



SCPI PRIMOPIERRE

Rapport annuel 2023



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	11
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Primopierre	11



Rapport de la Société de Gestion	18
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2023	34
--	-----------



Annexe financière	38
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	56
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	58
--	-----------



Projets de résolutions	64
-------------------------------	-----------



Glossaire	70
------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

Dans la continuité de 2022, l'année 2023 a vu le ralentissement des marchés immobiliers s'accroître, avec la poursuite du durcissement des conditions de financement lié à la hausse des taux et la raréfaction des acheteurs. La baisse des prix qui en résulte logiquement a touché tous les segments du marché immobilier, dans des proportions différentes. Ainsi, sur le patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France, ont été observés : -17 % sur le bureau, -7 % sur le commerce, -5 % sur le résidentiel et l'immobilier de santé, et enfin -2 % sur l'hôtellerie.

Le marché français des SCPI de manière générale a subi ce mouvement baissier des valeurs. Après un premier trimestre bénéficiant de la dynamique exceptionnelle de collecte 2022, nous avons observé un ralentissement de la collecte au deuxième trimestre qui s'est fortement accentué sur le deuxième semestre. Dans le même temps, le mouvement de rachats s'est amplifié sur le deuxième semestre 2023, augmentant le nombre de parts en attente de retrait.

Les SCPI de Primonial REIM France ont reflété ces réalités : les revenus ont été portés par l'indexation des loyers mais affectés par les coûts de financement et une vacance accrue sur l'immobilier de bureau, qu'elle soit stratégique ou non.

Dans ce contexte, votre SCPI Primopierre a proposé un taux de distribution en baisse par rapport à l'an dernier. Primopierre possède un patrimoine important qui nécessite un travail d'*asset management* pour repositionner certains actifs du bureau stratégique (intégration des nouveaux usages, verdissement des immeubles). Cette politique de travaux, qui génère momentanément de la vacance, vise à renforcer l'attractivité du patrimoine immobilier de votre SCPI, dans une logique de performance de long terme.

Sur le plan des valeurs, l'immobilier de bureau a été le plus touché par le mouvement de correction sous les effets conjugués de la hausse des taux et du développement du télétravail. Alors que l'évaluation du patrimoine de Primopierre au 30 juin 2023 avait contraint la Société de Gestion à ajuster le prix de souscription de près de 13,5 %, les nouvelles expertises au 31 décembre 2023 amènent à réviser le prix de part de nouveau, qui passe de 180 euros à 168 euros en date d'effet du 13 février 2024.

Sur l'année qui vient, les axes prioritaires de gestion pour Primopierre sont donc les suivants : diminuer la vacance non stratégique, conduire les restructurations sur les actifs qui le méritent et a contrario, céder progressivement les actifs les plus matures dont le potentiel d'attractivité pour les locataires n'est plus suffisant.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Grégory Frapet

Président du Directoire de Primonial REIM France

Achévé de rédiger le 15/04/2024

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti. Source des données chiffrées : Primonial REIM France.

PRÉSENTATION



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 (AU 31/12/2023)

Grégory Frapet, Président
Stéphanie Lacroix, Directrice Générale
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2023)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal, Vice-Président
Laurent Mogno
Guy Charlot
Thibault Demoulin

SCPI Primopierre

Primopierre est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée 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

Alain Montarant
Fabien Mathieu
Frédéric Gayraud
François Pasquier
Jean-Louis Gonfrier
SCI SANDOR LE BIHAN
SOGECAP
SPIRICA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA Titulaire
Salustro Reydel (I. Goalec) Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

BNP PARIBAS SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY*

* Société liée au Groupe Primonial.



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

Chiffres clés

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

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	34 836	34 085
Nombre de parts au capital	18 948 080	18 661 203
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	286 877	1 196 911
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	2 501 609 738,45	3 173 639 145,18
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	3 573 501 762,20	4 245 943 241,38
Valeur comptable	3 311 918 837,38	3 309 391 459,82
Valeur de réalisation	2 451 408 055,14	3 206 571 490,47
Valeur de reconstitution	2 926 249 561,00	3 802 345 170,20
Capitalisation	3 410 654 400,00	3 881 530 224,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	5,17	5,83
Résultat par part ⁽¹⁾	6,37	8,36
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	6,72	7,05
Revenus non récurrents ⁽²⁾	2,19	1,71
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	3,08	3,56
Surface en m ²	667 572	665 273
Nombre d'actifs (par transparence)	75	75
Prix de souscription ⁽³⁾	180,00	208,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	160,89	185,92
Nombre de parts en attente de cession	1 179 315	-

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

(2) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset fiscal*.

(3) Le prix de souscription a changé le 15 septembre 2023, il est désormais fixé à 180,00 euros. Le 13 février 2024, le prix de souscription a été modifié à 168,00 euros et la valeur de retrait à 160,00 euros. Enfin, le 14 mars 2024, la valeur nominale a été modifiée à 150,00 euros. À compter de cette date, le prix de souscription reste à 168,00 euros et la valeur de retrait est de 154,14 euros.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2023 (% de la valeur vénale⁽¹⁾)



(1) Y compris les avances en comptes courants.



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 ni une garantie sur l'évolution de marché.

Le marché de l'immobilier de bureaux

Environnement économique

En 2023, la stratégie de la BCE, consistant à resserrer sa politique monétaire, a atteint pour partie son objectif avec une inflation qui se résorbe puisqu'elle est passée de +8,6 % en janvier 2023 à +2,9 % fin décembre 2023. Toutefois, parmi les économies de la zone euro, on retrouve trois grands blocs : le premier avec des pays qui ont réussi à maîtriser leur inflation (Italie, Pays-Bas), le deuxième bloc de pays qui a une inflation proche de la moyenne (Espagne, Allemagne, France) et enfin un dernier bloc qui a toujours une inflation nettement supérieure à la moyenne (Autriche, Slovaquie).

Depuis le mois d'octobre 2023, la BCE a stoppé les hausses quasi-automatiques pour opter pour la stabilité de ses taux considérés comme étant à un niveau suffisamment restrictif pour assurer un retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Le processus de désinflation renforce les anticipations de baisse des taux de la BCE en 2024. Cela se répercute d'ores et déjà sur les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui connaissent une détente.

Sur les marchés immobiliers, après une intense phase de « repricing » à partir de fin 2022, une fenêtre de stabilisation des valeurs est attendue avant la reprise d'un cycle haussier. Le rendement locatif a continué de croître pour l'ensemble des classes d'actifs alors que la croissance des valeurs a été la variable volatile de la performance.

En raison du contexte mouvant et incertain, les investisseurs immobiliers européens ont fait le choix de la prudence. Ainsi, le volume d'investissements a été faible avec un peu plus de 145 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2023, contre 290 milliards en 2022. Un point bas semble avoir été atteint en 2023, ce qui laisse augurer un scénario à la « 2012 » avec une phase de dégel et une montée en puissance progressive des volumes d'investissements dans les années à venir.

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

Le bureau est demeuré la première classe d'actifs en termes d'allocation du capital, mais l'attentisme des investisseurs a dominé, en raison de la forte remontée des taux d'intérêts et des incertitudes liées à l'organisation du travail. La localisation et les critères ESG d'un bâtiment ont été les critères les plus recherchés par les investisseurs. C'est dans ce contexte que le volume d'investissements en immobilier de bureaux en Europe a totalisé environ 40 milliards d'euros lors de l'année 2023 (-60 % sur un an). La France est le premier marché des bureaux d'Europe avec plus de 10 milliards d'euros (-42 %).

Le marché des utilisateurs européens s'est caractérisé par le rattrapage de la demande placée (volume de m² pris à bail par des entreprises locataires) trimestre après trimestre en 2023. La demande placée des bureaux a totalisé plus de 9 millions de m² pour l'ensemble de l'année 2023, un volume en ligne avec 2021, mais en baisse de 20 % comparativement aux 11 millions de m² de 2022 qui avait été une année de forte reprise. Alors que les utilisateurs ont été attentistes dans leur stratégie immobilière, le marché du travail a surpris favorablement et a défié les pronostics les plus pessimistes.

Les loyers sont orientés à la hausse sur l'ensemble de l'année 2023 par rapport à 2022. Le quartier des affaires parisien a le loyer le plus élevé de la zone euro à 1 000 euros/m² pour les actifs les plus recherchés. Dublin, Berlin, Munich ou Milan offrent des loyers compris entre 500-750 euros/m² et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 250-470 euros/m².

Marché des SCPI

Le durcissement des conditions de crédit et de l'environnement de taux d'intérêt a entraîné un bouleversement sur le marché des SCPI en 2023. Après une année de collecte nette historiquement élevée en 2022 (10,2 milliards d'euros), la collecte nette 2023 des SCPI a baissé de 44 % pour atteindre 5,7 milliards d'euros. Mais ce chiffre cache de profondes disparités, et comprend des périodes très différentes.

Une rupture s'est produite entre juillet 2023 et septembre 2023, lorsque plusieurs Sociétés de Gestion parmi les plus importantes du marché ont répercuté dans les prix de parts de leurs SCPI, à la demande de l'AMF, les résultats d'expertises à mi-année. Ces annonces ont accéléré un flux de retraits qui s'est traduit, pour les SCPI concernées, par une augmentation des parts en attente de cession, qui ont atteint un montant de 2 milliards d'euros (à rapporter à une capitalisation globale du secteur de 89,7 milliards d'euros). Ces SCPI ont représenté 40 % de la capitalisation du secteur. Il s'en est suivi une différenciation entre les SCPI dont le prix de part est resté stable, qui ont connu une collecte parfois inédite, et les SCPI qui l'ont ajusté. Pour autant, le taux de distribution moyen des SCPI est resté stable à 4,52 %.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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 Impact).

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 : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour Primonial REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat).
- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

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

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une 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 matière 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.

Primonial REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « location-based » pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

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'investissements 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 des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement UE 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* ou 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.

(1) Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>.



Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Primonial REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

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

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET					
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<p>Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme Deepki en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse.</p> <ul style="list-style-type: none"> En fonction des 3 facteurs d'expositions (la fréquence, l'intensité et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le « risque climatique avéré » = 5/5. À l'acquisition, Primonial REIM France exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque. En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.). 	Exogène	Modérée	3	Faible	1	3						
E	Risque physique	Sécheresse										Émergent	Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Précipitation										Émergent	Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Glissement de terrains										Émergent	Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Inondation										Émergent	Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Feux de forêts										Émergent	Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer										Émergent	Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Séisme										Actuel	Faible	2	Élevé	3	6
E	Risque physique	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine France géré.	<ul style="list-style-type: none"> Calcul du ratio des surfaces artificialisées / foncier total pour tout actif localisé en France. Recours à l'IA qui analyse par photo satellite les actifs et calcule automatiquement ce ratio. Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, efforts fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc.). 	Actuel	Endogène	Modérée	3	Modéré	2	6					



Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG.

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « sites industriels à proximité » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. Adaptation des bâtiments pour protéger les usagers de la réalisation d'un tel événement (bunkers, salles de confinements, retraitement de l'eau en cas d'urgence). 	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6
S	Risque social	Sécurité de l'immeuble	Insécurité du quartier	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « insécurité du quartier » par l'équipe Transaction et Asset Management. En gestion, mise en place de plans d'actions pour protéger les usagers de l'immeuble face à l'insécurité du quartier et adaptation sur le bâtiment pour pallier ce risque (verres blindés, porte anti-effraction, PC sécurité 24/24, etc.). 	Actuel	Exogène	Faible	2	Modéré	2	4
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant les données privées de Primonial REIM France. Piratage des infrastructures Primonial REIM France ou de ses prestataires	Entité	<ul style="list-style-type: none"> Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Primonial. Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène. 	Actuel	Exogène	Modérée	3	Élevé	3	9
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé	Intégralité du patrimoine de santé géré	<ul style="list-style-type: none"> Veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé. Par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation. 	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Changement de destination intermédiaire ou sociale du logement	Intégralité du patrimoine (pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact)	<ul style="list-style-type: none"> Veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute requalification possible de logement social et intermédiaire en accession libre. Par anticipation, échanges et soutien aux bailleurs sociaux afin d'empêcher la requalification des actifs résidentiels. 	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6



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 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). La grille ESG de Primonial REIM France a fait l'objet d'une évolution qui sera prise en compte à partir de 2024.

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. Un reporting ESG est disponible sur le site internet de Primonial REIM France, à la page du produit correspondant.



L'article 9 SFDR pour la SCPI Primopierre

La SCPI Primopierre se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) dans l'état actuel des définitions de place. L'annexe SFDR est comprise dans la note d'information disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-primopierre>.

Le reporting SFDR au titre de 2023 est disponible ci-dessous. La définition, établie par Primonial REIM France, d'un « investissement durable » au sens de SFDR est la suivante : un investissement est durable dès lors qu'il

participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 (dit « SFDR »)

Nom du produit : Primopierre

LEI : 969500ZMBLO5OB7GMP41

Objectif d'investissement durable

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 99 % <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. 	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; <input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 55 %	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.



Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*) et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*). Le fonds se fixe ainsi l'objectif de repousser la date de *stranded* (ou « échouage », i.e. à laquelle les émissions carbone excéderont les niveaux correspondant à la trajectoire 1,5 °C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kg CO₂eq/m².

L'objectif d'investissement durable a été atteint dans la mesure où la moyenne de l'intensité carbone du fonds ne dépasse pas le seuil calculé par le CRREM en 2023 : l'intensité carbone était de 10 kg CO₂eq/m² et le seuil CRREM (v2) de 19 kg CO₂eq/m² pour les actifs de bureaux en France.

Par ailleurs, des audits énergétiques ont été menés sur 51 % des actifs en 2023.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les **indicateurs de durabilité** mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2023
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO ₂ eq/m ² /an (donnée estimée)	10 kg CO ₂ eq/m ² /an
Émissions GES en kg CO ₂ eq/m ² (donnée réelle seulement)	7,5 kg CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	81 %

Les indicateurs présentés comme « autres indicateurs » dans la documentation pré-contractuelle relèvent du suivi du label ISR et seront détaillés dans le cadre du reporting ESG du fonds à paraître en juillet de cette année.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2023	RÉSULTAT 2022
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO ₂ eq/m ² /an (dont donnée estimée)	10 kg CO ₂ eq/m ² /an	11,18 CO ₂ eq/m ² /an
Emissions de GES en kg CO ₂ eq/m ² (donnée réelle uniquement)	7,5 kg CO ₂ eq/m ² /an	11,4 CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	81 %	87 %

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Un processus spécifique de sélection et d'évaluation des investissements a été développé. Il s'applique au cours de la *due diligence* ainsi que pendant la phase de détention en ce qui concerne les principales incidences négatives, comme l'exige l'article 2 (17) de la SFDR. Pour plus de détails, voir ci-dessous.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les principales incidences négatives (*Principal Adverse Impacts – PAI*) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissements sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

100 % des actifs du fonds sont des actifs immobiliers. Par conséquent, le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs pour les investissements dans les actifs immobiliers définis dans les tableaux 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission complétant le règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR niveau 2 ») :

PAI	INDICATEUR
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Emissions de CO ₂	Émissions GES totales en teqco2 sur les Scopes 1, 2 et 3



PAI	RÉSULTAT 2023	RÉSULTAT 2022	EXPLICATION	ACTIONS PRISES, ACTIONS PLANIFIÉES, ET OBJECTIFS FIXÉS POUR LA PROCHAINE PÉRIODE DE REPORTING
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	0 %	0 %	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs de bureau qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers de bureaux.
Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique	78 %	91 %	<ul style="list-style-type: none"> Donnée disponible pour la SCPI Primopierre 95 % des actifs (en valeur de marché des actifs). Le fonds étant en engagé dans une démarche de « Best-in-progress », un grand nombre d'actifs possèdent donc une note DPE inférieure ou égale à C. Actifs inefficients : 78 % des actifs détenus avec une note DPE C inférieure ou égale à C. 	<ul style="list-style-type: none"> Les équipes de <i>Property Management</i> se sont attachées à collecter les DPE des actifs. Afin de baisser la part des actifs inefficients, des audits énergétiques sont en cours ainsi que des travaux pour réduire les consommations énergétiques.
Émissions de CO ₂	13 086 tonnes de CO ₂ eq	14 536 tonnes de CO ₂ eq	<ul style="list-style-type: none"> Couverture : Données réelles : 81 % Données estimées : 14 % Les données correspondent aux émissions de gaz à effet de serre des bâtiments détenus par le fonds (donnée réelle comme estimée) incluant les émissions des locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> Le fonds est engagé dans une démarche d'alignement aux Accords de Paris et donc de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Objectif de réduction : -3 %/an d'ici 2030. Les efforts de réduction des consommations énergétiques et la généralisation des audits énergétiques continue en 2024 pour tout actif <i>stranded</i> avant 2030.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Outre les indicateurs énumérés ci-dessus, Primonial REIM France tient particulièrement compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité au cours du processus d'acquisition. 100 % des actifs immobiliers font l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- complétude de la grille de notation ESG interne (90 questions) ;
- évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 1 à 5 ;
- trajectoire Carbone CRREM 1,5 °c : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommations réelles, DPE).

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la Société de Gestion qui statue sur les opportunités d'investissements. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement entre en considération lors du processus d'investissement.

En effet, la Société dispose du Label ISR Immobilier depuis décembre 2020. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissements et de gestion des critères extra-financiers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). 100 % des actifs de la Société, lors de leur acquisition puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par la Société de Gestion portant sur 90 critères ESG. Tous ceux n'atteignant pas la note minimale de 56/100 font l'objet d'un plan d'action visant à améliorer cette note en 3 ans au maximum. Les objectifs affichés de la Société sont de participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité de l'air dans les bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...), et d'encadrer tous les baux par une annexe environnementale.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2023 au 31/12/2023.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
Window	Bureau	3	France
Le Jour	Bureau	3	France
Bercy Lumière	Bureau	3	France
Nexxt – Gambetta Village	Bureau	2	France
M Campus	Bureau	2	France

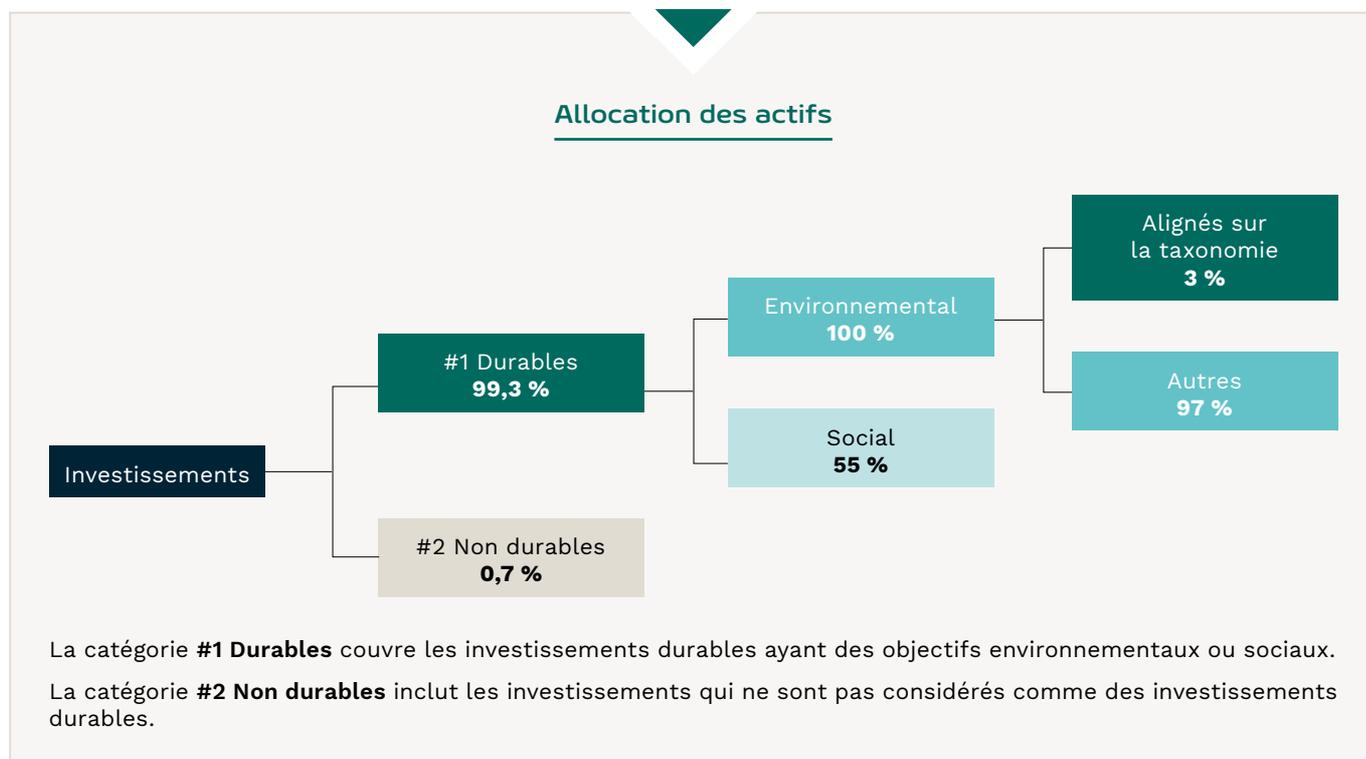
Le Valmy	Bureau	2	France
Sigma	Bureau	2	France
Cœur Défense	Bureau	2	France
Toulouse Golf Park	Bureau	2	France
Shift	Bureau	2	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'**allocation des actifs** décrit la quote-part des investissements dans des classes d'actifs déterminées.

(Voir schéma ci-dessous.)



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

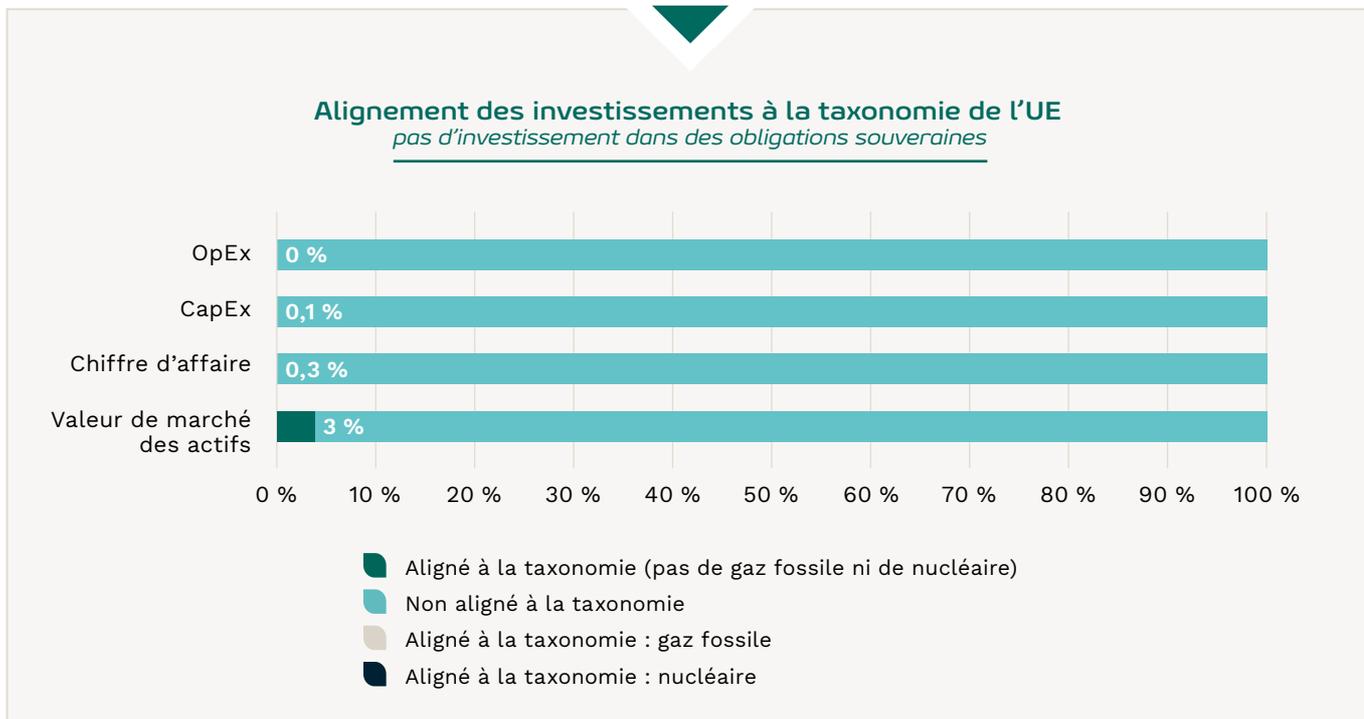
100% des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100% d'actifs réels).

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



Pour l'activité 7.7 Gestion et acquisition d'actifs immobiliers et selon l'objectif taxonomie Atténuation du changement climatique, les critères techniques sont les suivants :

- pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020, l'actif doit détenir un DPE A ou être dans le Top 15 de sa classe d'actifs de son pays (Primonial REIM France se réfère à l'indice Deepki ESG, en l'absence de publication gouvernementale) ;
- pour les bâtiments construits après le 31/12/2020, il doit répondre aux normes NZEB ;
- et dans les deux cas, pour les bâtiments équipés de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'une puissance nominale > 290 kW, un système de gestion de l'énergie doit être mis en place.

En outre, pour être aligné sur la taxonomie de l'UE, l'actif doit également respecter le principe DNSH d'adaptation au climat : Une évaluation des risques climatiques doit être réalisée au niveau de l'actif par rapport au scénario GIEC. Si un actif est exposé à un risque climatique avéré, une étude de résilience doit être réalisée afin d'évaluer s'il est résilient face à ce risque. Enfin, les investissements doivent respecter les garanties sociales minimales.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

Le fonds n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ou habilitantes.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

ALIGNEMENT TAXONOMIE 2022 (% de valeur des actifs sous gestion)	ALIGNEMENT TAXONOMIE 2023 (% de valeur des actifs sous gestion)
3 %	3 %

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE : 97 %.

Le non-alignement des actifs à la taxonomie de l'UE s'explique par :

- l'accès à la donnée : la donnée de consommation énergétique réelle étant encore indisponible sur une partie du patrimoine, l'évaluation au regard de la taxonomie n'a pas pu être conduite sur ces actifs ;
- la constitution du portefeuille : la majorité des actifs détenus sont des actifs construits avant 2010. Les critères techniques tels que définis par la réglementation excluent certains actifs existants, pour lesquels le DPE A est inenvisageable tout comme le top 15, bien qu'ils soient dans une démarche *best-in-progress* ;
- respect du *Do No Significant Harm* : certains actifs du portefeuille sont exposés à des risques physiques élevés et des études de résilience seront menées à partir de 2024 afin de s'assurer qu'ils respectent bien les critères de DNSH associés à l'adaptation au changement climatique.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

99 % des investissements (100 % des investissements hors-liquidités) de la SCPI Primopierre sont soumis à l'objectif fixé dans le cadre du label ISR du fonds qui porte sur la qualité de l'air intérieur des actifs. Des actions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ont été menées sur 55 % de son patrimoine. Ces actions ont consisté en : changement des filtres de la Centrale de Traitement d'Air 2 fois/an, mise en place de sondes CO₂ pour les salles de réunion.

Sur plusieurs actifs, un référentiel global de qualité sanitaire (eq. Label WELL HSR) a été mis en place, comprenant des actions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur. De plus, une analyse de la qualité de l'air extérieur a été menée afin d'identifier les actifs situés dans les zones les plus polluées.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

La politique extra-financière du fonds vise à améliorer le portefeuille via l'acquisition, la gestion et la rénovation des actifs. Cela passe par trois champs d'actions principaux :

- la notation ESG des actifs ;
- la collecte de la donnée énergétique réelle ;
- l'identification des mesures d'optimisation et travaux à conduire via les audits énergétiques.

Notation ESG des actifs

Les équipes s'appuient sur un outil de notation ESG dédié. Il comprend 90 indicateurs qui recouvrent l'ensemble des thématiques de l'Investissement Socialement Responsable Immobilier et qui varient en fonction des classes d'actifs immobilières (Bureaux / Commerces / Hôtellerie / EHPAD / Cliniques (MCO, SSR, PSY) / Éducation et Maisons de Santé

/ Résidences gérées). L'objectif est d'amener en 3 ans la totalité des actifs détenus par le fonds au-dessus de la note-seuil. Pour les actifs dont la note est supérieure à la note-seuil, l'objectif recherché est le maintien, a minima, de leur note. La note ESG moyenne du fonds en 2023 est de 64,5/100.

Collecte de la donnée réelle et conduite d'audits énergétiques

La collecte de données énergétiques se stabilise autour des 80 % de données réelles en 2023 et les émissions carbone du fonds ont réduit de près de 10 % entre 2022 et 2023.

Par ailleurs, les audits énergétiques ont été lancés sur les actifs du fonds afin de prévoir les mesures d'optimisation pertinentes ainsi que les dépenses travaux dans les budgets. En 2023 c'est 38 audits qui ont été finalisés sur le fonds.

Renforcement des processus internes

Depuis juillet 2023, la *due diligence* ESG, processus existant depuis 2020 chez Primonial REIM France, est systématiquement menée par un auditeur externe. Celui-ci est chargé de compléter la grille ESG et de procéder aux analyses carbone et climat et ainsi proposer, le cas échéant, des CapEx ESG aux business plan d'acquisition.

Enfin, l'équipe Développement Durable travaille en transverse avec les équipes d'Investissement, d'Asset Management, de Property Management, du Fund Management ou encore celle du Développement commercial et de la Conformité. Elles ont ainsi toutes été formées aux enjeux développement durable et réglementaire ainsi qu'aux processus ESG mis en place chez Primonial REIM France.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 59 670 416 euros. Au 31 décembre 2023, 1 179 315 parts sont en attente de cession. L'exercice 2023 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre baisser de 3 881 530 224 euros à 3 410 654 400 euros.

Au cours de l'exercice 2023, aucune acquisition ni aucune cession n'ont été réalisées.

Le patrimoine de la SCPI Primopierre affiche un taux d'occupation financier⁽¹⁾ de 86,3 % au 31 décembre 2023. La principale vacance porte sur les actifs situés rue Villeneuve à Clichy et avenue d'Alsace à Courbevoie.

La SCPI termine l'année 2023 avec un résultat distribuable de 6,37 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2023 s'élève à 6,72 euros par part de dividende et 1,84 euro par part de distribution de « *reset fiscal* ».

L'assemblée générale 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 simplifier les modalités de transmission des ordres de retrait en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion. Il est précisé que les courriers recommandés dématérialisés ne seront pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

En considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance.

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

La Société de Gestion

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

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

Le patrimoine immobilier

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2023, un patrimoine immobilier de 42 actifs détenus directement et 33 via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 667 572 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 2 501 609 738,45 euros. L'essentiel (98,7 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2023 est constitué d'actifs de bureaux « purs ». L'actif mixte bureaux/commerces représente 1,3 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2023)

	BUREAU	BUREAU / COMMERCE	TOTAL
Paris	29,2 %	0,0 %	29,2 %
Région parisienne	57,3 %	0,0 %	57,3 %
Province	12,2 %	1,3 %	13,5 %
TOTAL	98,7 %	1,3 %	100,0 %

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 2023 à 2 501 609 738,45 euros (1 898 970 562 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2023 et acquis entre 2008 et 2022, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 16,04 %. 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.



Situation locative

Les 10 principaux locataires représentent 38,7 % 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 des transports. La plupart de ces grands locataires ont une envergure internationale et plusieurs d'entre eux sont leaders dans leur secteur d'activité.

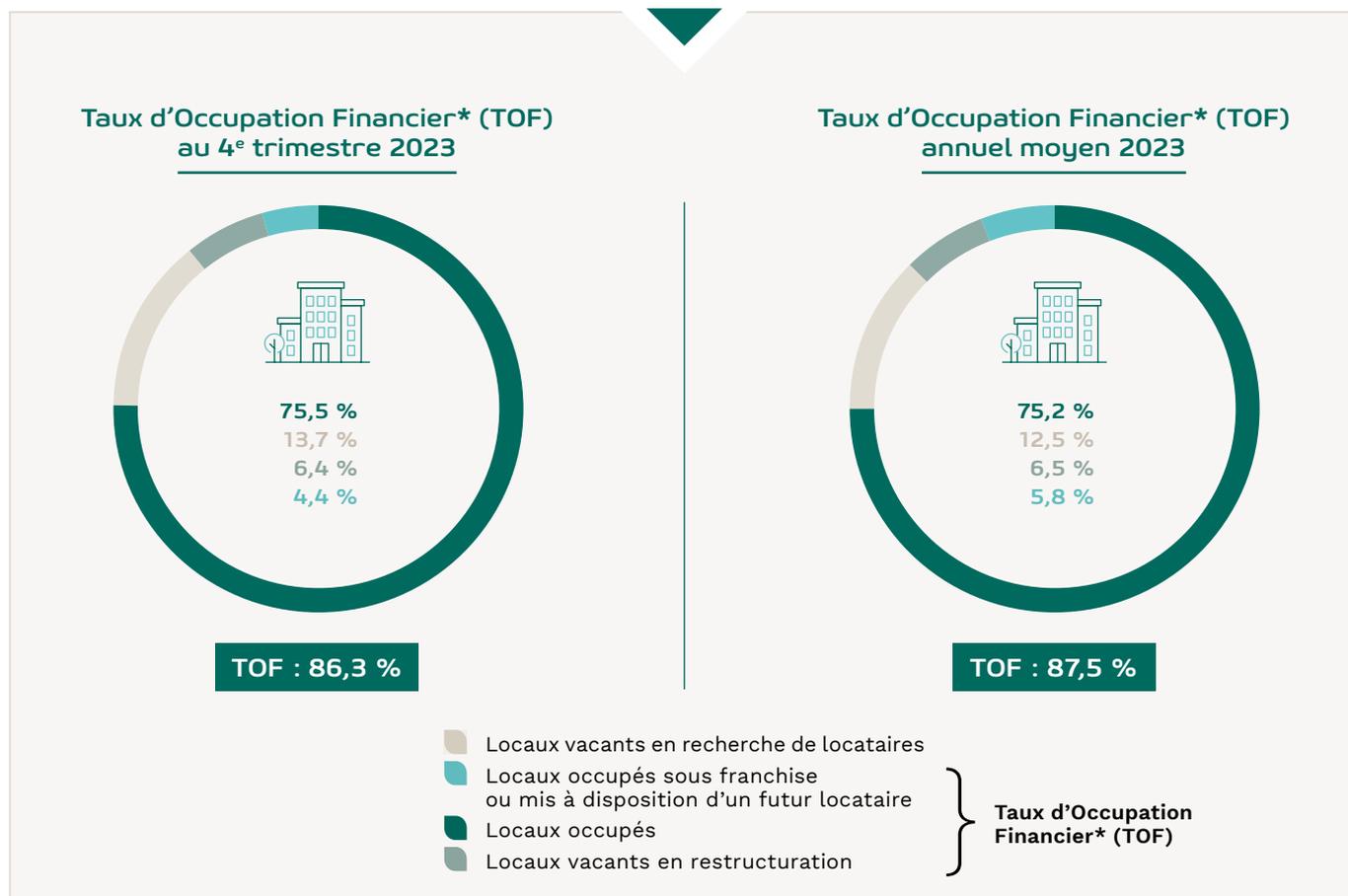
Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
RTE	Énergie	Window	Puteaux (92)	Place du Dôme	Bureau	11 716 167	6,2 %
THALES	Industrie	M Campus	Meudon (92)	2, rue de la Verrerie	Bureau	9 200 883	4,9 %
ALSTOM TRANSPORT	Transport	Sigma	Saint-Ouen (93)	6, rue de la Clef des Champs	Bureau	7 938 243	4,2 %
RE:SOURCES FRANCE	Communication	Gambetta Village	Paris (75)	94, avenue Gambetta	Bureau	7 346 956	3,9 %
PSA	Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	2-10, boulevard de l'Europe	Bureau	7 065 417	3,8 %
BNP PARIBAS	Services Financier	Multi actifs	Montreuil (93) – Paris (75) – Bordeaux (33) – Schiltigheim (67)	Multi actifs	Bureau	6 894 926	3,7 %
FAURECIA	Industrie	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	6 855 933	3,6 %
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Administration	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs	Bureau	5 402 667	2,9 %
SNCF	Transport	Multi actifs	Paris (75) – Lyon (69)	Multi actifs	Bureau	5 245 584	2,8 %
NESTLÉ	Agroalimentaire	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	5 141 444	2,7 %
TOTAL						72 808 221	38,7 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.

Le taux d'occupation financier* s'élève à 86,3 % au 31 décembre 2023. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2023 selon cette méthode est de 87,5 %.



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

(1) Il s'agit de revenus locatifs en année pleine, et non des loyers effectivement perçus, qui peuvent être inférieurs selon les mouvements locatifs de l'année.



En termes de surfaces, la vacance est répartie sur 41 actifs (par transparence) au 31 décembre 2023. Sur les 667 572 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 157 473 m² étaient vacants au 31 décembre 2023, soit un taux d'occupation physique de 76,4 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2023

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Odyssey C	Courbevoie (92)	18, avenue d'Alsace	Bureau	22 297	11 817 510
L'Usinerie	Clichy (92)	24-26, rue Villeneuve	Bureau	15 193	4 833 094
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	7 975	3 769 218
Fresh	Boulogne-Billancourt (92)	49-59, avenue André Morizet – 96, rue de Billancourt	Bureau	6 980	3 551 140
Eureka	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	11 371	3 070 144
Ovalie	Saint-Ouen-sur-Seine (93)	1, rue Fructidor	Bureau	8 506	2 582 863
Cinetika	Saint-Ouen-sur-Seine (93)	48, rue du Professeur Gosset	Bureau	7 650	2 294 858
Chartreuse	Fontenay-sous-Bois (94)	44-58, rue Roger Salengro	Bureau	8 081	1 758 350
L'Officerie	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	6 810	1 662 694
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	4 245	1 385 113
Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, rue Guynemer	Bureau	3 620	1 339 400
L'Équerre	Guyancourt (78)	3-9, rue Hélène Boucher	Bureau	6 707	1 131 520
3 ^e Lieu	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	1 898	1 092 435
AtOme	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	4 197	1 091 090
PRINCIPALES SURFACES VACANTES				115 530	41 379 429
AUTRES SURFACES VACANTES				41 943	9 257 927
TOTAL DES SURFACES VACANTES				157 473	50 637 355

* Par transparence et en quote-part de détention.

Au cours de l'exercice 2023, une surface totale de 33 336 m² a été libérée sur 25 actifs (par transparence). Les congés reçus pour 2024 au 31/12/2023 portent sur 32 864 m², soit 4,92 % de la surface en exploitation.

Congés 2023 – Libérations 2023

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
Manpower France	Eureka	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	5 539	1 652 654	30/09/2023
ING Bank France	Lumière	Paris (75)	40, av. des Terroirs de France	Bureau	2 226	1 220 281	31/07/2023
Tractebel Engineering	Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Bureau	4 053	991 206	31/12/2023
Total Énergies	Eureka	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	2 096	631 465	31/12/2023
Sodexo Pass France	Eureka	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	1 733	516 685	07/04/2023
SSP France Select Service Partner	AtOme	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	1 421	365 716	31/01/2023
Almia Management	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	654	316 159	31/10/2023
Suez RV Centre Est	Universaône	Lyon (69)	18, rue Félix Mangini	Bureau	1 324	277 960	30/06/2023
Zara France	Lumière	Paris (75)	40, av. des Terroirs de France	Bureau	568	228 786	30/06/2023
Elpev	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	610	201 100	31/10/2023
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS					20 223	6 402 011	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					13 113	3 140 167	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					33 336	9 542 178	

* 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 2023 – Libérations à venir

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
GEP BNP Paribas	Le Valmy	Paris (75)	6-8-18, av. Léon Gaumont	Bureau	16 600	5 800 560	31/05/2024
Atlantis Television	Boulogne Alpha	Boulogne-Billancourt (92)	4-6, rue des Peupliers	Bureau	7 638	2 945 340	30/09/2024
EDF	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	1 343	776 484	31/03/2024
Orange	Portet	Portet-sur-Garonne (31)	1, avenue de la Gare	Bureau	3 947	434 170	31/03/2024
McCann Erickson France	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	441	233 167	30/09/2024
Ellisphère	Murano	Lyon (69)	37, rue Sergent Berthet	Bureau	850	184 158	30/06/2024
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					30 819	10 373 879	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					2 045	499 786	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					32 864	10 873 664	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

43 nouveaux baux et 18 maintiens de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2023 et ont permis de louer ou relouer 43 111 m² :

Actions commerciales – Nouveaux baux 2023

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Apec	Le Jour	Paris (75)	200-216, rue Raymond Loserand	Bureau	986	469 044	09/10/2023
Elpev	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	873	334 862	01/11/2023
Kedge Business School	Lumière	Paris (75)	40, av. des Terroirs de France	Bureau	669	317 241	05/01/2023
Ocea Smart Building	Universaône	Lyon (69)	18, rue Félix Mangini	Bureau	1 324	277 960	01/07/2023
SNCF	Hôpital	Paris (75)	24-26, bd de l'Hôpital	Bureau	388	180 420	01/08/2023
SCC France	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	995	163 825	16/11/2023
Uptevia	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	286	163 135	01/09/2023
Caceis Corporate Trust	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	286	162 893	01/04/2023
Safran Aircraft Engines	Bordeaux Le Millenium	Bordeaux (33)	12, quai des Queyries	Bureau	663	150 700	25/09/2023
Gefi	AtOme	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	577	148 819	01/07/2023
Utopia	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	359	120 784	01/01/2023
Camfil	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	375	120 737	01/02/2023
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS					7 780	2 610 420	
AUTRES COMMERCIALISATIONS					3 763	1 054 069	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS					11 543	3 664 489	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Actions commerciales – Renouvellements & renégociations 2023

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
CNAVTS	Le Dionys	Saint-Denis (93)	4, rue Francis de Pressensé	Bureau	8 558	2 544 589	28/04/2023
Suez RV Centre Est	Universaône	Lyon (69)	18, rue Félix Mangini	Bureau	5 146	1 081 740	01/07/2023
Hensoldt Nexeya France	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	5 384	942 924	12/05/2023
SMA BTP	AtOme	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	3 580	920 477	01/01/2023
SSP France Select Service Partner	AtOme	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	2 301	706 492	01/02/2023
Bureau Veritas	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	681	346 293	01/01/2023
Electronic Arts Publishing	Universaône	Lyon (69)	18, rue Félix Mangini	Bureau	1 575	338 850	01/04/2023



.../...

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Ponts Formation Conseil	Hôpital	Paris (75)	24-26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	567	245 280	01/09/2023
Sonovision	Aristide	Bagneux (92)	152-160, av. Aristide Briand	Bureau	912	238 514	01/12/2023
SNCF	Hôpital	Paris (75)	24-26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	490	226 500	01/06/2022
PRINCIPAUX RENOUELEMENTS					29 194	7 591 659	
AUTRES RENOUELEMENTS					2 374	838 615	
TOTAL DES RENOUELEMENTS					31 568	8 430 274	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisitions de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2023. 2 actifs en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) détenus au travers de participations (gérées par Primonial REIM France) ont été livrés au cours de l'année 2023.

Cessions de l'année

Il n'y a pas eu de cession au cours de l'exercice 2023.

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 2023.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	49 569 286,90
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023	1 343 011,00

Sur l'exercice 2023, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Praxagora – Boulogne-Billancourt (92)	14 942 019,02
Clichy Villeneuve – Clichy (92)	12 457 379,27
Ovalie – Saint-Ouen (93)	5 172 453,59
Montreuil Cap 2 – Montreuil (93)	4 600 165,19
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	2 576 395,89
Levallois Jules Guesdes – Levallois-Perret (92)	1 952 039,95
Le Valmy – Paris (75)	1 486 548,59
Equalia – Alfortville (94)	1 101 072,12
Le Clever – Gennevilliers (92)	1 014 103,33
Massy Odyssée – Massy (91)	1 006 620,14
Nouvel Air – Issy-les-Moulineaux (92)	672 959,74
288 Duguesclin – Lyon (69)	662 572,64
West Plaza – Colombes (92)	289 213,49
Oméga – Saint-Ouen (93)	277 808,19
Faubourg Saint-Martin – Paris (75)	218 237,57
Universaone – Lyon (69)	175 774,25
Le Carré – Montigny-le-Bretonneux (78)	150 933,07
Paris Hôpital – Paris (75)	124 522,67
Le Beverly – Schiltigheim (67)	118 967,27
Montreuil Atlas – Montreuil (93)	72 819,08
TOTAL	49 072 605,06



Ratio d'endettement au 31 décembre 2023

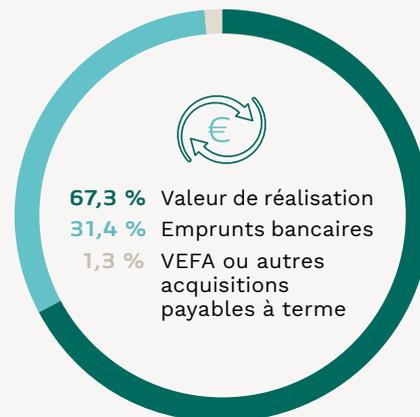
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2023*	3 573 501 762
Dettes au 31/12/2023**	1 142 028 014
Ratio d'endettement 2023	31,96 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,6

* 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 : **32,7 %**

Résultat et distribution

Les TRI ⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2019-2023), 10 ans (2014-2023) et 15 ans (2009-2023) ressortent respectivement à -0,18 %, 3,64 % et 4,54 %. Primopierre a terminé l'exercice 2023 avec un résultat, par part en jouissance, de 6,37 euros. La distribution de dividendes 2023 s'élève à 6,72 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoute 1,84 euros par part de « *reset fiscal* » 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 4,12 %.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2019-2023)	-0,18 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2014-2023)	3,64 %
TRI ⁽¹⁾ 15 ans (2009-2023)	4,54 %

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

Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	208,00	208,00	208,00	208,00	208,00
Résultat ⁽³⁾	11,88	9,56	9,21	8,36	6,37
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	12,31	10,48	9,93	8,76	8,56
Dont pourcentage de revenus non récurrents	26,25 %	10,69 %	15,80 %	19,51 %	25,60 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	5,92 %	5,04 %	4,77 %	4,21 %	4,12 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	4,18	1,45	2,29	3,56	3,08

(1) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, 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, puis à 180 euros au 15 septembre 2023 et de 168,00 euros à compter du 13 février 2024.

(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 34 836 associés au 31 décembre 2023. Au cours de l'exercice, 595 960 nouvelles parts ont été souscrites dont 309 083 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 286 877 parts en 2023. Au 31 décembre 2023, 1 179 315 parts sont en attente de cession.

Avec 18 948 080 parts au 31 décembre 2023, la capitalisation de Primopierre s'élève à 3 410 654 400 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)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽²⁾
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
2022	2 985 792 480,00	248 957 488,00	18 661 203	34 085	33 706 804,05	208,00
2023	3 031 692 800,00	59 670 416,00	18 948 080	34 836	13 022 970,18	180,00

(1) Le prix de souscription a changé le 15 septembre 2023, il est désormais fixé à 180 euros. Le 13 février 2024, le prix de souscription a été modifié à 168,00 euros.

(2) Depuis le 1^{er} janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Le prix de souscription a été modifié le 15 septembre 2023 et a été fixé à 180,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, est de 160,89 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 (154,44 euros au 31 décembre 2023).

À compter du 13 février 2024, le prix de souscription a changé et est désormais de 168,00 euros et la valeur de retrait de 160,00 euros. Le 14 mars 2024, la valeur nominale a été modifiée à 150,00 euros. À compter de cette date, le prix de souscription reste à 168,00 euros et la valeur de retrait est à 154,14 euros.

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 31/12/2023	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2022	329 433	1,89 %	0	1 mois	0
2023	309 083	1,66 %	1 179 315	2 mois	0

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. 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 des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.



Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2019		2020		2021		2022		2023	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU						
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,21	57,25 %	7,83	65,59 %	6,96	61,94 %	5,83	56,84 %	5,17	61,18 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,18	1,29 %	0,15	1,26 %	0,13	1,20 %	0,19	1,86 %	0,46	5,42 %
Produits divers	5,95	41,46 %	3,96	33,14 %	4,14	36,87 %	4,23	41,30 %	2,82	33,41 %
TOTAL DES REVENUS	14,35	100,00 %	11,94	100,00 %	11,23	100,00 %	10,25	100,00 %	8,45	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,01	7,04 %	1,06	8,90 %	0,96	8,58 %	0,84	8,15 %	0,79	9,30 %
Autres frais de gestion*	0,78	5,43 %	0,83	6,94 %	0,50	4,42 %	0,44	4,24 %	0,35	4,19 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,12	0,84 %	0,05	0,46 %	0,09	0,79 %	0,05	0,48 %	0,04	0,51 %
Charges immobilières non récupérées	0,28	1,92 %	0,24	2,00 %	0,42	3,71 %	0,42	4,08 %	0,69	8,17 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,19	15,23 %	2,18	18,30 %	1,97	17,50 %	1,74	16,96 %	1,87	22,16 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,17	1,22 %	0,11	0,94 %	0,13	1,13 %	0,19	1,84 %	0,23	2,73 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	(0,04)	(0,26 %)	(0,05)	(0,39 %)	(0,01)	(0,12 %)	(0,00)	(0,03 %)	0,00	0,03 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,14	1,01 %	0,12	1,04 %	(0,06)	(0,51 %)	(0,04)	(0,38 %)	(0,03)	(0,30 %)
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,28	1,96 %	0,19	1,59 %	0,06	0,49 %	0,15	1,43 %	0,21	2,47 %
TOTAL DES CHARGES	2,47	17,20 %	2,37	19,89 %	2,02	18,00 %	1,89	18,39 %	2,08	24,63 %
RÉSULTAT	11,88	82,80 %	9,56	80,11 %	9,21	82,00 %	8,36	81,61 %	6,37	75,37 %
Report à nouveau	4,18	29,15 %	1,45	12,12 %	2,29	20,43 %	3,56	34,76 %	3,08	36,50 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,08	63,30 %	9,36	78,42 %	8,36	74,43 %	7,05	68,78 %	6,72	79,54 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,04	63,03 %	9,30	77,89 %	8,29	73,83 %	6,98	68,07 %	6,57	77,73 %

* 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 6,37 euros par part en jouissance. La distribution de dividendes au titre de l'année 2023 s'élève à 6,72 euros par part en jouissance et le report à nouveau est de 3,08 euros par part en jouissance.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023

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	2 230 409 352,43
Participations financières	1 133 054 179,26
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(51 544 694,31)
Valeur comptable	3 311 918 837,38
Valeur comptable ramenée à une part	174,79
Valeur des immeubles « actuelle »	1 898 970 562,40
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	602 639 176,05
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(50 201 683,31)
Valeur de réalisation	2 451 408 055,14
Valeur de réalisation ramenée à une part	129,38
Valeur de réalisation	2 451 408 055,14
Frais d'acquisition des immeubles et des participations contrôlées	151 428 396,40
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	12 733 193,57
Commissions de souscription ⁽²⁾	310 679 915,89
Valeur de reconstitution	2 926 249 561,00
Valeur de reconstitution ramenée à une part	154,44

(1) En 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2023, celui-ci à ressort à 0,509 %.

(2) Depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (Loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2022*	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	3 744 245 118,00	59 670 416,00	3 803 915 534,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	47 317 500,67	(45 518 008,05)	1 799 492,62
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(11 951 440,18)	1 300 069,03	(10 651 371,15)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(3 284 914 489,00)	(90 032 411,45)	(3 374 946 900,45)
Comptes courants	(336 222 754,93)	(1 008 737,92)	(337 231 492,85)
Indemnités d'immobilisations versées	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(131 824 165,89)	(2 088,72)	(131 826 254,61)
Commissions de souscription	(388 224 145,54)	(6 336 118,62)	(394 560 264,16)
Reconstitution du report à nouveau	(13 478 855,39)	(973 219,72)	(14 452 075,11)
Emprunts	318 000 000,00	50 000 000,00	368 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(57 053 232,26)	(32 900 099,45)	(89 953 331,71)

* 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 2023, 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						
Montant total des factures concernées (TTC)		496 476,37	36 893,77	(18 816,95)	(290 322,99)	224 230,20
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,96 %	0,07 %	(0,04) %	(0,56) %	0,43 %
% 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)			7 963 561,53		3 595 790,45	11 559 351,98
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			4,07 %		1,84 %	5,91 %
(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 changement substantiel durant l'exercice 2023.



Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention (uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	MIXTE BUREAU / COMMERCE	BUREAU	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	0*	667 572	667 572
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	54 858 509,00	4 151 031 377,98	4 205 889 886,98
Valeurs estimées du patrimoine	35 786 209,00	3 537 715 553,20	3 573 501 762,20

* Aucune surface n'est indiquée pour cette typologie, l'actif concerné étant actuellement en VEFA.

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	128 000 000,00	774 028 013,49	902 028 013,49
Emprunts affectés à l'exploitation	240 000 000,00		240 000 000,00
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	89 541 157,62	68 752 568,42	158 293 726,04
Loyers	103 254 581,80	72 117 094,28	175 371 676,08
Charges non récupérables	(13 178 266,43)	(2 873 414,27)	(16 051 680,70)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(806 619,74)	(376 987,38)	(1 183 607,12)
Impact des douteux	271 461,99	(114 124,21)	157 337,78
Résultat d'exploitation	(15 673 397,06)	(4 027 920,97)	(19 701 318,03)
Commissions de gestion de la SGP	(14 698 721,79)	(2 516 253,53)	(17 214 975,32)
Autres charges d'exploitation	(974 675,27)	(1 511 667,44)	(2 486 342,71)
Résultat financier	(2 528 741,49)	(14 368 427,48)	(16 897 168,97)
Intérêts des emprunts	(4 851 626,40)	(12 372 438,70)	(17 224 065,10)
Autres charges financières	(524 870,36)	(4 549 023,05)	(5 073 893,41)
Produits financiers	2 847 755,27	2 553 034,27	5 400 789,54
Résultat exceptionnel	445 423,02	264 546,23	709 969,25
Résultat exceptionnel	445 423,02	264 546,23	709 969,25

* À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI.



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 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,80. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,56 au 31 décembre 2023. 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 2023, 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 2023, 1 179 315 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent peu 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 2023, 40 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 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 36 % (79 % en rémunération fixe et 21 % 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 2023
Salaires fixes	15 399
% du total des rémunérations	79 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 050
% du total des rémunérations	21 %
dont rémunérations variables non différées	3 891
dont rémunérations variables différées	159
TOTAL	19 450
ETP moyen	223,7

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 2023
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 831
%	55 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 194
%	45 %
TOTAL	7 026
Dont salaires fixes	63 %
Dont rémunération variable	37 %



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 délégués.

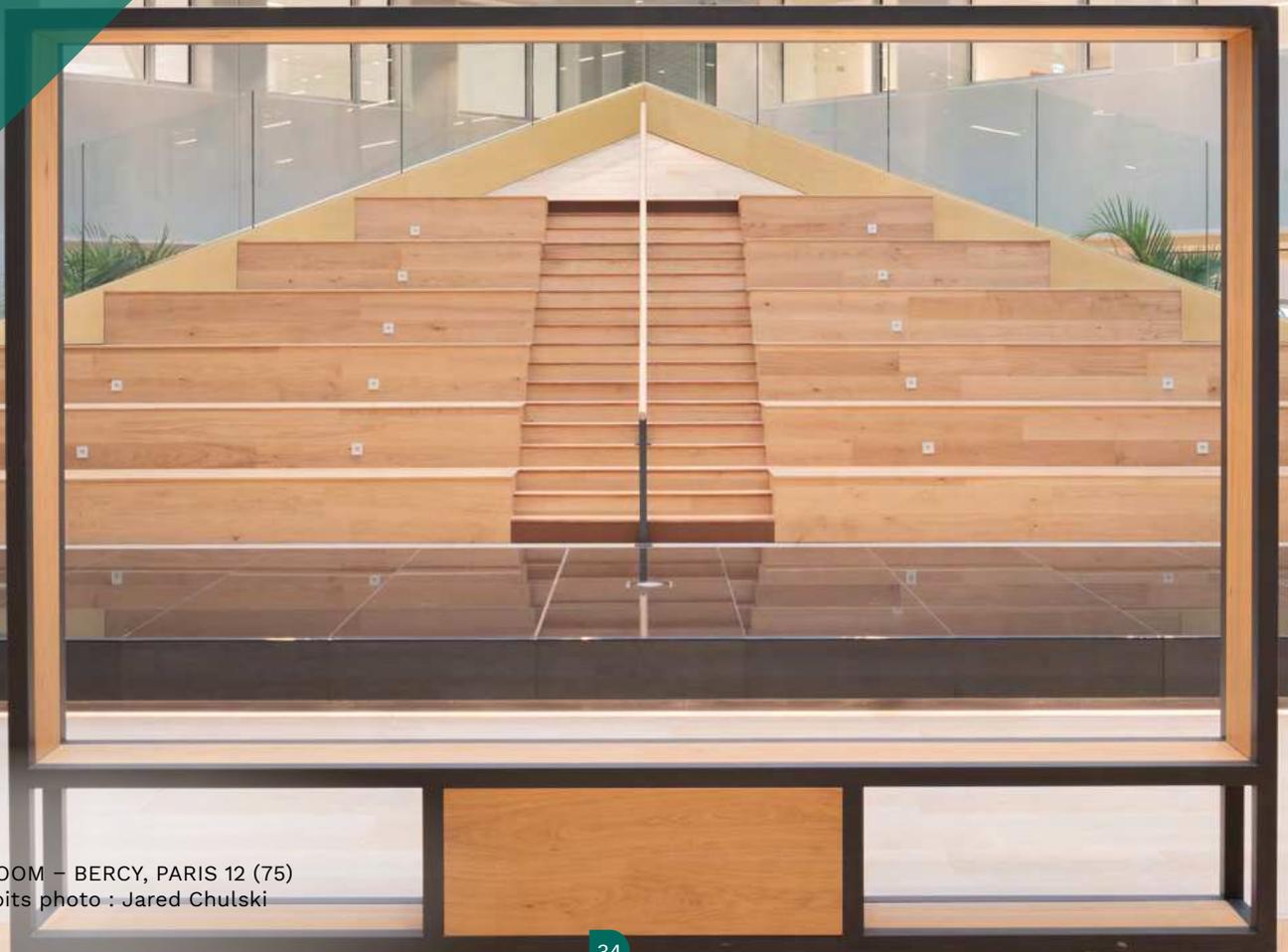
Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- 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.



LES COMPTES au 31 décembre 2023



BLOOM – BERCY, PARIS 12 (75)
Droits photo : Jared Chulski



État du patrimoine au 31 décembre 2023

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 230 409 352,43	1 898 970 562,40	2 167 266 508,62	2 227 793 585,00
Terrains et constructions locatives	2 118 370 328,07	1 863 184 353,40	2 100 671 532,46	2 213 550 060,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	95 790 571,95	35 786 209,00	50 375 726,52	14 243 525,00
Agencements, aménagements, installations	27 731 821,17		23 381 378,91	
Amortissements des aménagements et installations	(11 483 368,76)		(7 162 129,27)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 343 011,00)	0,00	(1 293 245,20)	0,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations locatives				
Gros entretien	(1 343 011,00)		(1 293 245,20)	
Titres financiers contrôlés	1 133 054 179,26	602 639 176,05	1 110 485 851,11	945 845 560,18
Immobilisations financières contrôlées	1 133 054 179,26	602 639 176,05	1 110 485 851,11	945 845 560,18
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	3 362 120 520,69	2 501 609 738,45	3 276 459 114,53	3 173 639 145,18
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	340 111 607,96	340 111 607,96	337 047 573,03	337 047 573,03
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	340 111 607,96	340 111 607,96	337 047 573,03	337 047 573,03
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	340 111 607,96	340 111 607,96	337 047 573,03	337 047 573,03
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	336 282,85	336 282,85	335 949,22	335 949,22
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	336 282,85	336 282,85	335 949,22	335 949,22
Créances	70 680 049,92	70 680 049,92	90 821 390,86	90 821 390,86
Locataires et comptes rattachés	13 745 907,46	13 745 907,46	14 159 005,88	14 159 005,88
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 577 650,56)	(1 577 650,56)	(1 849 112,55)	(1 849 112,55)
Créances fiscales	3 687 728,16	3 687 728,16	3 015 878,94	3 015 878,94
Fournisseurs et comptes rattachés	8 263 961,15	8 263 961,15	11 840 908,16	11 840 908,16
Autres créances	46 560 103,71	46 560 103,71	63 654 710,43	63 654 710,43
Valeurs de placement et disponibilités	23 588 011,69	23 588 011,69	67 215 284,18	67 215 284,18
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	23 588 011,69	23 588 011,69	67 215 284,18	67 215 284,18
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	94 604 344,46	94 604 344,46	158 372 624,26	158 372 624,26
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	(200 000,00)	(200 000,00)
Dettes	(480 237 243,34)	(480 237 243,34)	(455 812 765,55)	(455 812 765,55)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(16 221 418,47)	(16 221 418,47)	(17 307 147,43)	(17 307 147,43)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(368 627 574,99)	(368 627 574,99)	(319 183 922,22)	(319 183 922,22)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(127 431,65)	(127 431,65)	(1 249 454,74)	(1 249 454,74)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(3 140 896,41)	(3 140 896,41)	(7 239 433,07)	(7 239 433,07)
– Locataires et comptes rattachés	(3 570 004,52)	(3 570 004,52)	(6 416 930,56)	(6 416 930,56)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(2 982 225,48)	(2 982 225,48)	(3 848 539,10)	(3 848 539,10)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(215 050,14)	(215 050,14)	(436 636,12)	(436 636,12)
– Associés à régulariser	(3 549 279,29)	(3 549 279,29)	(7 344 260,90)	(7 344 260,90)
– Associés dividendes à payer	(31 495 651,13)	(31 495 651,13)	(41 690 127,94)	(41 690 127,94)
– Autres dettes diverses	(50 307 711,26)	(50 307 711,26)	(51 096 313,47)	(51 096 313,47)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(480 237 243,34)	(480 237 243,34)	(456 012 765,55)	(456 012 765,55)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	102 927,86	102 927,86	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	(4 783 320,25)	(4 783 320,25)	(6 475 086,45)	(6 475 086,45)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(4 680 392,39)	(4 680 392,39)	(6 475 086,45)	(6 475 086,45)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	3 311 918 837,38	2 501 609 738,45	3 309 391 459,82	2 501 609 738,45
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)	2 451 408 055,14			

(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 2023 au 31 décembre 2023

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2023	AFFECTATION 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2023 ⁽¹⁾
Capital	2 985 792 480,00		45 900 320,00	3 031 692 800,00
Capital souscrit	2 985 792 480,00		45 900 320,00	3 031 692 800,00
Primes d'émission et de fusion	224 925 471,18		6 458 668,94	231 384 140,12
Primes d'émission ou de fusion	758 452 638,00		13 770 096,00	772 222 734,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(388 224 145,54)		(6 336 118,62)	(394 560 264,16)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(131 824 165,89)		(2 088,72)	(131 826 254,61)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(13 478 855,39)		(973 219,72)	(14 452 075,11)
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	35 366 060,49		(44 217 939,02)	(8 851 878,53)
Réserves				
Report à nouveau	40 058 527,89	23 248 920,26	973 219,72	64 280 667,87
Résultat de l'exercice	23 248 920,26	(23 248 920,26)	(6 586 892,08)	(6 586 892,08)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	148 641 758,54	(148 641 758,54)	119 138 392,08	119 138 392,08
Acomptes sur distribution	(125 392 838,28)	125 392 838,28	(125 725 284,16)	(125 725 284,16)
TOTAL GÉNÉRAL	3 309 391 459,82		2 527 377,56	3 311 918 837,38

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	96 704 613,07	103 522 306,75
Charges facturées	13 806 557,01	16 552 953,68
Produits des participations contrôlées	45 808 464,31	56 397 466,49
Produits annexes	6 549 911,87	18 834 988,34
Reprises de provisions pour gros entretien	584 064,47	657 215,91
Transferts de charges immobilières	0,00	5 833 520,32
TOTAL I : Produits immobiliers	163 453 610,73	201 798 451,49
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 806 557,01	16 552 953,68
Travaux de gros entretien	118 542,67	160 286,42
Charges d'entretien du patrimoine locatif	688 077,07	715 298,64
Dotations aux provisions pour gros entretien	633 830,27	600 267,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	13 178 266,43	13 895 213,09
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	28 425 273,45	31 924 019,23
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	135 028 337,28	169 874 432,26
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	200 000,00	
Transfert de charges d'exploitation	13 025 058,90	36 088 154,34
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 122 485,35	1 892 951,72
Autres produits d'exploitation	56,86	102,76
TOTAL I : Produits d'exploitation	14 347 601,11	37 981 208,82
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	14 698 721,79	14 844 390,19
Commissions de souscription	13 022 970,18	33 706 804,05
Charges d'exploitation de la Société	2 088,72	2 381 350,29
Diverses charges d'exploitation	974 675,27	1 774 827,06
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 321 239,49	3 356 426,36
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	851 023,36	1 199 964,21
TOTAL II : Charges d'exploitation	33 870 718,81	57 263 762,16
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(19 523 117,70)	(19 282 553,34)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	5 716 490,97	2 529 214,68
Autres produits financiers	2 847 755,27	858 205,00
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	8 564 246,24	3 387 419,68
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 851 626,40	4 517 465,26
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	524 870,36	813 667,60
Dépréciations		
Total II : Charges financières	5 376 496,76	5 331 132,86
Résultat financier C = (I - II)	3 187 749,48	(1 943 713,18)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	447 151,64	0,00
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	447 151,64	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	1 728,62	6 407,20
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	1 728,62	6 407,20
Résultat exceptionnel D = (I - II)	445 423,02	(6 407,20)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	119 138 392,08	148 641 758,54

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.

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 (État 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.

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 2023, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 4 350 442,26 euros.

Au 31 décembre 2023, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 27 731 821,17 euros.

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

Au 31 décembre 2023, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 4 321 239,49 euros.

Au 31 décembre 2023, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 11 483 368,76 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-values de cessions 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 2023, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 3 426 060,14 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. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (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 2023 s'élèvent à 13 022 970,18 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 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts). Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour lors de l'assemblée générale qui a statué sur les comptes de l'exercice 2021.

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 2023 s'élèvent à 2 088,72 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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 2023, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 973 219,72 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-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primopierre est de 1 898 970 562,40 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'investissements 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 2023, la SCPI Primopierre détient des participations dans le capital de vingt-trois sociétés civiles immobilières et de deux organismes de placement collectif immobilier pour un montant total de 1 133 054 179,26 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 602 639 176,05 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.

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 2023, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 633 830,27 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2023 pour un montant de 584 064,47 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'établit à 1 343 011,00 euros.

Plus ou moins-values de cessions

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 au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû 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-values 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. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés 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 2023, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Une mise en distribution partielle du compte de plus-values immobilières de 33 402 024,25 euros a été effectuée en 2023 au profit des associés présents à la date de cession.

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 851 023,36 euros a été constituée au 31 décembre 2023.

Les reprises se sont élevées à 1 122 485,35 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 577 650,56 euros.

Commissions 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 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) 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, 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.

Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 14 698 721,79 euros. Au 31 décembre 2022, elle s'élevait à 14 844 390,19 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 2023, la commission refacturée s'élève à 3 520 555,37 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	13 022 970,18
Commissions de gestion (HT)	14 698 721,79
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	-
Commissions de réinvestissements (HT)	325 619,00
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	3 520 555,37
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	9 960,87
SCI Nanterre Immo	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	942 497,29
SCI Noda	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	12 033,99
SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 968 400,00
SCI Galeo & Dueo ILM 1	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	532 911,68
SCI Trieo ILM 2	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	169 296,71
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	661 652,96
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	108 822,05
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	434 927,86
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	168 459,59
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	678 666,82



.../...

SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	142 485,06
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	573 988,11
SCI Lyon Blackbear	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 352 364,27
SCI Preim Newtime	
Avances en comptes courants	626 400,00
Intérêts des avances en comptes courants	30,65
Dividendes	2 405 688,32
OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courants	50 799 049,36
Intérêts des avances en comptes courants	1 492 276,35
Dividendes	938 442,13
SCI Marine Holdings	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	8 025 845,76
SCI Fontenay Campus	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	930 000,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	
Avances en comptes courants	4 624 459,20
Intérêts des avances en comptes courants	52 879,39
Dividendes	-
SCI 5 Gardens	
Avances en comptes courants	16 257 508,12
Intérêts des avances en comptes courants	276 558,94
Dividendes	75 000,75
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	4 056 234,38
SCI Hublot Défense	
Avances en comptes courants	34 011 055,50
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	6 821 760,40
SCI Saint-Ouen Fluence	
Avances en comptes courants	6 934 382,26
Intérêts des avances en comptes courants	113 576,59
Dividendes	1 135 559,02
SCI Nexxt Gambetta	
Avances en comptes courants	162 896 967,00
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	7 938 800,00
SCI Preim Odyssey C	
Avances en comptes courants	15 629 962,53
Intérêts des avances en comptes courants	809 057,38
Dividendes	-
SCI Preim Bloom	
Avances en comptes courants	36 005 670,00
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	4 020 263,24

Faits significatifs 2023 et événements post clôture

Emprunts et ratio d'endettement

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 novembre 2023, il a été décidé d'augmenter le ratio statutaire d'endettement de la SCPI Primopierre pour le porter de 30 % à 40 %.

Au 31 décembre 2023, le tirage des emprunts est de 368 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 4 851 626,40 euros. La commission de non-utilisation s'élève à 510 578,46 euros.

L'emprunt de 100 000 000 d'euros que la SCPI Primopierre avait conclu avec la banque HSBC en 2018 et qui arrivait à échéance le 3 janvier 2024 n'a pas été renouvelé.

Le 18 janvier 2024, un crédit RCF avec affectation hypothécaire a été signé avec la banque Palatine (actifs Montreuil Atlas à Montreuil (93) et Fontenay Technipôle à Fontenay-sous-Bois (94)). Cet emprunt de 30 000 000 d'euros maximum d'une durée de 5 ans a été conclu au taux Euribor +1,60 %/an.

Délai de jouissance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 novembre 2023, il a été décidé de réduire le délai de jouissance lors de la souscription des parts sociales pour le porter de 4 mois à 1 mois à compter de la souscription. Les parts souscrites portent désormais jouissance avec effet au premier jour du mois suivant celui de la souscription accompagnée du versement du prix. La modification a pris effet au 1^{er} décembre 2023.

Prix de souscription et valeur de retrait

Le 15 septembre 2023, le prix de souscription des parts de la SCPI a été modifié. Il est passé de 208,00 euros à 180,00 euros. La valeur de retrait est passée de 185,92 euros à 160,89 euros.

Le 13 février 2024, le prix de souscription des parts de la SCPI a une nouvelle fois été modifié. Il est passé de 180,00 euros à 168,00 euros. La valeur de retrait est passée de 160,89 euros à 160,00 euros.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mars 2024, la valeur nominale de la part a été modifiée et est dorénavant de 150,00 euros au lieu de 160,00 euros. Le prix de souscription reste à 168,00 euros et la valeur de retrait à compter de cette date est de 154,14 euros.

Cession

Le 28 septembre 2023 une promesse de vente de 10 800 000 euros a été signée pour l'actif Omega Saint-Ouen détenu en indivision avec l'OPCI Preim Euros. La cession a été réalisée le 8 mars 2024.

Contexte économique

L'environnement macroéconomique en 2023 en zone euro a été marqué par la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne jusqu'à 4,50 %, dans un contexte de lutte contre l'inflation. Les conséquences sur la croissance économique sont négatives, via un renchérissement du coût du crédit et une plus forte rémunération de l'épargne au détriment de la consommation. Cependant, les économies européennes ont démontré une certaine résilience et échappé à la récession en 2023. Au vu du ralentissement spectaculaire de l'inflation en fin d'année 2023, désormais proche de la cible de 2 %, le consensus économique table



sur une baisse des taux d'intérêts au cours de l'année 2024. Cependant des facteurs d'incertitude subsistent : la montée des tensions géopolitiques et ses effets sur les coûts des matières premières, l'endettement de certains États, et le risque politique lié à la convergence des échéances électorales (51 % de la population mondiale sera appelée aux urnes en 2024).

Les marchés immobiliers sont touchés directement par les évolutions du contexte financier. L'indexation des loyers à des indices fortement corrélés à l'inflation (ILAT, ILC, IRL) a un impact positif sur le revenu locatif lorsque l'inflation augmente. En revanche, la montée des taux directeurs a des impacts négatifs à plusieurs niveaux. Premièrement, la montée des taux directeurs établit la rémunération du placement sans risque à des niveaux sensiblement plus élevés (2,5 % en fin d'année pour l'OAT 10 ans français contre

0 % deux ans auparavant), ce qui augmente le rendement exigible par les investisseurs immobiliers, et réduit les prix qui sont acceptables pour eux. Les valeurs d'expertise ont donc été généralement révisées à la baisse au cours de l'année 2023. Cette dévaluation est particulièrement forte pour l'immobilier de bureau et la logistique, mais elle touche toutes les typologies. Deuxièmement, le coût de l'endettement est plus élevé, et les refinancements tendent à déprécier fortement la valeur des actifs. Troisièmement, dans le cadre des fonds immobiliers ouverts, la perspective de baisse des valeurs des parts peut déclencher des demandes de retraits. Si elles sont supérieures au montant des souscriptions, elles peuvent alors infléchir la stratégie du fonds jusqu'à la pousser à des arbitrages d'actifs dans des conditions défavorables, accélérant ainsi la dévaluation initiale du fonds.

Chiffres significatifs

	2023	2022
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	186 812 609,72	243 167 079,99
dont loyers	96 704 613,07	103 522 306,75
Total des charges	67 674 217,64	94 525 321,45
Résultat	119 138 392,08	148 641 758,54
Dividende	125 725 284,16	125 392 838,28
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	3 031 692 800,00	2 985 792 480,00
Total des capitaux propres	3 311 918 837,38	3 309 391 459,82
Immobilisations locatives	2 230 409 352,43	2 167 266 508,62
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 133 054 179,26	1 110 485 851,11
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	340 111 607,96	337 047 573,03
	GLOBAL 2023	PAR PART 2023
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	119 138 392,08	6,37*
Dividende	125 725 284,16	6,72*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	2 501 609 738,45	132,02
Valeur comptable	3 311 918 837,38	174,79
Valeur de réalisation	2 451 408 055,14	129,38
Valeur de reconstitution	2 926 249 561,00	154,44

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



Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	2 134 618 780,48	1 863 184 353,40	2 116 890 782,10	2 213 550 060,00
Mixte bureau / commerce	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2 134 618 780,48	1 863 184 353,40	2 116 890 782,10	2 213 550 060,00
IMMOBILISATIONS EN COURS ⁽¹⁾				
Bureau	40 932 062,95	0,00	24 525 701,52	0,00
Mixte bureau / commerce	54 858 509,00	35 786 209,00	25 850 025,00	14 243 525,00
TOTAL	95 790 571,95	35 786 209,00	50 375 726,52	14 243 525,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	2 678 233,30	53 502 000,00	21 986 091,31
SCI Ardeko	43 873 850,00	24 992 405,12	43 873 850,00	36 120 865,28
SCI Noda	4 012 000,00	2 638 185,25	4 012 000,00	3 814 585,49
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	20 761 587,15	35 000 000,00	30 240 195,54
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	71 941 092,19	30 935 581,58	71 942 244,19	46 218 641,22
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	31 092 903,86	56 023 739,35	48 514 380,63
SCI Galeo & Dueo ILM 1	14 345 348,02	7 277 760,38	13 381 448,02	12 210 712,67
SCI Trieo ILM 2	8 994 889,19	3 119 570,98	7 943 576,22	5 166 005,70
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	7 388 214,23	9 909 259,91	8 961 938,93
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	5 473 787,33	6 332 828,81	7 490 497,25
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	7 282 531,85	9 603 414,67	9 893 437,63
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	5 615 267,64	7 692 729,84	7 171 390,45
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	36 838 312,51	49 791 738,50	51 615 436,64
OPCI Preim Lumière	88 163 153,26	45 462 146,04	88 163 153,26	87 529 860,63
SCI Fontenay Campus	30 817 655,27	16 717 553,13	30 827 616,14	27 081 593,70
SCI Marine Holdings	148 958 385,42	120 426 119,50	148 958 385,42	163 989 629,48
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	14 835 374,89	23 316 439,00	21 750 943,75
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 920 786,40	19 454 515,94	24 922 247,35	21 797 962,70
SCI Issy Shift	65 665 712,43	42 201 308,68	65 665 712,43	66 527 949,09
SCI 5 Gardens	1 650 000,00	(395 801,69)	1 650 000,00	2 116 560,10
SCI Saint-Ouen Fluence	36 489 714,44	14 011 675,62	35 954 714,44	23 828 487,37
SCI Hublot Défense	71 889 824,02	28 510 419,03	52 188 556,25	44 413 279,27
SCI Preim Odyssey C	186 498 400,00	75 547 576,17	186 498 400,00	110 184 224,74
SCI Nexxt Gambetta	37 990 397,31	165 465,08	37 990 397,31	40 196 676,00
SCI Preim Bloom	45 670 821,23	39 608 482,48	45 341 400,00	47 024 214,61
TOTAL	1 133 054 179,26	602 639 176,05	1 110 485 851,11	945 845 560,18
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	3 363 463 531,69	2 501 609 738,45	3 277 752 359,73	3 173 639 145,18
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8 992 711,28	8 992 711,28	8 931 987,37	8 931 987,37
SCI Preim Newtime	626 430,65	626 430,65	2 016,94	2 016,94
OPCI Preim Lumière	52 291 325,71	52 291 325,71	42 737 958,74	42 737 958,74
SCI des 3 à 5 rue de Metz	4 677 338,59	4 677 338,59	1 334 599,06	1 334 599,06
SCI 5 Gardens	16 534 067,06	16 534 067,06	15 148 339,41	15 148 339,41
SCI Saint-Ouen Fluence	7 047 958,85	7 047 958,85	7 532 640,77	7 532 640,77
SCI Hublot Défense	34 011 055,50	34 011 055,50	53 652 125,50	53 652 125,50
SCI Preim Odyssey C	16 439 019,91	16 439 019,91	8 805 268,24	8 805 268,24
SCI Nexxt Gambetta	162 896 967,00	162 896 967,00	162 896 967,00	162 896 967,00
SCI Preim Bloom	36 005 670,00	36 005 670,00	36 005 670,00	36 005 670,00
SCI Quadrans Est	169 296,71	169 296,71		
SCI Quadrans Nord	108 822,05	108 822,05		
SCI Quadrans Ouest	168 459,59	168 459,59		
SCI Quadrans Sud	142 485,06	142 485,06		
TOTAL	340 111 607,96	340 111 607,96	337 047 573,03	337 047 573,03
TOTAL GÉNÉRAL	3 703 575 139,65	2 841 721 346,41	3 614 799 932,76	3 510 686 718,21

(1) 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.

* Société non gérée par Primonial REIM France.



Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
TYPLOGIE : BUREAU								
Saint-Ouen (93)	Ovalie – 1, rue Fructidor	60,00 %	30/01/2014	8 562	59 989 874,00	889 874,00	5 245 248,18	64 345 248,18
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 Aristide Briand	39,70 %	29/10/2014	7 200	32 052 634,66	471 284,66	2 734 532,49	34 315 882,49
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	-	76 680 000,00
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	17 200,42	3 914 992,92
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)	Gramont – 10, rue Vidailhan	100,00 %	07/03/2011	2 981	7 979 484,00	192 184,00	336 638,16	8 123 938,16
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	1 769,79	13 535 069,79
Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	100,00 %	09/11/2011	5 810	28 825 477,66	1 656 927,66	2 035 733,69	29 204 283,69
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora – 49-59, avenue Morizet	100,00 %	19/10/2011	5 551	14 866 736,63	1 457 747,63	16 850 638,02	30 259 627,02
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)	L'Officerie – 66-72, rue Marceau	100,00 %	01/02/2012	12 867	29 498 448,62	1 718 484,12	5 390 942,80	33 170 907,30
Villeurbanne (69)	Le Premium – 131, bd. de Stalingrad	100,00 %	04/07/2012	5 659	18 542 181,30	1 092 181,30	1 403 013,71	18 853 013,71
Bordeaux (33)	Le Millenium – 12, quai de Queyries	100,00 %	01/08/2012	6 833	18 732 373,33	1 084 373,33	49 092,61	17 697 092,61
Montreuil (93)	Atlas – 57, rue Armand Carrel	100,00 %	18/10/2012	8 467	26 778 746,81	1 856 655,50	2 920 376,57	27 842 467,88
Massy (91)	Odyssée – 21, avenue Carnot	100,00 %	12/11/2012	10 837	28 560 051,60	1 641 391,33	1 021 065,44	27 939 725,71
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)	Alpha – 48, rue Albert Dhalenne	60,00 %	02/10/2015	142	927 337,47	58 116,69	2 278 502,26	3 147 723,04
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	154 478,78	39 349 468,78
Lyon (69)	Universaone – 18, rue Felix Mangini	100,00 %	11/02/2016	12 806	51 659 391,62	1 159 391,62	243 066,00	50 743 066,00
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	783 171,61	133 755 171,61
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	5 312,78	104 765 201,65
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	169 215,00	77 669 215,00
Gennevilliers (92)	Clever 1 – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	59 021 218,43	3 937 629,43	1 750 091,55	56 833 680,55
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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue du Débarcadère	42,00 %	11/07/2017	12 356	80 953 381,63	1 160 437,63	358 202,46	80 151 146,46
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	20 309,59	74 446 068,41
Alfortville (94)	AtOme – 5, rue Charles De Gaulle	100,00 %	27/07/2017	15 778	80 443 001,68	752 557,68	3 995 807,43	83 686 251,43
Pantin (93)	6-8, rue Courtois	100,00 %	31/08/2017	7 976	26 433 220,78	1 833 220,78	15 000,00	24 615 000,00
Clichy (92)	L'Usinerie – 24, rue Villeneuve	100,00 %	28/09/2017	14 867	111 460 528,67	8 360 528,67	20 262 722,39	123 362 722,39
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
Paris (75)	Le Valmy 6-8-18, av. Léon Gaumont	100,00 %	10/03/2020	27 784	230 687 375,26	15 187 375,26	347 936,41	215 847 936,41
Meudon (92)	M Campus – 2, rue de la Verrerie	100,00 %	23/07/2020	21 616	213 094 706,22	15 094 706,22	9 943 510,67	207 943 510,67
Lyon (69)	Duguesclin – 288, rue Duguesclin	100,00 %	01/07/2021	12 851	60 262 266,72	1 062 266,72	656 682,64	59 856 682,64
Villeneuve d'Ascq (59)	Hélios – Rue de l'épine	100,00 %	01/07/2021	9 178	35 147 453,85	597 453,85	-	34 550 000,00
Saint-Ouen (93)	Sigma – 6-12, rue de la Clef des Champs	100,00 %	10/12/2021	18 135	144 457 399,57	9 657 399,57	-	134 800 000,00
TYPLOGIE : MIXTE BUREAU / COMMERCE								
La Madeleine (59)	VEFA Sensorium – Bd. Robert Chuman	100,00 %	29/07/2022	VEFA	-	2 177 012,38	54 858 509,00	54 858 509,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				437 863	2 201 389 872,55	107 006 302,95	133 848 770,45	2 230 409 352,43

TYPLOGIE : BUREAU								
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	71 941 092,19			71 941 092,19
Lyon, Ecully, Caluire-et-Cuire (69)	SCI Lyon Blackbear	33,91 %	20/11/2018	19 836	56 023 739,35			56 023 739,35
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Galeo & Dueo ILM1	20,00 %	26/04/2018	2 776	14 345 348,02			14 345 348,02
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Trio ILM 2	20,00 %	26/04/2018	1 357	8 994 889,19			8 994 889,19
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
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
Fontenay-sous-Bois (94)	SCI Fontenay Campus	25,00 %	18/01/2019	8 128	30 817 655,27			30 817 655,27
Paris (75)	SCI Marine Holdings	72,00 %	29/11/2019	18 000	148 958 385,42			148 958 385,42
Paris (75)	OPCI Primonial Private 1	93,34 %	22/05/2020	7 650	23 316 439,00			23 316 439,00
Paris (75)	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %	15/12/2020	2 105	24 920 786,40			24 920 786,40
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	20,33 %	09/10/2020	9 362	65 665 712,43			65 665 712,43
Gennevilliers (92)	SCI 5 Gardens	30,00 %	24/06/2021	4 648	1 650 000,00			1 650 000,00
Saint-Ouen (93)	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %	13/10/2021	8 179	36 489 714,44			36 489 714,44
Puteaux, La Défense (92)	SCI Hublot Défense	50,00 %	19/10/2021	22 035	71 889 824,02			71 889 824,02
Courbevoie (92)	SCI Preim Odyssey C	100,00 %	01/04/2022	22 297	186 498 400,00			186 498 400,00

* Société non gérée par Primonial REIM France.



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Paris (75)	SCI Nexxt Gambetta	89,00 %	28/04/2022	17 274	37 990 397,31			37 990 397,31
Paris (75)	SCI Preim Bloom	45,80 %	15/12/2022	6 857	45 670 821,23			45 670 821,23
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				229 709	1 133 054 179,26	0,00	0,00	1 133 054 179,26
	SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8,86 %			8 992 711,28			8 992 711,28
	SCI Preim Newtime	49,00 %			626 430,65			626 430,65
	OPCI Preim Lumière	19,99 %			52 291 325,71			52 291 325,71
	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %			4 677 338,59			4 677 338,59
	SCI 5 Gardens	30,00 %			16 534 067,06			16 534 067,06
	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %			7 047 958,85			7 047 958,85
	SCI Preim Odyssey C	100,00 %			16 439 019,91			16 439 019,91
	SCI Nexxt Gambetta	89,00 %			162 896 967,00			162 896 967,00
	SCI Preim Bloom	45,80 %			36 005 670,00			36 005 670,00
	SCI Hublot Défense	50,00 %			34 011 055,50			34 011 055,50
	SCI Quadrans Est	6,03 %			169 296,71			169 296,71
	SCI Quadrans Nord	6,03 %			108 822,05			108 822,05
	SCI Quadrans Ouest	6,03 %			168 459,59			168 459,59
	SCI Quadrans Sud	6,03 %			142 485,06			142 485,06
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					340 111 607,96	0,00	0,00	340 111 607,96
TOTAL GÉNÉRAL				667 572	3 674 555 659,77	107 006 302,95	133 848 770,45	3 703 575 139,65

* Société non gérée par Primonial REIM France.

Titres, parts et actions des entités contrôlées

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	2 678 233,30	15 060 000,00	(54 348 686,35)	7 538 819,75	35,53 %
SCI Ardeko	43 873 850,00	24 992 405,12	15 090 000,00	(29 770 051,71)	85 951 103,70	29,08 %
SCI Noda	4 012 000,00	2 638 185,25	12 790 000,00	(15 209 468,10)	84 103 662,37	3,14 %
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	20 761 587,15	27 545 996,00	(59 107 477,24)	163 399 598,99	12,71 %
SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	71 941 092,19	30 935 581,58	154 481 357,25	(154 780 965,63)	386 323 857,96	8,86 %
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	31 092 903,86	16 548 630,00	(44 643 736,37)	91 695 217,41	33,91 %
SCI Galeo & Dueo ILM 1	14 345 348,02	7 277 760,38	887 343,96	(13 109 745,98)	36 388 804,35	20,00 %
SCI Trio ILM 2	8 994 889,19	3 119 570,98	9 735 070,00	(15 488 231,57)	15 597 806,81	20,00 %
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	7 388 214,23	3 733 476,30	4 487 147,69	29 306 991,81	6,03 %
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	5 473 787,33	5 975 752,90	20 190 539,94	46 487 905,33	6,03 %
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	7 282 531,85	8 897 106,70	5 026 529,83	46 590 102,82	6,03 %
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	5 615 267,64	6 712 887,60	4 430 719,61	29 970 681,35	6,03 %
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	36 838 312,51	10 193 800,00	(11 408 043,60)	75 176 647,59	49,00 %
OPCI Preim Lumière	88 163 153,26	45 462 146,04	228 326 281,37	(901 839,44)	227 424 442,40	19,99 %
SCI Fontenay Campus	30 817 655,27	16 717 553,13	12 000 000,00	(35 815 555,43)	66 870 212,60	25,00 %
SCI Marine Holdings	148 958 385,42	120 426 119,50	5 805 733,00	5 386 556,17	124 878 995,14	72,00 %
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	14 835 374,89	17 713 079,74	(584 659,90)	15 893 160,54	93,34 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 920 786,40	19 454 515,94	635 000,00	(653 268,49)	6 045 519,45	60,00 %
SCI Issy Shift	65 665 712,43	42 201 308,68	32 736 030,00	(73 646 154,84)	207 547 298,13	20,33 %
SCI 5 Gardens	1 650 000,00	(395 801,69)	550 000,00	(4 884 537,01)	(1 319 338,97)	30,00 %
SCI Saint-Ouen Fluence	36 489 714,44	14 011 675,62	67 291 600,00	(36 865 010,89)	56 046 702,49	25,00 %
SCI Hublot Défense	71 889 824,02	28 510 419,03	26 233 199,30	(57 444 339,69)	57 020 838,05	50,00 %

* Société non gérée par Primonial REIM France.



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
SCI Preim Odyssey C	186 498 400,00	75 547 576,17	18 601 000,00	(34 636 667,20)	75 547 616,78	100,00 %
SCI Nexxt Gambetta	37 990 397,31	165 465,08	4 000 000,00	(26 212 402,68)	185 915,82	89,00 %
SCI Preim Bloom	45 670 821,23	39 608 482,48	9 899 870,00	(3 739 420,21)	86 481 411,56	45,80 %
TOTAL	1 133 054 179,26	602 639 176,05				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Heart of la Défense (HOLD)*	8 992 711,28	8 992 711,28				
SCI Preim Newtime	626 430,65	626 430,65				
OPCI Preim lumiere	52 291 325,71	52 291 325,71				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	4 677 338,59	4 677 338,59				
SCI 5 Gardens	16 534 067,06	16 534 067,06				
SCI Saint-Ouen Fluence	7 047 958,85	7 047 958,85				
SCI Preim Odyssey C	16 439 019,91	16 439 019,91				
SCI Nexxt Gambetta	162 896 967,00	162 896 967,00				
SCI Preim Bloom	36 005 670,00	36 005 670,00				
SCI Hublot Defense	34 011 055,50	34 011 055,50				
SCI Quadrans Est	169 296,71	169 296,71				
SCI Quadrans Nord	108 822,05	108 822,05				
SCI Quadrans Ouest	168 459,59	168 459,59				
SCI Quadrans Sud	142 485,06	142 485,06				
TOTAL	340 111 607,96	340 111 607,96				

* Société non gérée par Primonial REIM France.

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2023	2 100 671 532,46
Acquisitions de l'exercice	
Restructuration d'immobilisation (démolition/reconstruction)	
Praxagora – Boulogne-Billancourt (92)	(10 791 011,00)
Travaux immobilisables	
Montreuil Atlas – Montreuil (93)	2 544 583,35
Le Clever – Gennevilliers (92)	1 612 194,34
West Plaza – Colombes (92)	45 398,75
Equalia – Alfortville (94)	114 904,50
Clichy Villeneuve – Clichy (92)	20 262 722,39
Renouvellements d'immobilisations	
Levallois Jules Guesdes – Levallois-Perret (92)	119 703,90
Odyssée – Massy (91)	253 731,36
Paris Hôpital – Paris (75)	94 700,15
Golf Park – Toulouse (31)	895 442,85
Faubourg Saint-Martin – Paris (75)	429 843,19
Le Valmy – Paris (75)	1 632 638,69
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	483 943,14
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2023	2 118 370 328,07

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2023	50 375 726,52
Comptabilisations de l'exercice	
Ovalie – Saint-Ouen (93)	5 172 453,59
Garamond – Malakoff (92)	3 750,00

Bagneux Aristide – Bagneux (92)	2 573 207,59
Poissy PSA – Poissy (78)	57 909,85
Premium – Balma (31)	43 412,77
Levallois Jules Guesdes – Levallois-Perret (92)	1 805 256,04
Praxagora – Boulogne-Billancourt (92)	14 939 936,52
Cap 2 – Montreuil (93)	4 472 239,27
Le Premium – Villeurbanne (69)	(591 302,18)
Millenium – Bordeaux (33)	32 739,83
Montreuil Atlas – Montreuil (93)	(2 512 073,35)
Odyssée – Massy (91)	736 003,58
Le Beverly – Schiltigheim (67)	105 322,97
Oméga – Saint-Ouen (93)	245 732,08
Universaone – Lyon (69)	157 484,97
Nouvel Air – Issy-les-Moulineaux (92)	663 500,33
Golf Park – Toulouse (31)	(895 442,85)
Faubourg Saint-Martin – Paris (75)	(193 702,02)
Le Clever – Gennevilliers (92)	(609 199,47)
West Plaza – Colombes (92)	85 759,51
Equalia – Alfortville (94)	(2 572 375,86)
Pantin Courtois – Pantin (93)	15 000,00
Clichy Villeneuve – Clichy (92)	(7 808 043,12)
Le Valmy – Paris (75)	(174 891,26)
Duguesclin – Lyon (69)	653 682,64
VEFA Sensorium – La Madeleine (59)	29 008 484,00
SOLDE DES IMMOBILISTIIONS EN COURS AU 31/12/2023	95 790 571,95



.../...

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	23 381 378,91
Comptabilisations de l'exercice	
Cap 2 – Montreuil (93)	123 000,84
Le Premium – Villeurbanne (69)	592 082,87
West Plaza – Colombes (92)	119 503,45
Equalia – Alfortville (94)	3 515 855,10
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	27 731 821,17

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	(7 162 129,27)
Comptabilisations de l'exercice	
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	(19 220,44)
Poissy PSA – Poissy (78)	(131 218,81)
Technipôle – Fontenay-sous-Bois (94)	(18 940,70)
Premium – Balma (31)	(99 930,06)
Orléans Plaza – Orléans (45)	(1 845,90)
Levallois Jules Guesdes – Levallois-Perret (92)	(120 320,35)
Cap 2 – Montreuil (93)	(111 217,38)
Le Premium – Villeurbanne (69)	(116 322,37)
Montreuil Atlas – Montreuil (93)	(104 058,39)
Odysée – Massy (91)	(205 233,58)
Paris Hôpital – Paris (75)	(82 107,81)
Universaone – Lyon (69)	(19 634,15)
Nouvel Air – Issy-les-Moulineaux (92)	(42 859,13)
Golf Park – Toulouse (31)	(2 439,89)
Le Clever – Gennevilliers (92)	(68 650,80)
West Plaza – Colombes (92)	(31 947,21)
Le Carré – Montigny-le-Bretonneux (78)	(6 101,46)
Equalia – Alfortville (94)	(564 371,07)
Le Valmy – Paris (75)	(103 548,45)
M Campus – Meudon (92)	(2 471 271,54)
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	(11 483 368,76)
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2023	2 230 409 352,43

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2023	1 110 485 851,11
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	(1 152,00)
SCI Saint-Ouen Fluence	535 000,00
SCI Preim Bloom	329 421,23
SCI Fontenay Campus	(9 960,87)
SCI Hublot Défense	19 701 267,77
SCI Galeo & Dueo ILM 1	963 900,00
SCI Trio ILM 2	1 051 312,97
SCI des 3 à 5 rue de Metz	(1 460,95)
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023	1 133 054 179,26

* Société non gérée par Primonial REIM France.

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2023	337 047 573,03
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	60 723,91
SCI Saint-Ouen Fluence	(484 681,92)
SCI Preim Newtime	624 413,71
OPCI Preim Lumière	9 553 366,97
SCI 5 Gardens	1 385 727,65
SCI Hublot Défense	(19 641 070,00)
SCI Preim Odyssey C	7 633 751,67
SCI Quadrans Est	169 296,71
SCI Quadrans Nord	108 822,05
SCI Quadrans Ouest	168 459,59
SCI Quadrans Sud	142 485,06
SCI des 3 à 5 rue de Metz	3 342 739,53
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023	340 111 607,96

* Société non gérée par Primonial REIM France.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde au 01/01/2023	335 949,22
Fonds de roulement versés aux syndicats	14 128,76
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(13 795,13)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2023	336 282,85

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-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2023					47 317 500,67
Cessions antérieures – reclassements renouvellements d'immobilisations					(1 046 060,54)
Distributions de plus-values immobilières (reset fiscal 2022)		30/06/2023			(33 402 024,25)
Régularisation reset fiscaux antérieurs (2018 à 2022)					(28 912,26)
Séquestre Okabe					(250 000,00)
Praxagora (démolition / restructuration)					(10 791 011,00)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2023					1 799 492,62



Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2023	DOTATION 2023	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2023
Agencements, aménagements et installations	6 ans	7 162 129,27	4 321 239,49	11 483 368,76
TOTAL		7 162 129,27	4 321 239,49	11 483 368,76

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2022	DOTATIONS 2023	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2023
Pour gros entretien	1 293 245,20	633 830,27	(584 064,47)	1 343 011,00
Pour créances douteuses	1 849 112,55	851 023,36	(1 122 485,35)	1 577 650,56
Pour risques et charges	200 000,00	0,00	(200 000,00)	0,00
TOTAL	3 342 357,75	1 484 853,63	(1 906 549,82)	2 920 661,56

Détail des créances locataires

Locataires	7 963 561,53
Locataires : factures à établir	2 186 555,48
Locataires : créances douteuses	3 595 790,45
TOTAL	13 745 907,46

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	2 186 555,48
Fournisseurs – avoirs à recevoir	18 919,66
État – produits à recevoir	89 305,00
Intérêts courus sur comptes courants	2 880 115,11
Intérêts à recevoir (agios)	193 627,76
TOTAL	5 368 523,01

Charges constatées d'avance

Frais bancaires	10 761,11
Franchise de Loyer 1 ^{er} trimestre 2024 (SSC / Golf Park)	38 468,75
Appel locataire provision TF-TOM 2024 (Hachette / Garamond)	53 698,00
TOTAL	102 927,86

Détail des charges refacturées

Appels provisions syndics	0,00
Entretien et réparations	146 514,52
Frais bancaires	0,00
Primes d'assurances	467 327,48
Frais d'actes et contentieux	2 517,40
Taxes bureaux	2 258 468,15
Taxes stationnements	221 408,22
Taxes foncières	7 723 200,23
Taxes ordures ménagères	1 190 988,87
Autres taxes immobilières	2 043,35
Honoraires d'audit dégrèvement	22 717,28
Honoraires de gestion	1 771 371,51
TOTAL	13 806 557,01

Produits constatés d'avance

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
TS Influence	880 687,50
VEFA Sensorium	3 859 164,00
AUTRES	
Loyer 1 ^{er} trimestre 2024 (SSC / Golf Park)	43 468,75
TOTAL	4 783 320,25

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	2 563 943,63
Locataires – avoirs à établir	883 493,71
Charges d'intérêts sur emprunts	627 574,99
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	4 075 012,33

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	2 833 481,75
Assurances	158 383,89
Frais d'actes et contentieux	136 426,36
Taxes bureaux	1 771 263,77
Taxes stationnements	92 051,66
Taxes foncières	3 662 056,78
Taxes ordures ménagères	484 895,25
Autres taxes immobilières	11 847,12
Decret tertiaire (Mission DEEPI)	17 485,27



.../...

Missions certification	21 587,90
Mission de mètre	15 000,00
Honoraires d'audit dégrèvement	111 365,79
Honoraires de gestion	772 227,38
Honoraires de relocation	201 165,88
Honoraires d'avocats	143 487,19
Honoraires divers	21 895,44
Honoraires d'arbitrages*	0,00
Indemnités versées	2 658 388,00
Honoraires d'expertises	65 257,00
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	13 178 266,43

* Depuis le 01/01/2022, les honoraires d'arbitrages sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Commissions de gestion

Commissions de gestion SCPI	17 165 775,68
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(2 467 053,89)
Commissions de gestion HT	14 698 721,79
Commissions de gestion soumises à TVA*	14 698 721,79
TOTAL	14 698 721,79

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	50 891,25
Honoraires dépositaires	124 470,11
Honoraires divers	6 232,50
Frais d'actes et contentieux	0,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	225 131,02
Publications et annonces légales	4 855,57
Frais de conseil	1 054,36
Cotisation AMF	30 141,77
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	362 595,61
Frais bancaires	(5 558,77)
Commissions sur emprunts	132 041,67
Diverses charges d'exploitations	72,78
Pertes sur créances irrécouvrables	42 747,40
TOTAL	974 675,27

Charges financières

Intérêts d'emprunts	4 851 626,40
Commissions de non-utilisation	510 578,46
Intérêts bancaires	14 291,90
TOTAL	5 376 496,76

Produits financiers

Revenus de placements de trésorerie	512 924,84
Intérêts des comptes courants	5 716 490,97
Autres produits financiers	2 334 830,43
TOTAL	8 564 246,24

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Lyon Blackbear	1 352 364,27
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	1 968 400,00
Dividendes perçus SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	2 303 427,33
Dividendes perçus SCI Preim Bloom	4 020 263,24
Dividendes perçus SCI Preim Newtime	2 405 688,32
Dividendes perçus OPCI Preim Lumière	938 442,13
Dividendes perçus SCI Ardeko	942 497,29
Dividendes perçus SCI Fontenay Campus	930 000,00
Dividendes perçus SCI Galeo & Dueo ILM 1	532 911,68
Dividendes perçus SCI Marine Holdings	8 025 845,76
Dividendes parçus SCI Noda	12 033,99
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	661 652,96
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	434 927,86
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	678 666,82
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	573 988,11
Dividendes perçus SCI 5 Gardens	75 000,75
Dividendes perçus SCI Issy Shift	4 056 234,38
Dividendes perçus SCI Hublot Défense	6 821 760,40
Dividendes perçus SCI Saint-Ouen Fluence	1 135 559,02
Dividendes perçus SCI Nexxt Gambetta	7 938 800,00
TOTAL	45 808 464,31

* Société non gérée par Primonial REIM France.

Charges exceptionnelles

Pertes sur locataires	1 117,93
Diverses charges exceptionnelles	610,69
TOTAL	1 728,62

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	20 202,11
Profits sur locataires	18 831,07
Dégrèvement d'impôts	408 118,46
TOTAL	447 151,64

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 23 266 952,28 euros au 31 décembre 2023.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BNP Paribas 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 recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2023 est de 193 627,76 euros.



Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉS AU 31/12/2023 (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	-	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 Société Générale	27/10/2021	53 000 000,00	53 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque BNP Paribas	11/03/2022	50 000 000,00	50 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2023	20 000 000,00	-			1 an (tacite reconduction)
TOTAL		488 000 000,00	368 000 000,00			

Affectation du résultat de l'exercice 2022

Résultat 2022	148 641 758,54
Report à nouveau antérieur	40 058 527,89
TOTAL DISTRIBUABLE	188 700 286,43
Distributions 2022	125 392 838,28
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	125 392 838,28
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	63 307 448,15

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 et sont bien respectés au 31 décembre 2023.

1. 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 cents cinquante pour cent (250 %).

Privilege de prêteur de deniers

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

- de la somme en principal de quarante millions d'euros (40 000 000 €) ;
- 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 €).

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 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 (1 455 000,00) 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.

2. 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 :

Ratio 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 cents 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 consentie à la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de quarante sept millions cinq cent mille euros (47 500 000 €) ;
- 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 €).

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.

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

Engagements financiers

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

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 cents 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.

4. 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 cents 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 cents 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 consentie à la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de trente cinq millions d'euros (35 000 000 €) ;
- 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 €).

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.

5. 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 cents 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 consentie à la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de cinquante-trois millions d'euros (53 000 000 €) et de cinq millions trois-cent-mille euros (5 300 000 €) en accessoires ;



- 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 €).

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.

6. Pour l'emprunt de 50 000 000 euros avec la banque BNP PARIBAS

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage 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 ou égal à quatre (4,00).

(c) Ratio de dette financière sécurisée

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

(d) Valeur du patrimoine emprunteur

L'emprunteur s'engage à maintenir à tout moment pendant la durée du crédit une valeur du patrimoine emprunteur supérieure ou égale à un milliard cinq cent millions euros (1 500 000 000,00 €).

ACQUISITIONS EN VEFA

- Le 29/07/2022 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif situé Boulevard Robert Schuman à La Madeleine (59), pour un montant total de 123 642 360 euros TTC.

Au 31/12/2023, 65 530 450,80 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 58 111 909,20 euros TTC à verser.



SIGMA - SAINT-OUEN (93)
Droits photo : Primorial REIM France

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





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 La SCPI Primopierre a émis 595 960 parts nouvelles, dont 309 083 ont permis de compenser les demandes de retrait. Au 31 décembre 2023, 1 179 315 parts sont en attente de cession. L'exercice 2023 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre baisser de 3 881 530 224 euros à 3 410 654 400 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 59 670 416 euros et a été réalisée au cours du 1er trimestre 2023.
- 2 Au cours de l'exercice 2023, aucune acquisition ni aucune cession n'ont été réalisées.
- 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 1 898 970 562 euros hors droits au 31 décembre 2023.
- 4 Le résultat net de votre SCPI s'élève à 6,37 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 6,72 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2023. Cette distribution ainsi que la distribution de « *reset fiscal* » de 1,84 euro par part permet au taux de distribution⁽¹⁾ 2023 de la SCPI Primopierre de s'établir à 4,12 %.
- 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 Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement les résolutions présentées à titre extraordinaire (simplification des modalités d'envoi des demandes de retrait, changement de dénomination de la Société de Gestion), qui ne présentent pas d'enjeu particulier ni de difficulté.

Plus généralement, votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposées.

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons à l'élection de six nouveaux membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour l'engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance

(1) La définition 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 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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) 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 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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. 821-55 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 29 mai 2024
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
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 2023

À l'assemblée générale de la Société Primopierre,

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 France

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

- **Une commission de souscription**, 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).

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 13 022 970,18 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 (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.

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 2023, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 14 698 721,79 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion Primonial REIM France, 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 2023, un montant de 3 520 555,37 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 (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 :



(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 (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.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 0,00 euro HT et une commission de réinvestissement de 325 619,00 euros HT.

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

Au titre de l'exercice 2023, 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 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).

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 France 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 France ;
- cette convention stipule que si la société Primonial REIM France 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 France s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre SCPI pour un montant global équivalent à 1 % 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 9 960,87 euros TTC pour l'exercice 2023. Ce montant a été enregistré en diminution du prix de revient des actifs acquis.

Paris – La Défense, le 29 mai 2024
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé



NEWTIME – NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Droits photo : Jean-Marc Lavigne, Jordi Lagoutte

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 7 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 8 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 9 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 10 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 11 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 12 Non allocation de jetons de présence.
- 13 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 14 Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 15 Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts 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 2023, 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 2023, 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 3 031 692 800,00 euros, soit une augmentation de 45 900 320,00 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 2023.

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 2023.

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 2023, 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 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	119 138 392,08
Report à nouveau antérieur	63 307 448,15
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	182 445 840,23

Affectation	
Distribution de dividendes	125 725 284,16
Dont acomptes déjà versés	125 725 284,16
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	56 720 556,07
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	973 219,72
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	57 693 775,79

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

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

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

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values 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 distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

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 2024.

Septième 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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	3 311 918 837,38	174,79
Valeur de réalisation	2 451 408 055,14	129,38
Valeur de reconstitution	2 926 249 561,00	154,44

Huitième 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 et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, 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 2024.

Neuvième 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 40,00% 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 2024.

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.

Dixième 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 2024.

Onzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 6 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.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Olivier KIMMEL	46	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de locations saisonnières Conseiller en immobilier, Axo Immobilier Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	100
SPIRICA représenté(e) par UgoLine DURUFLE		<ul style="list-style-type: none"> Responsable du département Unités de compte Cheffe de projet direction financière Le candidat déclare occuper 5 mandats dans d'autres SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	888 306
Frédéric GAYRAUD	52	<ul style="list-style-type: none"> Professeur de finance en MBA, Escaet, Aix-en-Provence depuis 2017 Directeur de projet en transformation digitale Finance & Ressources Humaines, Sopra Steria Group de 2010 à aujourd'hui Fondateur et Gérant de Prado Consulting, société de conseil en stratégie et management de 2010 à aujourd'hui Membre du Conseil d'administration de la société SODERI jusqu'en décembre 2029 Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	262
LAFFITTE INVESTISSEMENT représenté(e) par David LENFANT		<ul style="list-style-type: none"> Directeur Général de la société Laffitte Capital Management (Société de Gestion de portefeuille et CIF) Président de la Holding Laffitte Investissement Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI 	Néant	961
Emmanuel KERISOUET	56	Cadre supérieur et manager d'équipes depuis 20 ans au sein d'un grand groupe d'assurance	Néant	255
Laurent BOUSQUET	52	<ul style="list-style-type: none"> Investisseur dans l'immobilier commercial et résidentiel depuis plus de 30 ans Cadre commercial au sein d'un leader mondial des logiciels de gestion Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Néant	54
SOGECAP représenté(e) par Thierry BOUSQUET		<ul style="list-style-type: none"> Directeur technique et actuaire ; suivi de tous les sujets financiers et immobilier de l'offre d'unités de compte (plus de 20 SCPI supervisées) Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Membre du Conseil de Surveillance	42 186
Hugues MENEZ- COUTANCEAU	62	<ul style="list-style-type: none"> Retraité Ingénieur en charge du passif environnemental de la société ArianeGroup 	Néant	1 308



.../...

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Mickaël MOIROUD	48	<ul style="list-style-type: none"> Depuis 2022 Groupe MICHELIN : Directeur Général de Robert PARKER WINE ADVOCATE Depuis 2020 Groupe MICHELIN : Directeur Financier Monde du Guide MICHELIN De 2017 à 2020 Groupe MICHELIN : Directeur Financier Monde de la division marques régionales 	Néant	1 202
CNP ASSURANCES représenté(e) par Nine STADTHAUS		<ul style="list-style-type: none"> Ingénieur financier Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI 	Néant	1 422 557
Fabien MATHIEU	45	Directeur et associé du cabinet Ayming	Président du Conseil de Surveillance	1 691
Thierry CHAMBRIN	67	Retraité de la grande distribution	Néant	240
François PASQUIER	64	<ul style="list-style-type: none"> Ancien salarié du Crédit Agricole CIB Responsable des financements d'acquisitions 	Membre du Conseil de Surveillance	1 530

Ces 6 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 2026.

Douzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Treizième 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

Quatorzième résolution

Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres de retrait en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 2^e alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

Formulation initiale :

« Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

Formulation modifiée :

« Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit, il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

L'assemblée générale extraordinaire délègue 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.

Quinzième résolution

Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article XX des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

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 CESSION)

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.

RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État

membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

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 Rendement 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

Siège social

36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 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 mars 2024. 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.

