déjà mainlevée sur les sommes concernées et autorisent l'Agent des Sûretés à virer, sur demande de l'Agent, à chaque



Date de Paiement d'Intérêts, la fraction du Montant Gagé – Réserve correspondant au montant dû aux Parties Financières (intérêts et/ou commission d'Agent) à la Date de Paiement d'Intérêts concernée, au crédit du Compte de l'Agent.

4. Pour l'emprunt de 190 000 000 euros avec la banque Société Générale et CRCAM IDF

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

a) Ratios Corporate

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à trois cent pour cent (300 %).

Le ratio de dette financière sécurisée doit, à tout moment, être inférieur à quarante pour cent (40 %) pendant toute la durée du crédit.

Hypothèque de premier rang

L'inscription d'hypothèque de premier rang est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de quarante sept millions cinq cent mille euros (47 500 000 euros) ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 5 % du capital, soit deux millions trois cent soixante quinze mille euros (2 375 000 euros).

L'inscription d'hypothèque de premier rang est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 15 juin 2026.

Cette inscription d'hypothèque vient en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

5. Pour l'emprunt de 35 000 000 euros avec la banque BNP Paribas

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratios Corporate

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à quatre cent pour cent (400 %).

(b) Ratios Immeuble

Le ratio LTV Immeuble doit, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante-cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Immeuble doit, à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de trente cinq millions d'euros (35 000 000 euros) ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit deux millions quatre cent cinquante mille euros (2 450 000 euros).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 4 octobre 2026.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers vient en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

6. Pour l'emprunt de 100 000 000 euros avec HSBC

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

(a) Ratios Corporate

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à quatre cent pour cent (400 %).

Le ratio de dette financière sécurisée doit, à tout moment, être inférieur à quinze pour cent (15 %) pendant toute la durée du crédit.



LE VALMY – MONTREUIL (93)
Droits photo : BNP Paribas Real Estate

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



ARDEKO – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Droits photo : Laurent Kariv



Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

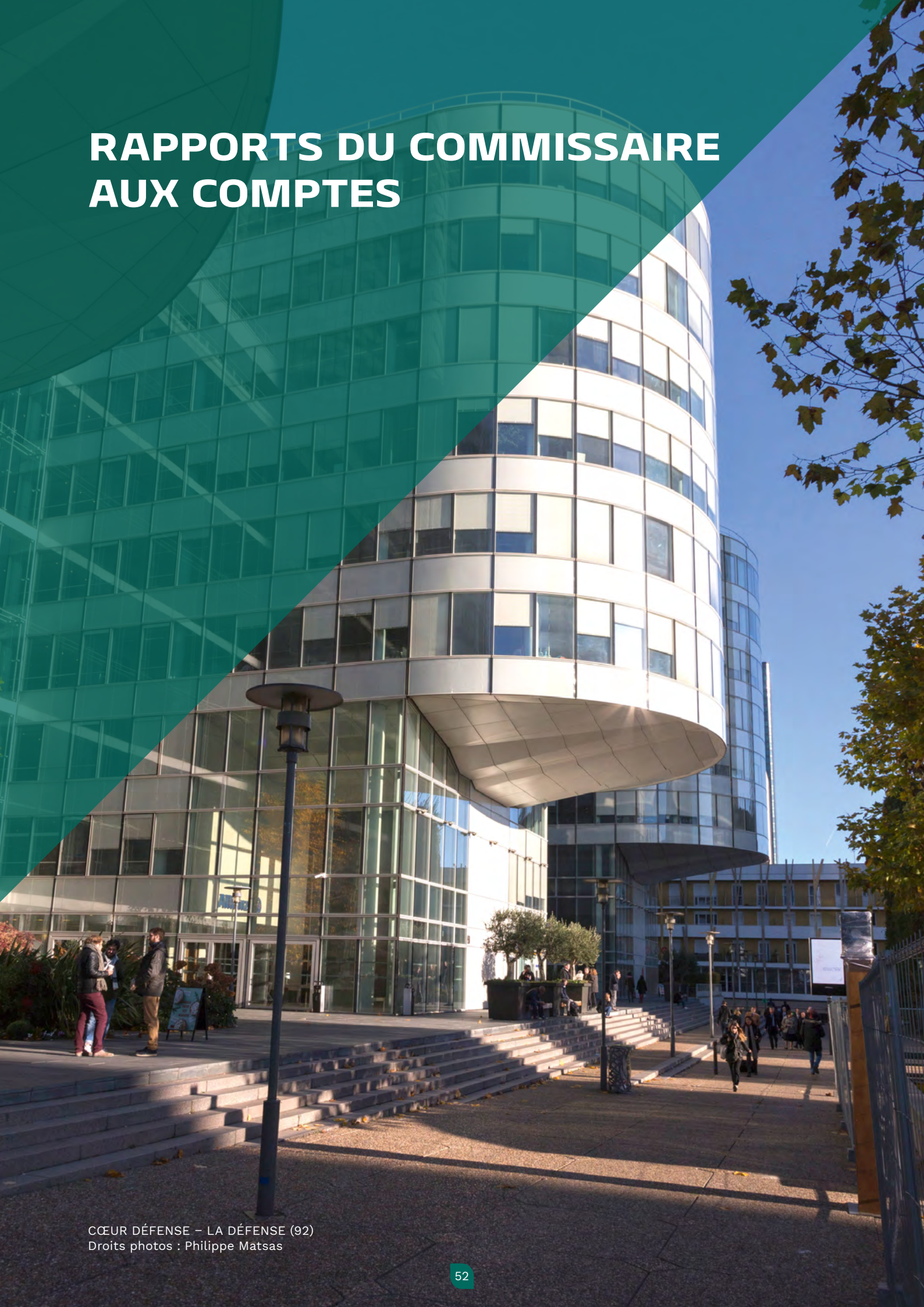
- 1 Primopierre a émis 1 906 371 parts nouvelles, dont 304 944 ont permis de compenser les demandes de retraits. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. L'exercice 2021 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 3 299 475 920 euros à 3 632 572 736 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 333 096 816 euros. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession.
- 2 Au cours de l'exercice 2021, Primonial REIM France a procédé pour le compte de la SCPI à 7 acquisitions pour près de 484 millions d'euros.
- 3 L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 2 572 805 840 euros hors droits au 31 décembre 2021.
- 4 Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,21 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 8,36 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2021. Cette distribution ainsi que la distribution de plus-value de 1,57 euro par part permet au taux de distribution ⁽¹⁾ 2021 de la SCPI Primopierre de s'établir à 4,77 %.
- 5 Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article XXII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.
- 6 Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
- 7 Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
- 8 Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposées.

Le Conseil de Surveillance

(1) La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société Primopierre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Primopierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 2. b) Principales règles d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers,

présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs



et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 9 mai 2022
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Primonial REIM

Conformément à l'article XXII des Statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion Primonial REIM les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription**, fixée à 10,767 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1° e) du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à

hauteur de 0,75 % HT (exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

Au titre de l'exercice 2021, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 42 099 077,10 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

• Une commission de gestion, fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont par ordre de priorité :
 - › 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management* et,
 - › le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c, 1°, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c, 1°, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2021, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 15 620 590,46 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion Primonial REIM, les prestations de *property management* directes et indirectes, à hauteur de la quote part de détention de la SCPI dans la participation. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2021, un montant de 3 739 710,33 euros HT.

• Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, fixée ainsi :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou



(ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au titre de l'exercice 2021, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 2 058 080,31 euros HT et une commission de réinvestissement de 2 058 080,31 euros HT. Ce dernier montant a été enregistré en augmentation du prix de revient des actifs acquis.

- **Une commission de suivi et de pilotage** de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3,00 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice 2021, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- **Une commission de cession et de mutation** de parts s'établissant comme suit :
 - en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
 - en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
 - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC

pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

Ces commissions sont sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Conformément à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, votre Société de Gestion Primonial REIM rétrocède à votre SCPI les rémunérations suivantes :

- votre société a signé un avenant le 13 mai 2016 à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, conclue avec votre Société de Gestion Primonial REIM ;
- cette convention stipule que si la société Primonial REIM perçoit des honoraires de la part d'une filiale ou d'une participation détenue par votre SCPI lors d'un investissement réalisé par cette filiale ou participation, la société Primonial REIM s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre SCPI pour un montant global équivalent à 1,00 % du prix d'acquisition hors droits du bien immobilier sous-jacent, à proportion de la quote-part de détention dans la filiale ou participation, TVA en sus ;
- le versement de cette rétrocession intervient au bénéfice de votre SCPI, par virement, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la facture correspondante ;
- au titre de cette convention, votre société a comptabilisé une rétrocession de 1 199 586,31 euros TTC pour l'exercice 2021. Ce montant a été enregistré en diminution du prix de revient des actifs acquis.

Paris – La Défense, le 9 mai 2022

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnauld
Associé



PROJETS DE RÉSOLUTIONS





Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6 Distribution de plus-values de cessions d'actifs.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
- 8 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 9 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 10 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 11 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 12 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 13 Non allocation de jetons de présence.
- 14 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 15 Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
- 16 Pouvoirs pour les formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 2 794 286 720,00 euros, soit une augmentation de 256 228 320,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	149 315 961,79
Report à nouveau antérieur	20 912 598,18
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	170 228 559,97

Affectation	
Distribution de dividendes	135 525 807,21
Dont acomptes déjà versés	135 525 807,21
Report à nouveau du solde disponible	34 702 752,76
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	2 500 447,25
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	37 203 200,01

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Sixième résolution

Distribution de plus-values de cessions d'actifs.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 26 977 441,01 euros, décide de la distribution de 4 421 955,23 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 2 143 738,11 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 488,82 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 2 277 728,30 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufructiers et les nuspropriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

Septième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.



Huitième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	3 057 610 705,78	175,08
Valeur de réalisation	3 213 097 269,12	183,98
Valeur de reconstitution	3 835 388 747,00	219,61

Neuvième résolution

Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Dixième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société,

et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Onzième résolution

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Douzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 2 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

Ces 2 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Guillaume ABA	43	Brand manger Scandinavia Netherlands Russia & CIS – Panerai	Néant	785
Abdeldjalil AISSA EL BEY	40	Enseignant-chercheur au grade de professeur IMT Atlantique Technopole Brest	Néant	381
Laurent BOUSQUET	50	- Investisseur immobilier et gérant d'une société Civile Patrimoniale - Ancien cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion	Néant	54
Christophe BROCHAIN	55	Responsable régional des ventes, domaine de la plasturgie	Néant	41
Nathalie CARPOZEN	42	- Quality assurance manager chez Thalys - Responsable qualité projet chez Alkan	Néant	480
SCI NAIVE représenté(e) par Frédéric CEZARD		- Associé Fondateur du Groupe Hexagone (CGPI pour institutionnels) - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	256
Laurent COTTERET	62	- Directeur général des services de la communauté d'agglomération de Nîmes - Auditeur à l'institut de construction et de l'habitation à Montpellier	Néant	721



NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
BLACK SHEEP INVEST représenté(e) par Cyril DAGNEAUX		- Juriste spécialisé en droit des sociétés - Responsable au sein d'une administration	Néant	962
Olivier DAVY	53	- Directeur de Projets de Recherche Clinique - Économiste de la Santé - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	15
Julien GIACOMELLI	41	- Directeur de l'Audit, des risques et de la conformité du groupe Orpea - Membre du supervisory sociétés September et Allertzorg - Membre du supervisory Board sociétés Van Hollant et Bloemendaal (Pays-Bas)	Néant	510
Jean GONFRIER	69	- Retraité - Directeur général et DRH de la société DCP (Saint-Ouen)	Néant	1 520
SCI ANTHEMIS représenté(e) par Paul HAGER		- Gestion d'entreprises familiales d'investissements - Le candidat déclare occuper 5 mandats dans d'autres SCPI	Néant	1 982
Emmanuel KERISOUET	54	Cadre supérieur et manager d'équipes depuis 20 ans dans le secteur Assurance. Expertise sur les aspects financiers, juridiques et réglementaires.	Néant	255
Olivier KIMMEL	44	- Gestion de locations saisonnières - Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	100
Thierry LARROQUE	61	- Ancien cadre chez Airbus (Vice-président dans les domaines des opérations de supply chain, logistique, RH et stratégie d'achat) - Consultant indépendant dans la transformation des entreprises - Gérant d'une SCI familiale	Néant	524
Olivier LEVEQUE	63	- Documentaliste retraité de la préfecture des Alpes-Maritimes - Administrateur Caisse d'Épargne de Côte d'Azur - Conseil de Surveillance de la SAIF Paris - Administrateur de la MJC de Ranguin (Cannes)	Néant	38
Gilles LOTHET	61	Directeur d'auto-école	Néant	15
Alain MONTARANT	62	- Président du groupe MACIF 2014-2019 - Président OFI AM 2014-2020	Néant	1 000
Philippe-Olivier PINET	41	- Actuellement dirigeant d'une société de conseil en finances d'entreprises - Professeur en Master à Dauphine et à l'IAE de la Sorbonne - Ancien director transactions valuation & business modeling au sein du cabinet EY	Néant	419
SC SAINT-JOSEPH PATRIMOINE représenté(e) par Jean PITOIS		- Directeur de la clientèle institutionnelle chez AXA IM - Membre du comité exécutif de Perial Asset Management - Entrepreneur	Néant	241
Jean-Paul RENARD	80	- Retraité - Précédemment : Président du Conseil de Surveillance du Crédit Mutuel à Roanne	Néant	364
Marc ROUSSEAU	38	- Directeur de la donnée chez Auchan France - Responsable de la donnée chez Auchan - Vice-président en charge du produit et du développement commercial chez Prophesee	Néant	392
Pierre SCHOONBROODT	29	Banquier d'affaires chez Messier Associés – Rothschild & Co – Lazard	Néant	461
Jean-Jacques WEGMANN	34	- Data Analyst CRM - Responsable Rémunération chez Marionnaud - Chargé Rémunération chez Petit Forestier - Trésorier chez ICN Alumni	Néant	480

Treizième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Quatorzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire

Quinzième résolution

Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, « Répartition des charges entre la Société et la Société de Gestion – Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe « Rémunération de la Société de Gestion », sous-paragraphe 1., premier alinéa du sous-paragraphe 2., premier alinéa du sous-paragraphe 3., et sous-paragraphe 4. et 5. comme suit :

Formulation initiale :

« 1. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10,617 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

2. Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité ;
- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
- le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par

la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ; de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

[...]

3. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

4. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;



- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Formulation modifiée :

« 1. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10,617 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts).

2. Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

[...]

3. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

4. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de cession net vendeur :
 - des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum



(majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Seizième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Glossaire

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts

commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut

procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre

civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

• **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

• **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

• **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

• **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



www.primonialreim.fr

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 Île-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.primonialreim.fr

La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF. Elle a été actualisée en septembre 2021. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 21 février 2014) a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008 et du 21 février 2014.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.