



SCPI PRIMOPIERRE

Rapport annuel 2022

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE



SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de bureaux	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8
• Le label ISR pour la SCPI Primopierre	9
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Primopierre	10



Rapport de la Société de Gestion	16
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2022	32
--	-----------



Annexe financière	36
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	54
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	56
--	-----------



Projets de résolutions	62
-------------------------------	-----------



Glossaire	68
------------------	-----------



Chers associés,

L'année 2022 a été marquée par le déclenchement au mois de février de la guerre en Ukraine, entraînant au niveau économique une flambée des coûts des matières premières et amplifiant une inflation qui avait débuté en 2021, et qui s'est depuis généralisée et installée dans la durée.

Pour l'ensemble des acteurs économiques, cela a impliqué un changement de paradigme macro-économique et financier.

L'un des éléments le plus structurants de ce changement pour notre métier de gérant immobilier réside incontestablement dans le mouvement de hausse des taux initié en Europe à partir de l'été dernier et qui n'a cessé depuis, avec des hausses successives assez marquées.

Ce nouvel environnement se traduit pour l'immobilier par :

- un attentisme de la part des investisseurs institutionnels avec un marché des transactions immobilières quasiment à l'arrêt au deuxième semestre 2022 ;
- une décompression des taux qui a impacté en fin d'année les valeurs de façon modérée et différenciée en fonction des classes d'actifs immobilières ;
- un marché en quête de nouveaux repères, en attente de la reconstitution de la prime de risque immobilière.

Dans ce nouveau contexte macro-économique, nous restons vigilants en 2023 sur l'évolution de la situation en continuant à nous adapter au fil de l'eau afin de saisir des opportunités immobilières au bénéfice de nos porteurs de parts et rester pro-actifs dans la gestion du portefeuille immobilier.

Dans le détail, ce changement de paradigme induit ou renforce trois constats importants. Le contexte actuel donne l'avantage :

- aux Sociétés de Gestion en capacité d'investir sans recourir au financement, et donc de se positionner rapidement sur des opportunités immobilières avec des points d'entrée intéressants ;
- aux Sociétés de Gestion en capacité de passer l'indexation sur les loyers, et donc contenir les effets de l'inflation sur l'épargne de leurs clients ;
- aux Sociétés de Gestion actives en matière d'ESG de maintenir la qualité de leur patrimoine immobilier, et donc de valoriser le capital des investisseurs sur le long terme.

L'impact de la hausse des taux tout d'abord s'est manifesté en premier sur le marché des transactions immobilières. L'écart entre les taux de financement et les taux de rendement se resserrant, le recours à l'effet de levier par le biais du crédit est devenu moins opérant et les acteurs en capacité d'investir sans financement externe se retrouvent désormais en position de force par rapport à ceux qui n'ont pas les capitaux nécessaires pour le faire. Cette situation est propre à susciter des opportunités sur des actifs de très grande qualité où la concurrence entre acheteurs est de facto plus réduite dans le contexte actuel. **À ce jour, Primonial REIM France se trouve très bien positionnée à cet égard, fort d'une dynamique de collecte et d'un capital lui permettant d'investir sans recourir systématiquement au financement.**

Deuxième facteur macro-économique qui joue un rôle structurant sur notre métier : l'inflation. Très élevée sur l'année qui vient de s'écouler, elle entraîne une réévaluation des loyers, ces derniers étant fonction d'indices prenant en compte l'évolution des prix à la consommation. **Nos équipes d'asset management ont été particulièrement actives sur le travail d'indexation des baux en 2022, l'objectif étant de faire valoir les intérêts de nos porteurs de parts tout en conservant un taux d'effort adapté de la part de nos locataires, dans une logique d'alignement d'intérêts.** Ce dernier point suppose une connaissance très fine de nos contreparties et de leurs activités, et parfois une approche au cas par cas. **Le travail d'indexation se poursuit en ce début d'année 2023, de manière graduelle.**

Ce travail d'indexation met en outre en valeur de façon évidente la **qualité des locataires avec lesquels nous avons décidé de nous engager** – nous rappelons néanmoins que les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'indexation des loyers n'est en effet possible que dans la mesure où les locataires sont en mesure de supporter financièrement cette indexation, a fortiori dans un contexte où les coûts de l'énergie et la masse salariale augmentent. **La solidité financière des locataires et la capacité de la Société de Gestion à établir une relation dans la durée, comme c'est le cas par exemple en immobilier de santé (baux longs pouvant aller jusqu'à 25 ans) sont plus que jamais un gage de pérennité des rendements locatifs.**

Troisième point décisif : la mise en œuvre d'une stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance) volontariste par Primonial REIM France. Les actifs envisagés à l'acquisition sont tous passés au crible des 90 critères internes d'évaluation dits ESG. Cette manière de procéder permet soit d'intégrer au portefeuille immobilier des actifs conformes à des standards de qualité élevés, soit d'élaborer une politique de travaux ajustée au plus près dans une optique de valorisation : des actifs vieillissants mais avec un potentiel de valorisation important sont rénovés dans l'objectif de les porter aux meilleurs standards d'efficacité énergétique et de confort pour les occupants. La même méthode est appliquée au parc immobilier déjà en portefeuille de façon régulière pour évaluer son potentiel de valorisation et mener soit à un arbitrage (une cession), soit à un plan de travaux pour réaliser ce potentiel de valorisation. **Ces efforts contribuent à entretenir la qualité des immeubles, et in fine le potentiel de rendement et sa régularité dans le temps de même que la valeur du patrimoine.**

Qualité de l'immeuble, qualité de l'emplacement, qualité du locataire : nous sommes plus que jamais convaincus que ces trois points constituent la stratégie gagnante, aussi bien pour les utilisateurs de nos immeubles et leur bien-être au quotidien que pour nos clients investisseurs et la performance globale de leur épargne dans un objectif long terme.

En 2022, **nos SCPI ont enregistré une collecte dépassant le milliard d'euros** et ont servi une performance globale supérieure à 4 % en moyenne, en ligne avec la stratégie des fonds au cas par cas (performance moyenne calculée à partir de la performance des cinq SCPI grand public gérées par PREIM France au 31/12/2022. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et les performances des SCPI varient d'un véhicule à l'autre. Il convient de vous référer à la documentation légale et contractuelle du fonds disponible sur notre site internet.). 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.

Stéphanie Lacroix
Directrice Générale de Primonial REIM France

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

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



Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

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

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

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2022)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Juergen Fenk

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

Fabien Mathieu, Président

Alain Montarant

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.

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'associés	34 085	31 052
Nombre de parts au capital	18 661 203	17 464 292
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	1 196 911	1 601 427
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	3 173 639 145,18	3 413 327 732,25
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	4 245 943 241,38	4 349 571 409,31
Valeur comptable	3 309 391 459,82	3 057 610 705,78
Valeur de réalisation	3 206 571 490,47	3 213 097 269,12
Valeur de reconstitution	3 802 345 170,20	3 835 388 747,00
Capitalisation	3 881 530 224,00	3 632 572 736,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	5,83	6,96
Résultat par part ⁽¹⁾	8,36	9,21
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,05	8,36
Revenus non récurrents ⁽²⁾	1,71	1,57
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	3,56	2,29
Surface en m ²	655 273	670 096
Nombre d'actifs (par transparence)	75	78
Prix de souscription ⁽³⁾	208,00	208,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	185,92	185,92
Nombre de parts en attente de cession	-	-

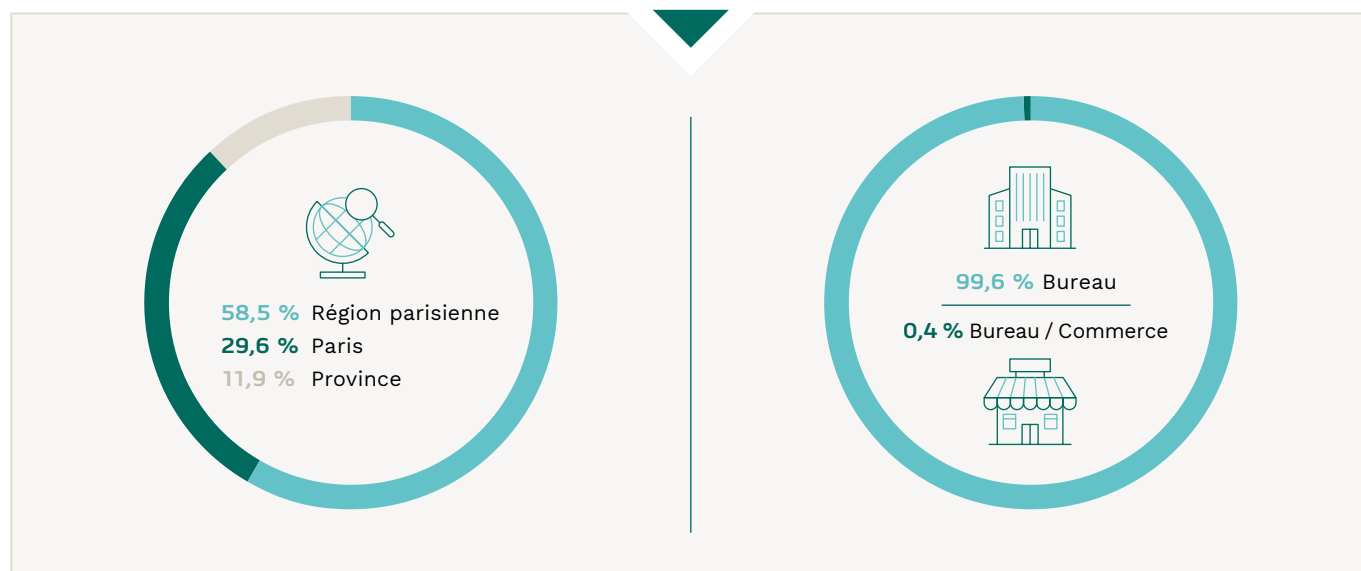
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

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

(3) À compter du 1^{er} avril 2017.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2022 (% 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

L'année 2022 aura dû faire face à un ralentissement mondial généralisé plus prononcé que prévu en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, d'une poussée de l'inflation, d'un resserrement des conditions financières et de la persistance de la pandémie de COVID-19 en Chine.

Le pic d'inflation qu'a connu la zone euro en 2022 est la conséquence directe de la guerre en Ukraine et du redémarrage des économies en lien avec la fin de la pandémie de COVID-19. Fin décembre 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau relevé ses taux directeurs de 0,50 % afin de limiter la forte hausse de l'inflation (+ 8,4 % sur un an). L'objectif affiché d'un Indice des Prix à la Consommation proche des 2 % devrait de nouveau conduire la BCE à intervenir sur ses taux directeurs, mais de façon plus modérée qu'en 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2022, plus de 270 milliards d'euros ont été investis sur le marché européen des biens immobiliers, un volume en baisse de 23 % par rapport à 2021. Après un très bon démarrage, le second semestre a marqué le pas. La remise en question des perspectives économiques et la remontée des taux directeurs ont limité le volume de transaction (110 milliards d'euros) lors du second semestre, en baisse de 50 % sur un an. Les investisseurs ont préféré l'attentisme et ont privilégié l'acquisition des biens en ligne avec leur stratégie risque/performance.

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

Si les bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée, la remontée des taux souverains et le contexte incertain auront conduit les investisseurs à jouer la carte de la prudence lors du second semestre 2022. Le secteur est en recomposition avec d'un côté les marchés moins attractifs en raison des évolutions liées aux enjeux du travail hybride et de l'autre les risques d'obsolescence des immeubles n'ayant pas encore réalisé leur transition énergétique. Le volume d'investissements en immobilier de bureaux en Europe a totalisé plus de 96 milliards d'euros durant l'année 2022 (- 15 % sur un an).

Sur un an, une très large majorité des marchés des bureaux en Europe ont enregistré une décompression de leurs rendements à l'acquisition, en raison de la forte remontée des taux obligataires. Des décompressions comprises entre 0,50 % et 1,00 % ont été constatées sur les marchés des bureaux entre fin 2021 et le quatrième trimestre 2022. Une nouvelle hiérarchie des taux est donc apparue. Les marchés les plus « prime » ont dorénavant un rendement légèrement inférieur à 4 % dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Vienne, Stockholm, Copenhague ou encore Helsinki. Les marchés avec un rendement égal ou supérieur à 4 % sont le Luxembourg, les Pays-Bas, l'Espagne, la Belgique, le Portugal et l'Irlande.

Dynamique sur l'ensemble de l'année 2022, le marché locatif européen a capitalisé sur les nouvelles créations d'emplois (+ 1,3 % sur un an) et a su faire face aux incertitudes géopolitiques et à la spirale inflationniste. La demande placée de bureaux a totalisé plus de 11 millions de m² sur l'ensemble de l'année 2022, un volume en forte

augmentation par rapport aux 9,8 millions de m² ayant fait l'objet de transactions en 2021. Premier marché d'Europe avec un total de 2,1 millions de m² placés, le marché parisien a connu un bel élan. Les quartiers les plus attractifs aux yeux des utilisateurs, dans des espaces de qualité et avec une bonne accessibilité en transports ont été les plus plébiscités. Londres, Berlin, Munich suivent avec des prises à bail comprises entre plus d'un million de m² signés et 700 000 m². En zone euro, des villes comme Milan, Madrid, Barcelone et Francfort ont signé entre 300 000 m² et 600 000 m².

Marché des SCPI

En 2022, les SCPI ont connu un niveau record de collecte nette avec plus de 10 milliards d'euros levés auprès des investisseurs. Le secteur atteint ainsi une capitalisation de 89,4 milliards d'euros. C'est l'effet d'un taux de distribution moyen de 4,53 % qui reste attractif au regard de la hiérarchie des placements de 2022. En outre, aucun incident significatif de liquidité n'a été constaté sur le secteur. Après la pandémie de 2020-2021 et l'éclatement d'une guerre aux frontières de l'Europe, avec une inflation accrue et un changement radical de régime de taux d'intérêt, les SCPI ont une fois encore prouvé leur résilience.

Les perspectives des SCPI dépendent en premier lieu des conditions de crédit, plus difficiles pour l'achat de parts via un financement bancaire, et de la résistance des valeurs de part. Les modalités spécifiques de fixation des prix de part des SCPI permettent une certaine souplesse face aux baisses de valeurs d'expertise des biens immobiliers. En outre, leur position de collecteurs de capitaux les mettent en bonne position face à d'autres acteurs qui procèdent par endettement pour saisir d'éventuelles opportunités immobilières.

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) sont 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.

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



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

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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

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

Le label ISR pour la SCPI Primopierre

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

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

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

- réduire de 40 % la consommation d'énergie finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du Décret Tertiaire ;

- placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone ;
- améliorer la qualité de l'air, décisive pour la protection des salariés face aux crises sanitaires ;
- encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG ;
- associer les locataires dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.

La conviction de Primonial REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. 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 2022 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 : 969500ZMBLO50B7GMP41

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 : 98 % <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 : 98 %	<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*). La SCPI Primopierre 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 Primopierre 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 $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2$.

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 2022 : l'intensité carbone était de $11,4 \text{ kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ et le seuil CRREM (v1) de $18,4 \text{ kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ pour les actifs de bureaux en France.

Par ailleurs, 17 audits énergétiques ont été réalisés au cours de l'année 2022 sur les actifs du fonds qui étaient *stranded* avant 2030, permettant ainsi d'identifier les actions à mener et de les inclure dans les plans pluriannuels de travaux dès 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 2022
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO ₂ /m ² /an (dont donnée estimée)	11,18 kg eqCO ₂ /m ² /an
Émissions GES en kgeqCO ₂ /m ² /an (donnée réelle seulement)	11,4 kg eqCO ₂ /m ² /an
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	87 %

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 2023.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Sans objet. L'année 2022 constitue la première période de reporting SFDR pour le fonds Primopierre.

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

La SCPI Primopierre investissant dans des actifs immobiliers, Primonial REIM France reconnaît l'impact négatif de son activité et suit donc ses principales incidences négatives afin d'en rendre compte. L'objectif est de collecter, rapporter et améliorer dans le temps la performance du fonds au regard des indicateurs présentés 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.

Les principaux impacts négatifs pour les investissements dans des actifs immobiliers définis dans le tableau 1 et le tableau 2 de l'annexe I du règlement SFDR sont :

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)
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	Émissions GES totales sur les Scopes 1, 2 et 3

EXPOSITION AUX COMBUSTIBLES FOSSILES VIA LES ACTIFS

Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
0%	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont essentiellement des actifs de bureaux qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	NA – La politique d'investissement du fonds vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique, sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, centres commerciaux, logistique)

EXPOSITION À DES ACTIFS IMMOBILIERS INEFFICACES SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE

Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
91 %	<ul style="list-style-type: none"> Donnée disponible sur 84 % des actifs (en valeur de marché des actifs) Actifs inefficaces : 91% des actifs détenus par la SCPI Primopierre pour lesquels la donnée est disponible avec un DPE C ou inférieur 	<ul style="list-style-type: none"> En 2022, les équipes de <i>Property Management</i> se sont attachées à collecter les DPE des actifs En 2023, l'objectif est d'augmenter le taux de couverture et d'obtenir les DPE sur au moins 95% du portefeuille Primopierre. Afin de baisser la part des actifs inefficaces, des audits énergétiques seront lancés afin d'identifier les actifs prioritaires dans le but de réduire leurs consommations énergétiques

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
14 536 tonnes de CO ₂ eq	<ul style="list-style-type: none"> Couverture : Données réelles : 87 % Données estimées : 13 % 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. 17 audits énergétiques ont été lancés en 2022 afin d'identifier les points d'améliorations permettant de réduire les émissions des actifs Les efforts de réduction des consommations énergétiques et la généralisation des audits énergétiques continue en 2023 pour tout actif stranded 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 ?

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



La Société investit dans des investissements durables mais sans référence expresse aux principes susvisés, qui ne trouvent que partiellement à s'appliquer aux investissements immobiliers.

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 2021. 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 : 01/01/2022 au 31/12/2022

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
VEFA SENSORIUM	Bureau	0,3 %	France
SCI Nexxt Gambetta	Bureau	5 %	France
SCI Preim Bloom	Bureau	2 %	France

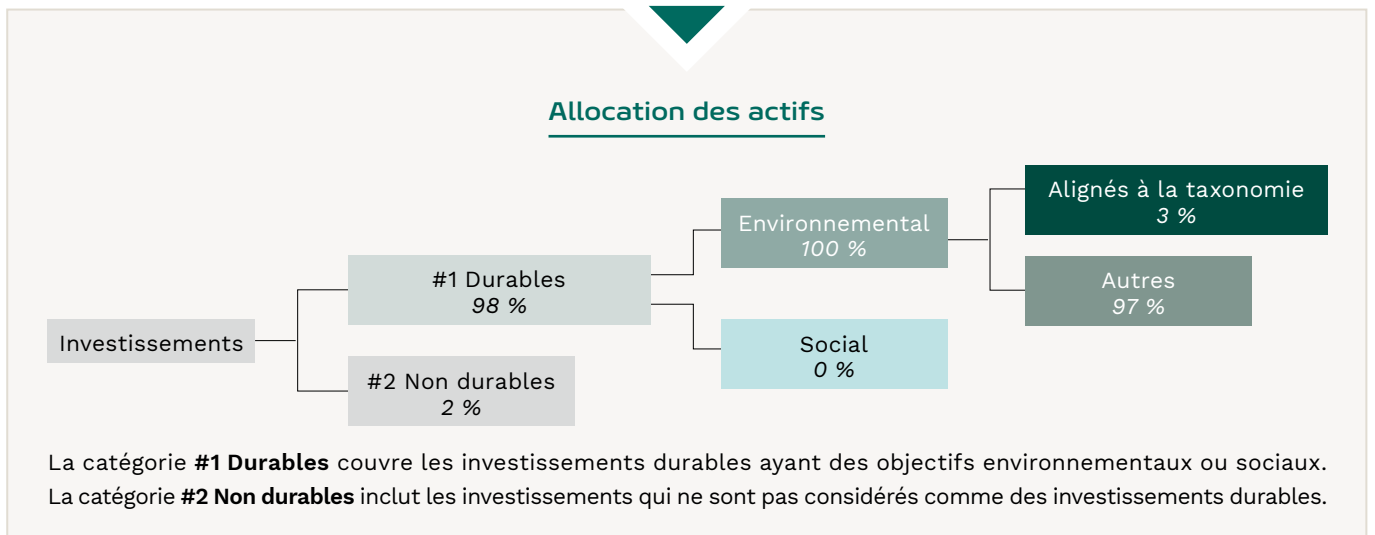
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier vise à investir 90 % dans des investissements durables tels que définis à l'article 2(17) du SFDR. Sur la période 01/01/2022 – 31/12/2022, ces investissements durables représentaient 98% de l'actif du produit financier.

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.)





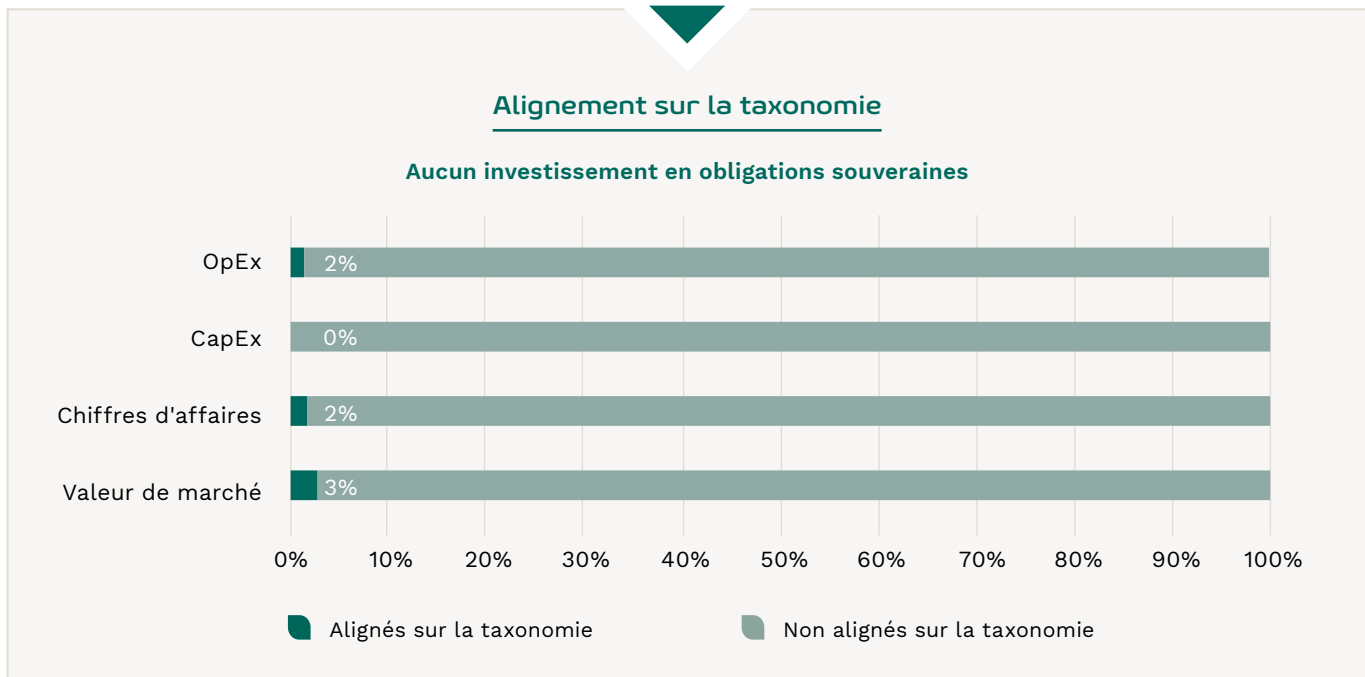
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

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.



L'actif Shift détenu par le fonds est aligné à la taxonomie de l'UE selon l'objectif Atténuation du changement climatique :

- son intensité énergétique en énergie primaire est dans le Top 15 en % des actifs de bureau en France selon l'ESG index de Deepki ;
- il respecte le principe de ne pas causer de préjudice important à l'autre objectif de la taxonomie qui a été défini, l'adaptation au changement climatique. En effet, une analyse du risque climatique a été conduite sur l'actif, en utilisant le modèle 4.5 RCP du GIEC et en analysant 8 risques physiques. L'actif n'est exposé à aucun risque majeur ;
- il respecte les principes sociaux minimum tels que définis par la taxonomie.

Les indicateurs d'alignement ont été calculés, en quote-part de détention, selon la méthodologie suivante :

- **Valeur de marché** : Valeur d'expertise de l'actif Shift / actif brut du fonds
- **Chiffre d'affaires** : dividendes perçus par la SCPI Primopierre associés à l'actif Shift / chiffre d'affaires du fonds
- **CapEx** : dépenses de travaux réalisés sur l'actif Shift / CapEx totaux associés à la SCPI Primopierre
- **OpEx** : charges d'exploitation associés à l'actif Shift / OpEx totaux de l'OPCI PREIM ISR

Aucune dépense de CapEx n'a été effectuée en 2022 sur l'actif SHIFT – l'alignement selon l'indicateur CapEx est donc de 0 %.

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.

La SCPI Primopierre n'effectue aucun investissement dans des activités de transition et habilitantes.

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

Sans objet. L'année 2022 est la première période de reporting par rapport à la taxonomie de l'UE.



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

97 % (en valeur de marché des actifs) des investissements durables conduits par le fonds ne sont pas alignés à la taxonomie de l'UE. La mesure en énergie primaire imposée par la taxonomie de l'UE limite la possibilité de démontrer l'alignement d'actifs qui sont pourtant peu émissifs d'un point de vue carbone. De plus, la majorité des actifs qui compose le stock des actifs détenus sont des actifs existants, construits avant 2010. L'atteinte d'un DPE A ou le top 15 en % en énergie primaire des actifs de bureau en France (ESG Index, Deepki) implique de prévoir des plans d'amélioration en vue d'atténuer le changement climatique. La Société de Gestion agit activement afin d'améliorer les actifs pour qu'ils soient, entre autres, alignés sur la trajectoire 1,5 °C. Sa stratégie extra-financière repose sur la conviction qu'en tant qu'investisseur et gestionnaire d'actifs, Primonial REIM France a la responsabilité d'améliorer dans le temps le stock d'actifs existants, même s'ils ne sont pas actuellement les plus performants d'un point de vue énergétique sur le marché.

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

98 % 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 56 % de son patrimoine. Ces actions ont consisté en : changement des filtres de 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 (2 % non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (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 ?

Le fonds Primopierre étant labellisé ISR, les processus attenants au label ont été respectés en 2022. La collecte de données énergétiques s'intensifie et le taux de données réelles sur le portefeuille est de 93 % alors qu'il était de 88 % pour 2021.

Ensuite, les outils nécessaires afin de piloter l'objectif d'investissement durable du fonds et plus largement de Primonial REIM France ont été développés en 2022.

La trajectoire carbone est contrôlée par Deepki : la consommation future est anticipée sur la base de la consommation réelle ou estimée, dans un scénario où rien ne serait fait pour réduire la consommation. Ces consommations sont comparées avec les projections faites par le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM). Le CRREM est un outil spécifique à l'immobilier, développé par un consortium d'universitaires, qui met à disposition une trajectoire par typologie d'actif et par pays. Cela permet ainsi de comparer annuellement la performance carbone de chacun des actifs à celle prévue par la trajectoire CRREM d'alignement aux Accords de Paris.

La projection permet d'identifier le « point de bascule » c'est-à-dire l'année où l'actif n'est plus aligné avec la trajectoire 1,5 °C. Dès lors qu'un actif atteint ce point de bascule avant 2030, c'est-à-dire qu'il est *stranded*, un audit énergétique est planifié afin d'identifier les actions clefs à mener pour réduire ses consommations énergétiques.

Par ailleurs, afin de respecter le principe de double matérialité, un outil a également été développé pour évaluer l'exposition aux risques physiques des actifs. Primonial REIM France utilise des modèles climatiques issus du CDS (*Climate Data Store*) et Copernicus (Programme d'observation de la Terre de l'Union Européenne) validés par la communauté scientifique.

Pour calculer le risque d'exposition aux risques physiques, Primonial REIM France choisit le scénario projeté jusqu'à 2100 du GIEC : RCP 4.5. Ce scénario est le plus probable selon la communauté d'experts du GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat – IPCC *Intergovernmental Panel on Climate Change*).

La cartographie des risques physiques, s'appuyant sur les cartes CDS et Copernicus sur un scénario 4.5 décrit ci-dessus, est développée sur la plateforme Deepki Ready sur tout le patrimoine partout en Europe (actifs tertiaires > 1 000 m²). Elle prend en compte les risques climatiques projetés d'ici à 2050 voire 2100 : précipitations, vagues de chaleur, inondations, élévations du niveau de la mer, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse. 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 un « risque climatique avéré ».

Toute information technique relative à cet outil est à retrouver dans le document Primonial REIM France « Méthodologies techniques Deepki Ready ».

Enfin, les équipes d'investissements, *Asset Management*, *Property Management*, *Fund Management* ainsi que les équipes du développement commercial, la communication et la conformité ont toutes été formées aux enjeux développement durable et aux processus ESG mis en place chez Primonial REIM France et spécifiquement pour la SCPI Primopierre.



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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2022 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 3 632 572 736 euros à 3 881 530 224 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 248 957 488 euros. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'exercice 2022, Primonial REIM France a procédé pour le compte de la SCPI à 3 acquisitions pour plus de 403 millions d'euros.

Au cours du 2^e trimestre 2022, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un actif de bureaux situé avenue Gambetta dans le 20^e arrondissement de Paris. L'immeuble offre de très bons fondamentaux immobiliers et totalise environ 20 000 m². Entièrement restructuré et livré en 2019, il bénéficie des certifications environnementales suivantes : *HQE Excellent*, *BREEAM Very Good* et *BBC Effinergie*. L'acquisition a été réalisée au travers d'une prise de participation de 89 % dans une SCI gérée par Primonial REIM France pour un montant de 198,5 millions d'euros.

La SCPI Primopierre a également finalisé l'acquisition d'un actif de bureaux en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) situé Boulevard Robert Schuman à La Madeleine (59). Cet immeuble, appelé « Sensorium », bénéficie d'une bonne localisation et totalisera environ 18 000 m² à usage de bureaux (98 %) et de commerce (2 %) dont 57 % sont déjà pré-loués. Il offrira de très bonnes prestations et le programme est d'ores et déjà certifié *BREEAM Excellent* et *WiredScore Silver*. Cette acquisition a été réalisée pour un montant total de 123,6 millions d'euros (prix à la livraison).

Enfin, la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur de l'immeuble « Bloom » au travers d'une prise de participation de 45,8 % dans une SCI gérée par Primonial REIM France. Cet actif bénéficie d'une très bonne localisation, d'une excellente accessibilité et offre un large panel de services. Entièrement restructuré et livré en février 2021, il développe environ 14 970 m² de bureaux avec deux commerces en pied d'immeuble (620 m²) et dispose des certifications environnementales et labels suivants : *HQE Excellent*, *BREEAM Excellent* et *WiredScore Gold*.

Votre SCPI a également cédé 6 actifs au cours de l'exercice 2022 situés à Courbevoie (92), Nancy (54), Charenton-le-Pont (94), Aix-en-Provence (13), Champagne-au-Mont-d'Or (69) et Paris (75) dans le 15^e (via la cession des parts de la SCI détenant cet actif) et le 16^e arrondissement.

Le patrimoine de la SCPI Primopierre affiche un taux d'occupation financier⁽¹⁾ de 89,0 % au 31 décembre 2022. Les principales vacances portent sur l'actif situé rue Villeneuve à Clichy et l'immeuble Between au pied de l'Esplanade de La Défense.

La SCPI termine l'année 2022 avec un résultat distribuable de 10,62 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2022 s'élève à 7,05 euros par part de dividende et 1,71 euro par part de distribution de plus-values (y compris le *reset fiscal*⁽¹⁾).

La Société de Gestion souhaite rappeler que la SCPI a la possibilité d'investir par opportunité dans les pays de la zone euro. L'investissement hors de France nécessitant des compétences locales pour trouver des opportunités d'acquisition, les évaluer, les réaliser, les valoriser etc., la Société de Gestion a recours à des prestataires locaux qui, en fonction de leurs missions, sont rémunérés par la Société de Gestion ou par la SCPI. Ces services rendus à la SCPI sont ponctuels ; les frais occasionnés sont donc exceptionnels et non récurrents. Dans certains cas, ces prestataires locaux peuvent appartenir au même groupe que la Société de Gestion ; le recours à leurs services est encadré par des procédures de sélection d'une part et de gestion des conflits d'intérêt d'autre part. Les prestations d'assistance à l'acquisition sont par exemple supportées par la SCPI, tandis que les conseils en *asset management* sont payés par la Société de Gestion. Afin de clarifier cette répartition, l'assemblée générale est saisie d'une résolution extraordinaire visant à compléter les types de frais susceptibles d'être facturés à la SCPI, en visant plus spécifiquement, parmi les frais d'acquisition, les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseils relatifs à des opportunités d'investissements, qui relèvent de prestations d'assistance à l'acquisition. La note d'information sera mise en conformité avec ces précisions si l'assemblée générale adopte la résolution ; la note d'information spécifiera également que les frais de conseil à l'*asset management* sont supportés par la Société de Gestion. La Société de Gestion rendra compte, dans le rapport annuel de la SCPI, de tous frais payés par la SCPI et par la Société de Gestion à un prestataire affilié à la Société de Gestion.

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

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

(1) Les définitions figurent en fin de rapport dans le glossaire.



Le patrimoine immobilier

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2022, 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 655 273 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 3 173 639 145,18 euros. L'essentiel (99,6 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2022 est constitué d'actifs de bureaux « purs ». L'actif mixte bureaux/commerces représente 0,4 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2022)

	BUREAU	BUREAU / COMMERCE	TOTAL
Paris	29,6 %	0,0 %	29,6 %
Région parisienne	58,5 %	0,0 %	58,5 %
Province	11,5 %	0,4 %	11,9 %
TOTAL	99,6 %	0,4 %	100,0 %

Sur les 75 actifs qui composent le patrimoine de Primopierre, 3 ont été acquis en 2022 directement ou via des SCI.

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs en direct + actif net réévalué des actifs indirects) de Primopierre s'élève au 31 décembre 2022 à 3 173 639 145,18 euros (2 227 793 585 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2022 et acquis entre 2008 et 2021, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 2,47 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM France.

Pour les 3 acquisitions ou prises de participation réalisées en 2022, il s'agit de la première valeur d'expertise.

Situation locative

Les 10 principaux locataires représentent 37,4 % de l'ensemble des flux locatifs⁽¹⁾. Parmi ces 10 premières sources de revenus, on compte essentiellement des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de l'industrie, de l'énergie et 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

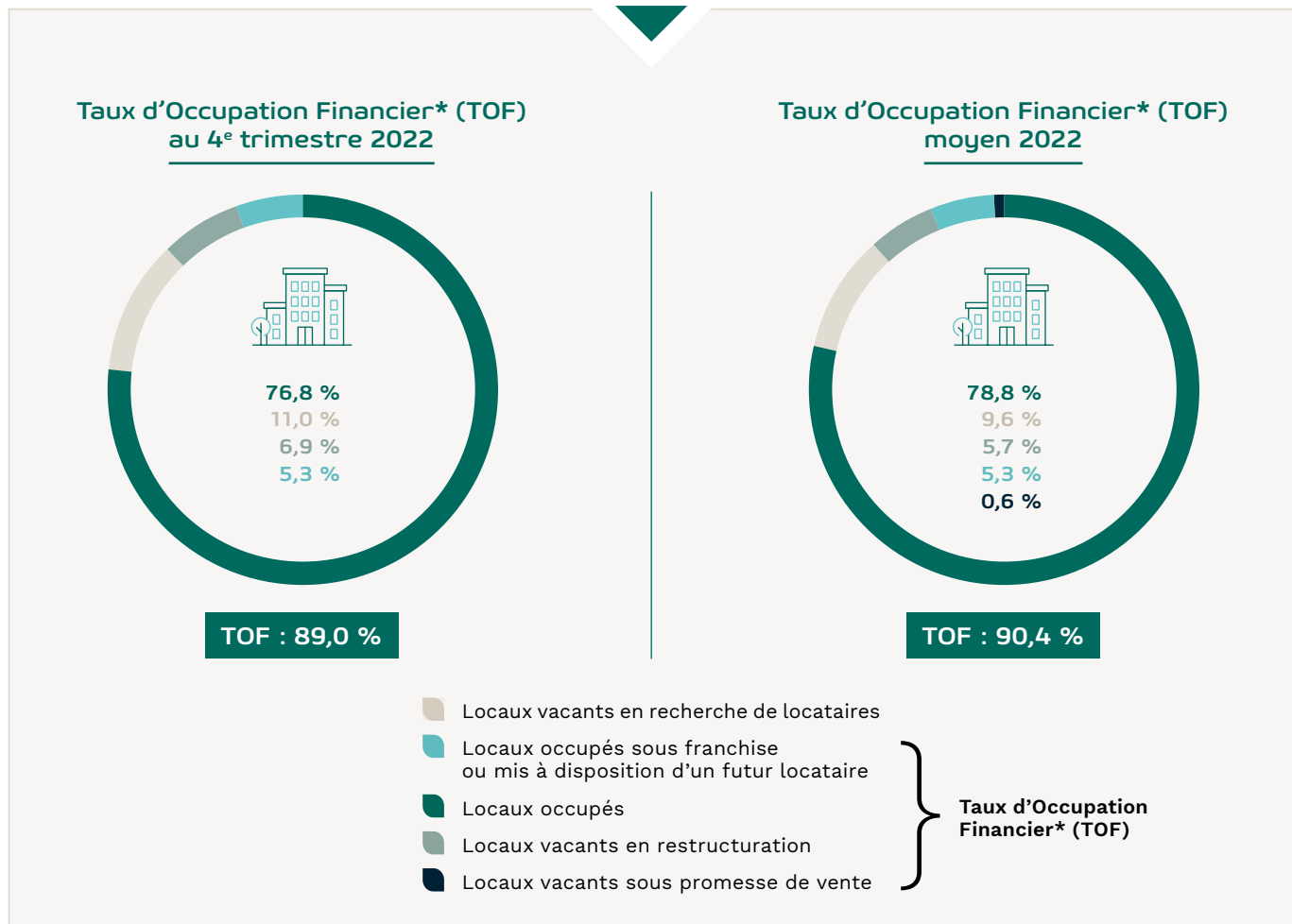
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
RTE	Énergie	Window	Puteaux (92)	Place du Dôme	Bureau	10 999 533	6,0 %
THALES	Industrie	M Campus	Meudon (92)	2, rue de la Verrerie	Bureau	8 658 137	4,7 %
ALSTOM TRANSPORT	Transport	Sigma	Saint-Ouen (93)	6, rue de la Clef des Champs	Bureau	7 452 737	4,1 %
RE:SOURCES FRANCE	Communication	Gambetta Village	Paris (75)	94, avenue Gambetta	Bureau	6 900 895	3,8 %
BNP PARIBAS	Services Financiers	Multi actifs	Montreuil (93) – Paris (75) – Bordeaux (33) – Schiltigheim (67)	Multi actifs	Bureau	6 702 510	3,7 %
PSA	Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	2-10, boulevard de l'Europe	Bureau	6 672 799	3,6 %
FAURECIA	Industrie	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	6 474 813	3,5 %
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Administration	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs	Bureau	5 085 647	2,8 %
NESTLÉ	Agroalimentaire	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	4 855 740	2,6 %
SNCF	Transport	Multi actifs	Paris (75) – Clichy (92) – Lyon (69)	Multi actifs	Bureau	4 752 025	2,6 %
TOTAL						68 554 835	37,4 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

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



Le taux d'occupation financier* s'élève à 89,0 % au 31 décembre 2022. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2022 calculé selon cette méthode est de 90,4 %.



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

En termes de surfaces, la vacance est répartie sur 38 actifs (par transparence) au 31 décembre 2022. Sur les 655 273 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 130 911 m² étaient vacants au 31 décembre 2022, soit un taux d'occupation physique de 80,0 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2022

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	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 de Villeneuve	Bureau	14 867	4 416 944
Fresh	Boulogne-Billancourt (92)	49-59, rue André Morizet 96, rue de Billancourt	Bureau	6 980	3 551 140
Ovalie	Saint-Ouen (93)	1, rue Fructidor	Bureau	8 562	3 096 540
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	6 173	2 439 333
Chartreuse	Fontenay-sous-Bois (94)	44-58, rue Roger Salengro	Bureau	8 081	1 795 840
Cap 2	Montreuil (93)	66-72, avenue Marceau	Bureau	6 811	1 662 791
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	4 620	1 508 869
AtOme	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	5 531	1 438 138
Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, Rue Guynemer	Bureau	3 620	1 339 400
PRINCIPALES SURFACES VACANTES				87 543	33 066 504
AUTRES SURFACES VACANTES				43 368	10 237 256
TOTAL DES SURFACES VACANTES				130 911	43 303 760

* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) Les modalités de calcul du Taux d'Occupation Physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



Au cours de l'exercice 2022, une surface de 63 586 m² a été libérée sur 28 actifs (par transparence).

Les congés reçus pour 2023 au 31/12/2022 portent sur 12 918 m², soit 1,97 % de la surface en exploitation.

Congés 2022 – Libérations 2022

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
B2V Gestion	Odyssey C	Courbevoie (92)	18, avenue d'Alsace	Bureau	9 696	5 234 295	08/04/2022
Samsung Electronics France	Ovalie	Saint-Ouen (93)	1, rue Fructidor	Bureau	8 562	3 352 500	31/10/2022
Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP)	Chartreuse	Fontenay-sous-Bois (94)	44-58, rue Roger Salengro	Bureau	8 081	1 924 840	30/09/2022
Orange	Boucher*	Guyancourt (78)	3-9, rue Hélène Boucher	Bureau	6 707	1 288 690	31/10/2022
Ubisoft	Cap 2	Montreuil (93)	66-72, avenue Marceau	Bureau	4 625	1 210 438	31/03/2022
HSBC	Cœur Défense*	Courbevoie (92)	100-110, Esplanade du Général de Gaulle	Bureau	1 762	988 037	30/06/2022
Air Liquide	Aristide	Bagneux (92)	152-160, avenue Aristide Briand	Bureau	2 904	927 688	31/08/2022
Pôle Emploi	Orléans Plaza	Orléans (45)	Bâtiment B – Rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureau	4 616	689 180	31/03/2022
Smabtp	AtOme	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	1 810	504 548	31/12/2022
Sodistour	Bergère*	Paris (75)	31, bis rue Bergère	Bureau	860	441 000	28/02/2022
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS					49 624	16 561 216	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					13 962	4 775 031	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS					63 586	21 336 246	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Congés 2022 – Libérations à venir

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
Tractebel Engineering / Coyne et Bellier	Le Clever	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Bureau	4 053	988 806	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	30/04/2023
Caisse Régionale Crédit Agricole Mutuel CTE-Est	Ecully	Ecully (69)	21, chemin de la Sauvegarde	Bureau	1 409	199 606	31/07/2023
Ascenza France	Massy Odyssee	Massy (91)	2-12, rue du Chemin des Femmes	Bureau	461	115 420	30/09/2023
Nexity Studea	Terralta	Lyon (69)	77, bd. Marius Vivier Merle	Bureau	409	108 965	31/01/2023
E-Attestations.com	Massy Odyssee	Massy (91)	2-12, rue du Chemin des Femmes	Bureau	436	105 920	09/07/2023
Philotech France	Golf Park	Toulouse (31)	1, Rond-Point du Général Eisenhower	Bureau	503	77 965	28/02/2023
Agnosys	Massy Odyssee	Massy (91)	2-12, rue du Chemin des Femmes	Bureau	250	63 000	31/03/2023
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					11 329	2 858 242	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					1 589	311 765	
TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					12 918	3 170 007	

* Par transparence et en quote-part de détention.



40 nouveaux baux et 17 maintiens de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2022 et ont permis de louer ou relouer 35 243 m² :

Actions commerciales – Nouveaux baux 2022

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Insignis	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	1 235	672 715	01/08/2022
Micropole	Premium Villeurbanne	Villeurbanne (69)	131, boulevard Stalingrad	Bureau	1 488	335 060	15/05/2022
DGM & Associates	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	871	324 741	21/10/2022
Comet Group	Lumière	Paris (75)	40, av. des Terroirs de France	Bureau	525	275 487	01/10/2022
Provelite Académie	Le Valmy	Montreuil (93)	6-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	709	226 745	01/04/2022
Comet Group	Lumière	Paris (75)	40, av. des Terroirs de France	Bureau	446	223 188	01/10/2022
Autorite Nationale des Jeux (ANJ)	Trio	Issy les Moulineaux (92)	7, boulevard Galliéni	Bureau	418	199 224	02/11/2022
Softteam	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	283	183 565	01/11/2022
Adsearch Lyon	Premium Villeurbanne	Villeurbanne (69)	131, boulevard Stalingrad	Bureau	746	168 720	15/01/2022
CMCAS	Premium Villeurbanne	Villeurbanne (69)	131, boulevard Stalingrad	Bureau	592	133 480	01/04/2022
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS					7 314	2 742 926	
AUTRES COMMERCIALISATIONS					5 729	1 683 068	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS					13 042	4 425 994	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Actions commerciales – Renouvellements & renégociations 2022

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
Enterprise Holding	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, rue Guynemer	Bureau	2 880	1 191 081	01/10/2022
Milan Presse	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	4 354	720 839	01/09/2021
L'État	Hôpital	Paris (75)	24-26, bd. de l'Hôpital	Bureau	1 551	622 968	01/11/2022
Cegelec Défense	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-point du Général Eisenhower	Bureau	6 420	609 100	01/01/2022
Orange	Portet	Portet-sur-Garonne (31)	1, avenue de la Gare	Bureau	3 947	560 685	01/07/2022
Proxiserve	Le Valmy	Montreuil (93)	6-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	1 020	377 900	01/03/2022
Foncia	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	601	196 224	01/07/2022
Coca-Cola Europacific Partners France	Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	201	104 546	16/12/2022
Jamespot	Cap 2	Montreuil (93)	66-72, avenue Marceau	Bureau	235	66 369	01/10/2022
Florette France GMS	Cité Park	Caluire-et-Cuire (69)	23, avenue de Poumeyrol	Bureau	277	49 724	01/05/2022
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS					21 486	4 499 435	
AUTRES RENOUVELLEMENTS					714	222 202	
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS					22 200	4 721 636	

* Par transparence et en quote-part de détention.



Acquisitions de l'année

En 2022, Primopierre a procédé à 3 acquisitions (dont 2 via des participations dans des SCI) pour un montant de 403,49 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX D'ACQUISITION D1*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
08/06/2022	SCI Nexxt Gambetta**	Gambetta Village	Paris 20 (75)	94, av. Gambetta	Bureau	17 274	198 496 967	89,00 %
29/07/2022	Direct	Sensorium (Vefa)	La Madeleine (59)	Boulevard Robert Schuman	Mixte Bureau / Commerce	18 274***	123 642 360***	100,00 %
15/12/2022	SCI Preim Bloom**	Bloom	Paris 12 (75)	61-69, rue de Bercy	Bureau	6 857	81 347 070	45,80 %
TOTAL						42 405	403 486 397	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Sociétés gérées par Primonial REIM France.

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

Les investissements passés ne préjugent pas investissements futurs.

Cessions de l'année

En 2022, Primopierre a procédé à la cession de 6 actifs pour un montant total de 206,69 millions d'euros net des frais. Primopierre a par ailleurs apporté l'actif Between situé à Courbevoie (92) à la SCI Preim Odyssey C qu'elle détient à 100 % (sauf une part).

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M ² **	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
21/01/2022	24/08/2011	Duranne	Aix-en-Provence (13)	Parc de la Duranne	Bureau	100,00 %	1 700	2 503 411
26/01/2022	25/11/2011	Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	100,00 %	2 552	4 946 017
20/12/2022	10/09/2012	Nancy Saint-Jean	Nancy (54)	13-21, rue Saint-Jean	Mixte Bureau / Commerce	100,00 %	7 709	21 686 897
01/07/2022	15/01/2013	Charenton	Charenton-le-Pont (94)	2-8, avenue du Général De Gaulle	Bureau	100,00 %	10 269	33 324 422
25/04/2022	16/03/2015	Pasteur	Paris (75)	Cession des parts de la SCI Pasteur 123	Bureau	27,06 %	10 722	73 817 322
28/09/2022	17/12/2015	Murat	Paris (75)	101-103, bd. Murat	Bureau	100,00 %	6 001	70 415 528
TOTAL							38 954	206 693 598

* Par transparence et en quote-part de détention.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2022.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	30 219 437,88
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2022	1 293 245,20



Sur l'exercice 2022, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
MEUDON – CAMPUS – 2, rue de la Verrerie	9 038 847,32
CLICHY – 24, rue Villeneuve	7 839 031,82
MONTREUIL – ATLAS – 57, rue Armand Carrel	2 795 270,10
ALFORTVILLE – EQUALIA – 5, rue Charles De Gaulle	2 541 595,19
MONTREUIL – LE VALMY – 6-8-18, avenue Leon Gaumont	1 233 305,32
SAINT-OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	1 030 115,73
BOULOGNE – PROXAGORA – Avenue Morizet	965 987,82
VILLEURBANNE – LE PREMIUM – 131, boulevard de Stalingrad	836 727,70
TOULOUSE – GOLF PARK – 1, rond point du Général Eisenhower	630 011,12
GENNEVILLIERS – LE CLEVER – 34-40, rue Henri Barbusse	628 322,47
MONTREUIL – CAP 2 – 66-72, rue Marceau	544 361,00
LEVALLOIS-PERRET – Rue Jules Guesde	505 884,53
ISSY-LES-MOULINEAUX – NOUVEL AIR – 34-48, rue Guynemer	278 554,10
MASSY – ODYSSÉE – Avenue Carnot	235 205,71
BAGNEUX – Avenue Aristide Briand	146 428,44
POISSY – PSA – 2-10, boulevard de l'Europe	140 057,14
LYON – UNIVERSAONE – 18, rue Felix Mangini	122 440,09
PARIS – HÔPITAL – 24-26, boulevard de l'Hôpital	107 424,98
TOTAL	29 619 570,58

Ratio d'endettement au 31 décembre 2022

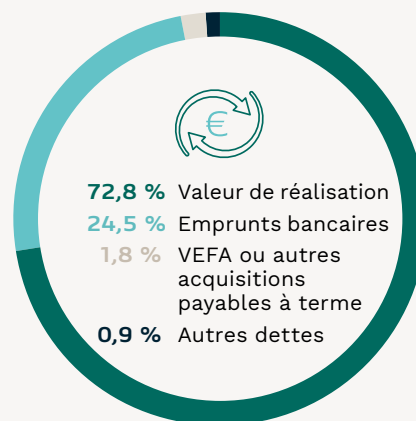
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2022*	4 245 943 241,38
Dette au 31/12/2022**	1 080 590 933
Ratio d'endettement 2022	25,45 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

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

** Analyse par transparence.

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



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 27,2 %



Résultat et distribution

Les TRI⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2018-2022) et sur 10 ans (2013-2022) ressortent respectivement à 2,62 % et 4,93 %. Primopierre a terminé l'exercice 2022 avec un résultat, par part en jouissance, de 8,36 euros. La distribution de dividendes 2022 s'élève à 7,05 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoute une distribution de plus-values de 1,71 euros par part dont 0,26 euros 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 4,21 %.

TRI⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2018-2022)	2,62 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2013-2022)	4,93 %

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

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	208,00	208,00	208,00	208,00	208,00
Résultat ⁽³⁾	10,34	11,88	9,56	9,21	8,36
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽³⁾	9,36	12,31	10,48	9,93	8,76
Dont pourcentage de revenus non récurrents	0,00 %	26,25 %	10,69 %	15,80 %	19,51 %
Taux de distribution ^{(1) (2) (3)}	4,50 %	5,92 %	5,04 %	4,77 %	4,21 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	1,25	4,18	1,45	2,29	3,56

(1) Taux de distribution : à compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

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

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Capital et marché des parts

La SCPI Primopierre compte 34 085 associés au 31 décembre 2022. Au cours de l'exercice, 1 526 344 nouvelles parts ont été souscrites dont 329 433 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 196 911 parts en 2022. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 18 661 203 parts au 31 décembre 2022, la capitalisation de Primopierre s'élève à 3 881 530 224 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2018	1 862 575 840,00	246 471 680,00	11 641 099	21 263	30 199 392,32	208,00
2019	2 257 059 360,00	512 828 576,00	14 106 621	24 459	58 174 659,00	208,00
2020	2 538 058 400,00	365 298 752,00	15 862 865	27 310	44 087 705,73	208,00
2021	2 794 286 720,00	333 096 816,00	17 464 292	31 052	42 099 077,10	208,00
2022	2 985 792 480,00	248 957 488,00	18 661 203	34 085	33 706 804,05	208,00

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

Primopierre est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (203,76 euros au 31 décembre 2022).



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 31/12/2022	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2018	182 558	1,75 %	0	1 mois	0
2019	168 799	1,45 %	0	1 mois	0
2020	240 178	1,70 %	0	1 mois	0
2021	304 944	1,92 %	0	1 mois	0
2022	329 433	1,89 %	0	1 mois	0

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2018		2019		2020		2021		2022	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,95	67,54 %	8,21	57,25 %	7,83	65,59 %	6,96	61,94 %	5,83	56,84 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,19	1,45 %	0,18	1,29 %	0,15	1,26 %	0,13	1,20 %	0,19	1,86 %
Produits divers	4,11	31,01 %	5,95	41,46 %	3,96	33,14 %	4,14	36,87 %	4,23	41,30 %
TOTAL DES REVENUS	13,25	100,00 %	14,35	100,00 %	11,94	100,00 %	11,23	100,00 %	10,25	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,13	8,51 %	1,01	7,04 %	1,06	8,90 %	0,96	8,58 %	0,84	8,15 %
Autres frais de gestion*	1,36	10,26 %	0,78	5,43 %	0,83	6,94 %	0,50	4,42 %	0,44	4,24 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,53 %	0,12	0,84 %	0,05	0,46 %	0,09	0,79 %	0,05	0,48 %
Charges immobilières non récupérées	0,46	3,44 %	0,28	1,92 %	0,24	2,00 %	0,42	3,71 %	0,42	4,08 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	3,01	22,74 %	2,19	15,23 %	2,18	18,30 %	1,97	17,50 %	1,74	16,96 %
Amortissements nets										
Patrimoine			0,17	1,22 %	0,11	0,94 %	0,13	1,13 %	0,19	1,84 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	(0,08)	(0,57 %)	(0,04)	(0,26 %)	(0,05)	(0,39 %)	(0,01)	(0,12 %)	(0,00)	(0,03 %)
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,03)	(0,19 %)	0,14	1,01 %	0,12	1,04 %	(0,06)	(0,51 %)	(0,04)	(0,38 %)
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	(0,10)	(0,76 %)	0,28	1,96 %	0,19	1,59 %	0,06	0,49 %	0,15	1,43 %
TOTAL DES CHARGES	2,91	21,98 %	2,47	17,20 %	2,37	19,89 %	2,02	18,00 %	1,89	18,39 %
RÉSULTAT	10,34	78,02 %	11,88	82,80 %	9,56	80,11 %	9,21	82,00 %	8,36	81,61 %
Report à nouveau	1,25	9,47 %	4,18	29,15 %	1,45	12,12 %	2,29	20,43 %	3,56	34,76 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,36	70,64 %	9,08	63,30 %	9,36	78,42 %	8,36	74,43 %	7,05	68,78 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,31	70,27 %	9,04	63,03 %	9,30	77,89 %	8,29	73,83 %	6,98	68,07 %

* 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 Primopierre s'établit ainsi à 8,36 euros par part en jouissance. La distribution de dividendes au titre de l'année 2022 s'élève à 7,05 euros par part en jouissance et le report à nouveau est de 3,56 euros par part en jouissance.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022

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	2 167 266 508,62
Participations financières	1 110 485 851,11
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	31 639 100,09
Valeur comptable	3 309 391 459,82
Valeur comptable ramenée à une part	177,34
Valeur des immeubles « actuelle »	2 227 793 585,00
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	945 845 560,18
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	32 932 345,29
Valeur de réalisation	3 206 571 490,47
Valeur de réalisation ramenée à une part	171,83
Valeur de réalisation	3 206 571 490,47
Frais d'acquisition des immeubles et des participations contrôlées	192 078 693,01
Commissions de souscription*	403 694 986,72
Valeur de reconstitution	3 802 345 170,20
Valeur de reconstitution ramenée à une part	203,76

* Depuis le 1^{er} janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être 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 31/12/2021*	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	3 495 287 630,00	248 957 488,00	3 744 245 118,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	32 881 457,69	14 436 042,98	47 317 500,67
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(5 904 016,68)	(6 047 423,50)	(11 951 440,18)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(3 264 024 361,20)	(20 890 127,80)	(3 284 914 489,00)
Comptes courants	(164 348 741,84)	(171 874 013,09)	(336 222 754,93)
Indemnités d'immobilisations versées	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(129 442 815,60)	(2 381 350,29)	(131 824 165,89)
Commissions de souscription	(361 791 222,13)	(26 432 923,41)	(388 224 145,54)
Reconstitution du report à nouveau	(10 623 527,51)	(2 855 327,88)	(13 478 855,39)
Emprunts	338 000 000,00	(20 000 000,00)	318 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(69 965 597,27)	12 912 365,01	(57 053 232,26)

* 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 2022, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

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						410
Montant total des factures concernées (TTC)		339 024,39	797 063,89	73 031,61	1 010 858,87	2 219 978,76
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,60 %	1,41 %	0,13 %	1,79 %	3,93 %
% 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)			1 172 326,65		3 886 532,85	5 058 859,50
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			0,50 %		1,66 %	2,16 %
(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 2022.



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)		655 273	655 273
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	25 850 025,00	4 166 270 341,28	4 192 120 366,28
Valeurs estimées du patrimoine	14 243 525,00	4 231 699 716,38	4 245 943 241,38

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	759 238 361,91	887 238 361,91
Emprunts affectés à l'exploitation	190 000 000,00		190 000 000,00
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	114 066 647,87	57 540 583,82	171 607 231,69
Loyers	122 357 397,85	60 319 071,71	182 676 469,56
Charges non récupérables	(8 056 557,67)	(2 246 610,97)	(10 303 168,64)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(880 720,16)	(540 549,25)	(1 421 269,41)
Impact des douteux	646 527,85	8 672,33	655 200,18
Résultat d'exploitation	(16 572 757,59)	(4 430 995,35)	(21 003 752,94)
Commissions de gestion de la SGP	(14 844 390,19)	(3 041 270,60)	(17 885 660,79)
Autres charges d'exploitation	(1 728 367,40)	(1 389 724,75)	(3 118 092,15)
Résultat financier	(4 472 927,86)	(11 179 638,79)	(15 652 566,65)
Intérêts des emprunts	(4 517 465,26)	(11 418 448,00)	(15 935 913,26)
Autres charges financières	(813 667,60)	(185 842,25)	(999 509,85)
Produits financiers	858 205,00	424 651,46	1 282 856,46
Résultat exceptionnel	(6 407,20)	43 092,77	36 685,57
Résultat exceptionnel	(6 407,20)	43 092,77	36 685,57

* 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 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé (1,70). L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,43 au 31 décembre 2022. 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 2022, 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 2022, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



Politique de rémunération

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

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

En 2022, 46 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 2022

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 17 187 000 euros pour un effectif moyen de 205,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 35 % (78 % en rémunération fixe et 22 % 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 2022
Salaires fixes	14 258
% du total des rémunérations	83 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 929
% du total des rémunérations	17 %
dont rémunérations variables non différées	2 754
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	17 187
ETP moyen	205,7

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 2022
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 236
%	54 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 710
%	46 %
TOTAL	5 946
Dont salaires fixes	78 %
Dont rémunération variable	22 %



Procédures de contrôle interne

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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

LES COMPTES au 31 décembre 2022



État du patrimoine au 31 décembre 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 167 266 508,62	2 227 793 585,00	2 413 389 234,42	2 572 805 840,00
Terrains et constructions locatives	2 100 671 532,46	2 213 550 060,00	2 375 637 811,12	2 572 805 840,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	50 375 726,52	14 243 525,00	28 393 646,19	
Agencements, aménagements, installations	23 381 378,91		14 190 775,69	
Amortissements des aménagements et installations	(7 162 129,27)		(4 832 998,58)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 293 245,20)	0,00	(1 350 193,71)	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(1 293 245,20)		(1 350 193,71)	
Titres financiers contrôlés	1 110 485 851,11	945 845 560,18	845 802 128,20	840 521 892,25
Immobilisations financières contrôlées	1 110 485 851,11	945 845 560,18	845 812 028,20	840 521 892,25
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées			(9 900,00)	
TOTAL I (Placements immobiliers)	3 276 459 114,53	3 173 639 145,18	3 257 841 168,91	3 413 327 732,25
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	337 047 573,03	337 047 573,03	164 900 535,35	164 900 535,35
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	337 047 573,03	337 047 573,03	164 900 535,35	164 900 535,35
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)	337 047 573,03	337 047 573,03	164 900 535,35	164 900 535,35
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	335 949,22	335 949,22	322 770,50	322 770,50
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	335 949,22	335 949,22	322 770,50	322 770,50
Créances	90 821 390,86	90 821 390,86	68 098 238,88	68 098 238,88
Locataires et comptes rattachés	14 159 005,88	14 159 005,88	11 254 512,64	11 254 512,64
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 849 112,55)	(1 849 112,55)	(2 542 100,06)	(2 542 100,06)
Créances fiscales	3 015 878,94	3 015 878,94	2 439 761,85	2 439 761,85
Fournisseurs et comptes rattachés	11 840 908,16	11 840 908,16	8 976 760,22	8 976 760,22
Autres créances	63 654 710,43	63 654 710,43	47 969 304,23	47 969 304,23
Valeurs de placement et disponibilités	67 215 284,18	67 215 284,18	28 144 169,42	28 144 169,42
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	67 215 284,18	67 215 284,18	28 144 169,42	28 144 169,42
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	158 372 624,26	158 372 624,26	96 565 178,80	96 565 178,80
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(200 000,00)	(200 000,00)	(200 000,00)	(200 000,00)
Dettes	(455 812 765,55)	(455 812 765,55)	(449 811 735,78)	(449 811 735,78)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(17 307 147,43)	(17 307 147,43)	(18 840 312,45)	(18 840 312,45)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(319 183 922,22)	(319 183 922,22)	(339 269 793,22)	(339 269 793,22)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(1 249 454,74)	(1 249 454,74)	(83 194,87)	(83 194,87)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(7 239 433,07)	(7 239 433,07)	(4 965 987,70)	(4 965 987,70)
– Locataires et comptes rattachés	(6 416 930,56)	(6 416 930,56)	(4 473 972,54)	(4 473 972,54)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(3 848 539,10)	(3 848 539,10)	(2 181 373,67)	(2 181 373,67)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(436 636,12)	(436 636,12)	(146 072,74)	(146 072,74)
– Associés à régulariser	(7 344 260,90)	(7 344 260,90)	(4 507 362,01)	(4 507 362,01)
– Associés dividendes à payer	(41 690 127,94)	(41 690 127,94)	(35 235 643,53)	(35 235 643,53)
– Autres dettes diverses	(51 096 313,47)	(51 096 313,47)	(40 108 023,05)	(40 108 023,05)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(456 012 765,55)	(456 012 765,55)	(450 011 735,78)	(450 011 735,78)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(6 475 086,45)	(6 475 086,45)	(11 684 441,50)	(11 684 441,50)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(6 475 086,45)	(6 475 086,45)	(11 684 441,50)	(11 684 441,50)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	3 309 391 459,82	3 309 391 459,82	3 057 610 705,78	3 057 610 705,78
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)	3 206 571 490,47	3 206 571 490,47	3 213 097 269,12	3 213 097 269,12

(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 2022 au 31 décembre 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2022	AFFECTATION 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2022 ⁽¹⁾
Capital	2 794 286 720,00		191 505 760,00	2 985 792 480,00
Capital souscrit	2 794 286 720,00		191 505 760,00	2 985 792 480,00
Primes d'émission et de fusion	199 143 344,76		25 782 126,42	224 925 471,18
Primes d'émission ou de fusion	701 000 910,00		57 451 728,00	758 452 638,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(361 791 222,13)		(26 432 923,41)	(388 224 145,54)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(129 442 815,60)		(2 381 350,29)	(131 824 165,89)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(10 623 527,51)		(2 855 327,88)	(13 478 855,39)
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	26 977 441,01		8 388 619,48	35 366 060,49
Réserves				
Report à nouveau	23 413 045,43	13 790 154,58	2 855 327,88	40 058 527,89
Résultat de l'exercice	13 790 154,58	(13 790 154,58)	23 248 920,26	23 248 920,26
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	149 315 961,79	(149 315 961,79)	148 641 758,54	148 641 758,54
Acomptes sur distribution	(135 525 807,21)	135 525 807,21	(125 392 838,28)	(125 392 838,28)
TOTAL GÉNÉRAL	3 057 610 705,78		251 780 754,04	3 309 391 459,82

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2022

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	103 522 306,75	112 781 320,43
Charges facturées	16 552 953,68	17 757 642,72
Produits des participations contrôlées	56 397 466,49	37 557 483,51
Produits annexes	18 834 988,34	29 541 593,77
Reprises de provisions pour gros entretien	657 215,91	576 479,86
Transferts de charges immobilières	5 833 520,32	1 868 525,19
TOTAL I : Produits immobiliers	201 798 451,49	200 083 045,48
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 552 953,68	17 757 642,72
Travaux de gros entretien	160 286,42	187 828,16
Charges d'entretien du patrimoine locatif	715 298,64	1 257 895,58
Dotations aux provisions pour gros entretien	600 267,40	355 334,77
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	13 895 213,09	8 940 267,02
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	31 924 019,23	28 498 968,25
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	169 874 432,26	171 584 077,23
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	36 088 154,34	53 209 800,67
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 892 951,72	2 602 470,61
Autres produits d'exploitation	102,76	556,19
TOTAL I : Produits d'exploitation	37 981 208,82	55 812 827,47
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	14 844 390,19	15 620 590,46
Commissions de souscription	33 706 804,05	42 099 077,10
Charges d'exploitation de la société	2 381 350,29	11 110 723,57
Diverses charges d'exploitation	1 774 827,06	2 331 727,57
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 356 426,36	2 055 810,53
Dotations aux provisions d'exploitation		200 000,00
Dépréciations des créances douteuses	1 199 964,21	1 468 699,26
TOTAL II : Charges d'exploitation	57 263 762,16	74 886 628,49
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(19 282 553,34)	(19 073 801,02)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 529 214,68	2 114 018,40
Autres produits financiers	858 205,00	63 220,03
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	3 387 419,68	2 177 238,43
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 517 465,26	4 466 086,82
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	813 667,60	936 825,24
Dépréciations		
Total II : Charges financières	5 331 132,86	5 402 912,06
Résultat financier C = (I - II)	(1 943 713,18)	(3 225 673,63)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0,00	31 359,21
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	0,00	31 359,21
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	6 407,20	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	6 407,20	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(6 407,20)	31 359,21
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	148 641 758,54	149 315 961,79

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 2022, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 10 669 096,18 euros et des cessions ont été constatées pour un montant de 1 478 492,96 euros.

Au 31 décembre 2022, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 23 381 378,91 euros.

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

Au 31 décembre 2022, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 3 356 426,36 euros.

Au 31 décembre 2022, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 7 162 129,27 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 2022, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 6 047 423,50 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 (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 2022 s'élèvent 33 706 804,05 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 peuvent être 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 2022 s'élèvent à 2 381 350,29 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 2022, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 2 855 327,88 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 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primopierre est de 2 227 793 585 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 2022, 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 1 110 485 851,11 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 945 845 560,18 euros.

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

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

Au cours de l'exercice 2022, suite à la cession de la SCI Pasteur 123, la SCPI Primopierre ne détient plus de parts de cette dernière. La sortie des titres a dégagé une plus-value nette comptable de 18 362 393,74 euros.

Entretien des immeubles

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 600 267,40 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2022 pour un montant de 657 215,91 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour gros entretien s'établit à 1 293 245,20 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'acquiescer, 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 2022, les cessions de six actifs immobiliers ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 26 968 657,18 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur 5 833 520,32 euros.

Une mise en distribution partielle du compte de plus-values immobilières de 30 663 498,38 euros a été effectuée en 2022 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 1 199 964,21 euros a été constituée au 31 décembre 2022.

Les reprises se sont élevées à 1 892 951,72 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 849 112,55 euros.

Commissions de la Société de Gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 6 juillet 2022, il a été pris en compte le nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions. L'AGE prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscriptions, de gestion, d'investissements et d'arbitrages, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management*, aux cessions et mutations de parts de SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujettis à la TVA.

Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour.

Commissions de gestion

Elle est désormais calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, 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 2022, la commission de gestion s'élève à 14 844 390,19 euros. Au 31 décembre 2021, elle s'élevait à 15 620 590,46 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 2022, la commission refacturée s'élève à 3 784 833,95 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	33 706 804,05
Commissions de gestion (HT)	14 844 390,19
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	3 237 147,82
Commissions de réinvestissements (HT)	2 962 630,13
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	3 784 833,95
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	13 589,05
SCI Nanterre Immo	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	2 827 045,68
SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 592 636,14
SCI Noda	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	187 199,92



.../...

SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 786 400,00
SCI Galeo & Dueo ILM 1	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	543 636,61
SCI Trio ILM 2	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes encaissés	733 563,88
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	425 454,05
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	659 353,02
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	547 676,93
SCI Lyon Blackbear	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	2 630 652,09
SCI Preim Newtime	
Avances en comptes courants	2 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	16,94
Dividendes	2 785 823,04
OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courants	42 285 201,29
Intérêts des avances en comptes courants	452 757,45
Dividendes	711 459,61
SCI Marine Holding	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	6 061 185,60

SCI Fontenay Campus	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI des 3 à 5 rue de Metz	
Avances en comptes courants	1 324 459,20
Intérêts des avances en comptes courants	10 139,86
Dividendes	26 643,33
SCI 5 Gardens	
Avances en comptes courants	15 041 128,12
Intérêts des avances en comptes courants	107 211,29
Dividendes	163 302,15
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	3 666 306,56
SCI Hublot Défense	
Avances en comptes courants	53 652 125,50
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	6 431 336,00
SCI Saint-Ouen Fluence	
Avances en comptes courants	7 469 382,26
Intérêts des avances en comptes courants	63 258,51
Dividendes	25 154,10
SCI Nexxt Gambetta	
Avances en comptes courants	162 896 967,00
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	5 268 800,00
SCI Pasteur 1 2 3	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	17 994 937,39
SCI Preim Odyssey C	
Avances en comptes courants	8 688 846,09
Intérêts des avances en comptes courants	116 422,15
Dividendes	-
SCI Preim Bloom	
Avances en comptes courants	36 005 670,00
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-



Faits significatifs 2022 et événements post clôture

Emprunts

Le 11 mars 2022, la SCPI Primopierre a contracté un nouveau crédit RCF auprès de la banque BNP PARIBAS pour un montant maximum de 50 000 000 euros. Il s'est substitué à celui précédemment conclu avec la banque BNP PARIBAS pour un montant maximum de 115 000 000 euros et dont le terme était au 11 janvier 2022.

Au 31 décembre 2022, le tirage des emprunts est de 318 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 4 517 465,26 euros. La commission de non-utilisation s'élève à 500 012,51 euros.

Dépositaire

Le dépositaire de la SCPI Primopierre, BNP Paribas Securities Services, a été absorbé par sa société-mère BNP Paribas SA le 1^{er} octobre 2022, de sorte que cette dernière assume

désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI.

Guerre en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la SCPI Primopierre et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Chiffres significatifs

	2022	2021
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	243 167 079,99	258 104 470,59
dont loyers	103 522 306,75	112 781 320,43
Total des charges	94 525 321,45	108 788 508,80
Résultat	148 641 758,54	149 315 961,79
Dividende	125 392 838,28	135 525 807,21
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	2 985 792 480,00	2 794 286 720,00
Total des capitaux propres	3 309 391 459,82	3 057 610 705,78
Immobilisations locatives	2 167 266 508,62	2 413 389 234,42
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 110 485 851,11	845 802 128,20
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	337 047 573,03	164 900 535,35
	GLOBAL 2022	PAR PART 2022
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	148 641 758,54	8,36*
Dividende	125 392 838,28	7,05*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	3 173 639 145,18	170,07
Valeur comptable	3 309 391 459,82	177,34
Valeur de réalisation	3 206 571 490,47	171,83
Valeur de reconstitution	3 802 345 170,20	203,76

* 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 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	2 116 890 782,10	2 213 550 060,00	2 364 325 588,23	2 550 365 840,00
Mixte bureau / commerce	0,00	0,00	20 670 000,00	22 440 000,00
TOTAL	2 116 890 782,10	2 213 550 060,00	2 384 995 588,23	2 572 805 840,00
IMMOBILISATIONS EN COURS ⁽¹⁾				
Bureau	24 525 701,52	0,00	28 393 646,19	0,00
Mixte bureau / commerce	25 850 025,00	14 243 525,00	0,00	0,00
TOTAL	50 375 726,52	14 243 525,00	28 393 646,19	0,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Pasteur 1 2 3			55 454 928,20	91 320 853,01
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	21 986 091,31	53 502 000,00	36 719 745,40
SCI Ardeko	43 873 850,00	36 120 865,28	43 873 850,00	35 631 059,13
SCI Noda	4 012 000,00	3 814 585,49	4 012 000,00	4 225 045,47
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	30 240 195,54	35 000 000,00	34 026 594,00
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	71 942 244,19	46 218 641,22	71 942 244,19	53 675 907,84
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	48 514 380,63	56 023 739,35	55 194 053,25
SCI Galeo & Dueo ILM 1	13 381 448,02	12 210 712,67	13 381 448,02	13 719 563,77
SCI Trio ILM 2	7 943 576,22	5 166 005,70	7 533 575,98	6 059 890,29
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	8 961 938,93	9 909 259,91	8 786 085,13
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	7 490 497,25	6 332 828,81	6 206 413,29
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	9 893 437,63	9 603 414,67	9 481 454,37
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	7 171 390,45	7 692 729,84	6 833 440,85
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	51 615 436,64	49 791 738,50	50 433 648,83
OPCI Preim Lumière	88 163 153,26	87 529 860,63	88 163 153,26	90 470 862,51
SCI Fontenay Campus	30 827 616,14	27 081 593,70	30 841 205,19	25 788 013,24
SCI Marine Holding	148 958 385,42	163 989 629,48	148 958 385,42	164 706 599,45
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	21 750 943,75	23 316 439,00	22 087 816,94
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 922 247,35	21 797 962,70	24 922 247,35	22 656 814,13
SCI Issy Shift	65 665 712,43	66 527 949,09	65 665 712,43	67 500 447,67
SCI 5 Gardens	1 650 000,00	2 116 560,10	1 650 000,00	1 108 558,08
SCI Saint-Ouen Fluence	35 954 714,44	23 828 487,37	36 783 214,94	32 441 012,46
SCI Hublot Défense	52 188 556,25	44 413 279,27	1 448 013,14	1 448 013,14
SCI Preim Odyssey C	186 498 400,00	110 184 224,74		
SCI Nexxt Gambetta	37 990 397,31	40 196 676,00		
SCI Preim Bloom	45 341 400,00	47 024 214,61		
TOTAL	1 110 485 851,11	945 845 560,18	845 802 128,20	840 521 892,25
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	3 277 752 359,73	3 173 639 145,18	3 259 191 362,62	3 413 327 732,25
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Marine Holding	0,00	0,00	793,97	793,97
SCI Fontenay Campus	0,00	0,00	34 293,42	34 293,42
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8 931 987,37	8 931 987,37	8 881 981,92	8 881 981,92
SCI Preim Newtime	2 016,94	2 016,94	2 005,80	2 005,80
OPCI Preim Lumière	42 737 958,74	42 737 958,74	36 740 958,74	36 740 958,74
SCI des 3 à 5 rue de Metz	1 334 599,06	1 334 599,06	425 689,55	425 689,55
SCI 5 Gardens	15 148 339,41	15 148 339,41	7 666 943,33	7 666 943,33
SCI Saint-Ouen Fluence	7 532 640,77	7 532 640,77	7 605 743,12	7 605 743,12
SCI Hublot Défense	53 652 125,50	53 652 125,50	103 542 125,50	103 542 125,50
SCI Preim Odyssey C	8 805 268,24	8 805 268,24		
SCI Nexxt Gambetta	162 896 967,00	162 896 967,00		
SCI Preim Bloom	36 005 670,00	36 005 670,00		
TOTAL	337 047 573,03	337 047 573,03	164 900 535,35	164 900 535,35
TOTAL GÉNÉRAL	3 614 799 932,76	3 510 686 718,21	3 424 091 897,97	3 578 228 267,60

(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	72 794,59	59 172 794,59
Malakoff (92)	Garamond – 11, rue Paul Bert	50,00 %	21/11/2014	4 755	27 970 524,16	545 524,16	-	27 425 000,00
Bagneux (92)	Aristide – Avenue Arisde Briand	39,70 %	29/10/2014	7 200	32 052 634,66	471 284,66	180 545,34	31 761 895,34
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	131 218,81	76 811 218,81
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	36 141,12	3 933 933,62
Paris (75)	31 bis, rue Bergère	50,00 %	02/02/2009	1 054	3 525 000,00	208 950,00	-	3 316 050,00
Guyancourt (78)	3-9, rue Hélène Boucher	65,00 %	30/06/2010	6 707	12 111 301,91	681 187,76	-	11 430 114,15
Balma (31)	Premium – 10, rue Vidailhan	100,00 %	07/03/2011	2 981	7 979 484,00	192 184,00	393 155,45	8 180 455,45
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	3 615,69	13 536 915,69
Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	100,00 %	09/11/2011	5 810	28 825 477,66	1 656 927,66	377 504,52	27 546 054,52
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora – 49-59, avenue Morizet	100,00 %	19/10/2011	5 551	25 657 747,63	1 457 747,63	1 910 701,50	26 110 701,50
Fontenay-sous-Bois (94)	Chartreuse – 44-48, rue Roger Salengro	100,00 %	19/12/2011	8 081	20 800 326,07	1 200 326,07	-	19 600 000,00
Montreuil (93)	Cap 2 – 66-72, rue Marceau	100,00 %	01/02/2012	12 867	29 498 448,62	1 718 484,12	906 920,07	28 686 884,57
Villeurbanne (69)	Premium 1 – 131, bd. de Stalingrad	100,00 %	04/07/2012	5 659	18 542 181,30	1 092 181,30	1 518 555,39	18 968 555,39
Bordeaux (33)	Millenium – 12, quai de Queyries	100,00 %	01/08/2012	6 833	18 732 373,33	1 084 373,33	16 352,78	17 664 352,78
Montreuil (93)	Atlas – 57, rue Armand Carrel	100,00 %	18/10/2012	8 467	26 778 746,81	1 856 655,50	483 721,61	25 405 812,92
Massy (91)	Odyssée – 21, avenue Carnot	100,00 %	12/11/2012	10 837	28 560 051,60	1 641 391,33	438 416,09	27 357 076,36
Boulogne-Billancourt (92)	Alpha – 36-38, quai du Point du Jour	100,00 %	06/12/2013	7 638	46 793 721,60	2 643 721,60	-	44 150 000,00
Schiltigheim (67)	Beverly – 15, rue de Copenhague	100,00 %	01/10/2015	7 192	17 794 524,39	349 524,39	-	17 445 000,00
Saint-Ouen (93)	Omega – 48, rue Albert Dhalenne	60,00 %	02/10/2015	142	927 337,47	58 116,69	2 032 770,18	2 901 990,96
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	236 586,59	39 431 576,59
Lyon (69)	Universaone – 18, rue Felix Mangini	100,00 %	11/02/2016	12 806	51 659 391,62	1 159 391,62	105 215,18	50 605 215,18
Puteaux (92)	Tour Atlantique – 81, avenue 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	138 108,41	133 110 108,41
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	7 752,67	104 767 641,54
Paris (75)	Le Strasbourg – 158, rue du Faubourg Saint-Martin	100,00 %	20/04/2017	8 958	83 118 303,23	5 618 303,23	-	77 500 000,00
Gennevilliers (92)	Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	59 021 218,43	3 937 629,43	206 548,01	55 290 137,01
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	139 487,96	79 932 431,96
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	26 411,05	74 452 169,87
Alfortville (94)	Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	100,00 %	27/07/2017	15 778	80 443 001,68	752 557,68	4 028 057,44	83 718 501,44
Pantin (93)	6-8, rue Courtois	100,00 %	31/08/2017	7 976	26 433 220,78	1 833 220,78	-	24 600 000,00
Clichy (92)	24, rue Villeneuve	100,00 %	28/09/2017	14 867	111 460 528,67	8 360 528,67	7 808 043,12	110 908 043,12
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	451 484,86	215 951 484,86
Meudon (92)	M Campus – 2, rue de la Verrerie	100,00 %	23/07/2020	21 616	213 094 706,22	15 094 706,22	12 414 782,21	210 414 782,21
Lyon (69)	Duguesclin – 288, rue Duguesclin	100,00 %	01/07/2021	12 851	60 258 766,72	1 058 766,72	-	59 200 000,00
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 %		VEFA	-	2 178 423,66	25 850 025,00	25 850 025,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				437 863	2 212 177 383,55	107 004 214,23	59 914 915,64	2 167 266 508,62

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
Courbevois (92)	SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8,86 %	30/10/2017	16 195	71 942 244,19			71 942 244,19
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	13 381 448,02			13 381 448,02
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Trieo ILM 2	20,00 %	26/04/2018	1 357	7 943 576,22			7 943 576,22
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	30 827 616,14			30 827 616,14
Paris (75)	SCI Marine Holding	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	VEFA	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	24 922 247,35			24 922 247,35
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	20,33 %	09/10/2020	9 361	65 665 712,43			65 665 712,43
Gennevilliers (92)	SCI 5 Gardens	30,00 %	24/06/2021	VEFA	1 650 000,00			1 650 000,00
Saint-Ouen (93)	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %	13/10/2021	8 179	35 954 714,44			35 954 714,44
Puteaux, La Défense (92)	SCI Hublot Défense	50,00 %	19/10/2021	22 035	52 188 556,25			52 188 556,25
Courbevois (92)	SCI Preim Odyssey C	100,00 %	01/04/2022	22 297	186 498 400,00			186 498 400,00
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	45 341 400,00			45 341 400,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				217 410	1 110 485 851,11	0,00	0,00	1 110 485 851,11

* 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
	SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8,86 %			8 931 987,37			8 931 987,37
	SCI Preim Newtime	49,00 %			2 016,94			2 016,94
	OPCI Preim Lumière	19,99 %			42 737 958,74			42 737 958,74
	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %			1 334 599,06			1 334 599,06
	SCI 5 Gardens	30,00 %			15 148 339,41			15 148 339,41
	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %			7 532 640,77			7 532 640,77
	SCI Preim Odyssey C	100,00 %			8 805 268,24			8 805 268,24
	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 %			53 652 125,50			53 652 125,50
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					337 047 573,03	0,00	0,00	337 047 573,03
TOTAL GÉNÉRAL				655 273	3 659 710 807,69	107 004 214,23	59 914 915,64	3 614 799 932,76

* 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	21 986 091,31	15 060 000,00	(33 515 293,39)	61 887 506,10	35,53%
SCI Ardeko	43 873 850,00	36 120 865,28	15 090 000,00	1 901 323,82	118 962 487,41	29,08%
SCI Noda	4 012 000,00	3 814 585,49	12 790 000,00	5 277 772,30	99 696 766,52	3,14%
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	30 240 195,54	27 545 996,00	344 213,01	237 998 944,38	12,71%
SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	71 942 244,19	46 218 641,22	154 481 357,25	(86 665 683,41)	567 104 823,59	8,86%
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	48 514 380,63	16 548 630,00	(4 443 815,27)	140 327 173,61	33,91%
SCI Galeo & Dueo ILM 1	13 381 448,02	12 210 712,67	405 393,96	806 537,76	47 344 540,89	20,00%
SCI Trio ILM 2	7 943 576,22	5 166 005,70	9 209 390,00	(2 859 358,03)	25 830 000,45	20,00%
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	8 961 938,93	3 733 476,30	5 991 208,89	35 792 530,97	6,03%
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	7 490 497,25	5 975 752,90	3 134 093,06	33 510 099,15	6,03%
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	9 893 437,63	8 897 106,70	4 693 176,96	52 818 412,97	6,03%
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	7 171 390,45	6 712 887,60	4 190 214,07	35 058 836,35	6,03%
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	51 615 436,64	10 193 800,00	4 535 863,48	91 494 025,27	49,00%
OPCI Preim Lumière	88 163 153,26	87 529 860,63	433 173 678,88	8 282 702,68	437 868 237,27	19,99%
SCI Fontenay Campus	30 827 616,14	27 081 593,70	12 000 000,00	4 183 009,43	106 405 767,93	25,00%
SCI Marine Holding	148 958 385,42	163 989 629,48	5 805 733,00	2 517 304,83	130 639 446,33	72,00%
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	21 750 943,75	24 537 079,68	(540 523,45)	23 301 820,38	93,34%
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 922 247,35	21 797 962,70	635 000,00	63 795,68	6 698 787,94	60,00%
SCI Issy Shift	65 665 712,43	66 527 949,09	32 736 030,00	12 401 365,53	301 142 134,93	20,33%
SCI 5 Gardens	1 650 000,00	2 116 560,10	550 000,00	664 347,44	3 815 200,54	30,00%
SCI Saint-Ouen Fluence	35 954 714,44	23 828 487,37	67 077 600,00	(37 507 390,70)	95 313 949,47	25,00%
SCI Hublot Défense	52 188 556,25	44 413 279,27	23 951 059,30	950 102,98	88 826 558,54	50,00%
SCI Preim Odyssey C	186 498 400,00	110 184 224,74	18 601 000,00	(75 825 716,02)	110 184 283,98	100,00%
SCI Nexxt Gambetta	37 990 397,31	40 196 676,00	4 000 000,00	1 238 318,50	35 318 318,50	89,00%
SCI Preim Bloom	45 341 400,00	47 024 214,61	9 899 870,00	147 541,32	99 146 241,32	45,80%
TOTAL	1 110 485 851,11	945 845 560,18				

* Société non gérée par Primonial REIM France.



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8 931 987,37	8 931 987,37				
SCI Preim Newtime	2 016,94	2 016,94				
OPCI Preim Lumière	42 737 958,74	42 737 958,74				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	1 334 599,06	1 334 599,06				
SCI 5 Gardens	15 148 339,41	15 148 339,41				
SCI Saint-Ouen Fluence	7 532 640,77	7 532 640,77				
SCI Hublot Défense	53 652 125,50	53 652 125,50				
SCI Preim Odyssey C	8 805 268,24	8 805 268,24				
SCI Nexxt Gambetta	162 896 967,00	162 896 967,00				
SCI Preim Bloom	36 005 670,00	36 005 670,00				
TOTAL	337 047 573,03	337 047 573,03				

* Société non gérée par Primonial REIM France.

Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2022	2 375 637 811,12
Cessions de l'exercice	
Aix-En-Provence – Parc de la Duranne	(3 573 100,00)
Champagne-au-Mont-d'Or – 11, chemin des Anciennes Vignes	(5 766 000,00)
Courbevoie – Miroirs Between – 16, av. d'Alsace	(165 375 000,00)
Charenton-le-Pont – 2-8, av. du Général De Gaulle	(38 460 920,00)
Paris – Murat – Boulevard Murat	(36 685 389,15)
Nancy – 13-21, rue Saint-Jean	(20 670 000,00)
Comptabilisations de l'exercice	
Villeurbanne – Le Premium – 131, bd. de Stalingrad	645 685,74
M Campus – 2, rue de la Verrerie	167 976,55
Renouvellements d'immobilisations	
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	114 719,66
Champagne-au-Mont-d'Or – 11, chemin des Anciennes Vignes	(9 000,00)
Bordeaux – Millenium – 12, quai de Queyries	62 093,50
Paris – 24-26, boulevard de l'Hôpital	29 388,00
Paris – 101 et 103, boulevard Murat	(245 250,85)
Issy-les-Moulineaux – Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	135 168,14
Toulouse – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	667 642,53
Lyon – Duguesclin – 288, rue Duguesclin	43 130,72
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	
Bagneux – Aristide – Avenue Aristide Briand	(3 374,50)
Poissy – PSA – 2, boulevard de l'Europe	(136 200,42)
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	(484 452,53)
Champagne-au-Mont-d'Or – 11, chemin des Anciennes Vignes	120 232,03
Bordeaux – Millenium – 12, quai de Queyries	(800,00)
Montreuil – Atlas – Rue de Lagny	(2 284 310,10)
Massy – Odyssée – Avenue Carnot	(191 570,91)
Paris – 24-26, boulevard de l'Hôpital	(36 016,00)
Paris – 101 et 103, boulevard Murat	197 860,80
Issy-les-Moulineaux – Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	(179 837,00)

Toulouse – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	(539 778,44)
Paris – Le Stasbourg – 158, rue du Faubourg Saint-Martin	(31 927,82)
Gennevilliers – Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	(609 199,47)
Alfortville – Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	(595 627,32)
Le Valmy – 18, avenue Léon Gaumont	(1 226 291,10)
Lyon – Duguesclin – 288, rue Duguesclin	(46 130,72)
Acquisitions de l'exercice	
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2022	2 100 671 532,46

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2022	28 393 646,19
Comptabilisations de l'exercice	
Saint-Ouen – Ovalie – 1, rue Fructidor	72 794,59
Bagneux – Aristide – Avenue Aristide Briand	141 703,79
Poissy – PSA – 2, boulevard de l'Europe	136 200,42
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	319 550,57
Boulogne – Proxagora – Avenue Morizet	962 267,82
Montreuil – CAP 2 – 66-72, rue Marceau	325 805,18
Villeurbanne – Le Premium – 131, bd. de Stalingrad	48 830,96
Bordeaux – Millenium – 12, quai de Queyries	(44 940,72)
Montreuil – Atlas – Rue de Lagny	2 270 430,10
Massy – Odyssée – Avenue Carnot	167 667,91
Saint-Ouen – Omega – 48, rue Albert Dhalenne	1 024 593,03
Paris – 24-26, boulevard de l'Hôpital	(200 566,26)
Lyon – Universaone – 18, rue Felix Mangini	(2 000,00)
Issy-les-Moulineaux – Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	53 608,86
Toulouse – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	(127 864,09)
Paris – Le Strasbourg – 158, rue du Faubourg Saint-Martin	31 927,82
Gennevilliers – Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	609 199,47
Colombes – West Plaza – Rue du Débarcadère	38 401,92
Alfortville – Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	2 191 210,14
Clichy – 24, rue Villeneuve	7 778 305,99



.../...

Le Valmy – 18, avenue Léon Gaumont	1 226 291,10
M Campus – 2, rue de la Verrerie	(167 393,80)
Lyon – Duguesclin – 288, rue Duguesclin	3 000,00
La Madeleine – Boulevard Robert Schuman (VEFA SENSORIUM)	25 850 025,00
Cessions de l'exercice	
Champagne-au-Mont-d'Or – 11, chemin des Anciennes Vignes	(120 232,03)
Charenton-le-Pont – 2-8, av. du Général De Gaulle	(57 000,00)
Paris – 101 et 103, boulevard Murat	(1 000 721,83)
Courbevoie – Miroirs Between – 16, av. d'Alsace	(19 549 015,61)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2022	50 375 726,52

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2022	14 190 775,69
Comptabilisations de l'exercice	
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	60 289,30
Montreuil – CAP 2 – 66-72, rue Marceau	229 766,82
Villeurbanne – Le Premium – 131, bd. de Stalingrad	105 837,41
Montreuil – Atlas – Rue de Lagny	523 250,00
Massy – Odyssée – Avenue Carnot	23 903,00
Paris – 24-26, boulevard de l'Hôpital	231 720,48
Lyon – Universaone – 18, rue Felix Mangini	117 802,55
Alfortville – Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	341 262,05
M Campus – 2, rue de la Verrerie	9 035 264,57
Cessions de l'exercice	
Champagne-au-Mont-d'Or – 11, chemin des Anciennes Vignes	(29 163,96)
Paris – Murat – Boulevard Murat	(57 662,00)
Courbevoie – Miroirs Between – 16, av. d'Alsace	(1 391 667,00)
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	23 381 378,91

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2022	(4 832 998,58)
Comptabilisations de l'exercice	
Bagneux – Aristide – Avenue Aristide Briand	(19 220,44)
Poissy – PSA – 2, boulevard de l'Europe	(191 230,49)
Fontenay – Technipole – Rue de la Fontaine	(37 422,72)
Balma – Gramont – Rue Vidailhan	(99 930,06)
Orléans – Orléans Plaza – Rue Pierre Gilles de Gennes	(1 845,90)
Levallois-Perret – Rue Jules Guesde	(145 149,47)
Montreuil – CAP 2 – 66-72, rue Marceau	(89 145,69)
Villeurbanne – Le Premium – 131, bd. de Stalingrad	(2 319,77)
Montreuil – Atlas – Rue de Lagny	(43 398,39)
Massy – Odyssée – Avenue Carnot	(205 233,58)
Paris – 24-26, boulevard de l'Hôpital	(87 635,17)
Champagne-au-Mont-d'Or – 11, chemin des Anciennes Vignes	(346,25)
Paris – Murat – Boulevard Murat	(7 135,49)
Lyon – Universaone – 18, rue Felix Mangini	(12 587,37)
Courbevoie – Miroirs Between – 16, av. d'Alsace	(57 192,94)
Issy-les-Moulineaux – Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	(107 774,16)
Toulouse – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	(2 439,89)
Gennevilliers – Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	(68 650,80)
Colombes – West Plaza – Rue du Débarcadère	(31 892,64)
Montigny-le-Bretonneux – Le Carré – 2, rue Georges Stephenson	(6 101,46)

Alfortville – Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	(71 491,05)
Le Valmy – 18, avenue Léon Gaumont	(103 548,45)
M Campus – 2, rue de la Verrerie	(1 964 734,18)
Cessions de l'exercice	
Champagne-au-Mont-d'Or – 11, chemin des Anciennes Vignes	10 786,90
Paris – Murat – Boulevard Murat	23 258,07
Courbevoie – Miroirs Between – 16, av. d'Alsace	993 250,70
SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	(7 162 129,27)
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2022	2 167 266 508,62

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	845 802 128,20
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Fontenay Campus	(13 589,05)
SCI Trio ILM 2	410 000,24
SCI Saint-Ouen Fluence	(828 500,50)
SCI Preim Odyssey C	186 498 400,00
SCI Nexxt Gambetta	37 990 397,31
SCI Preim Bloom	45 341 400,00
SCI Hublot Défense	50 740 543,11
Cession de l'exercice	
SCI Pasteur 123	(55 454 928,20)
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	1 110 485 851,11

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	164 900 535,35
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Heart Of La Défense (HOLD)	50 005,45
SCI Preim Newtime	11,14
OPCI Preim Lumière	5 997 000,00
SCI Fontenay Campus	(34 293,42)
SCI Marine Holding	(793,97)
SCI des 3 à 5 rue de Metz	908 909,51
SCI 5 Gardens	7 481 396,08
SCI Saint-Ouen Fluence	(73 102,35)
SCI Preim Odyssey C	8 805 268,24
SCI Hublot Défense	(49 890 000,00)
SCI Nexxt Gambetta	162 896 967,00
SCI Preim Bloom	36 005 670,00
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	337 047 573,03

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2022	322 770,50
Fonds de roulement versés aux syndicats	20 497,11
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(7 318,39)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2022	335 949,22



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 01/01/2022					32 881 457,69
Marseille – Europrogramme – Réalisation travaux complémentaires					(4 304,56)
Saint-Ouen – Oméga – Facture complémentaire					(88 080,00)
Montreuil – Proxima – Facture Hono commercialisation BNP					(139 125,00)
Aix-en-Provence – Parc de la Duranne (Aix Duranne)	24/08/2011	21/01/2022	2 503 411,25	3 573 100,00	(1 069 688,75)
Champagne-au-Mont-d'Or – 11, chemin des Anciennes Vignes (Kyoto)	25/11/2011	26/01/2022	4 946 017,45	5 913 609,09	(967 591,64)
Courbevoie – 16, avenue d'Alsace (Miroirs Between)	20/06/2016	01/04/2022	186 000 000,00	185 322 431,91	677 568,09
Charenton-le-Pont – 2-8, avenue du Général de Gaulle (Charenton de Gaulle)	15/01/2013	01/07/2022	33 324 421,87	38 460 920,00	(5 136 498,13)
Paris – 101-103 boulevard Murat (Paris Murat)	17/12/2015	28/09/2022	70 415 528,06	37 967 557,76	32 447 970,30
Nancy – 13-21 rue Saint-Jean (Nancy Saint-Jean)	10/09/2012	20/12/2022	21 686 897,31	20 670 000,00	1 016 897,31
Cession titres SCI Pasteur 123	16/03/2015	25/04/2022	73 817 321,94	55 454 928,20	18 362 393,74
Distribution de plus-values immobilières		31/03/2022			(21 576 242,40)
Distribution de plus-values immobilières (<i>reset fiscal 2021</i>)		30/09/2022			(4 421 955,23)
Distribution de plus-values immobilières		31/12/2022			(4 665 300,75)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2022					47 317 500,67

Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2022	DOTATION 2022	COMPTE À COMPTE 2022*	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2022
Agencements, aménagements et installations	6 ans	4 832 998,58	3 356 426,36	(1 027 295,67)	7 162 129,27
TOTAL		4 832 998,58	3 356 426,36	(1 027 295,67)	7 162 129,27

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

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2021	DOTATION 2022	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2022
Pour gros entretien	1 350 193,71	600 267,40	(657 215,91)	1 293 245,20
Pour créances douteuses	2 542 100,06	1 199 964,21	(1 892 951,72)	1 849 112,55
Pour risques et charges	200 000,00			200 000,00
TOTAL	4 092 293,77	1 800 231,61	(2 550 167,63)	3 342 357,75



Détail des créances locataires

Locataires	5 099 243,84
Locataires : factures à établir	5 173 229,19
Locataires : créances douteuses	3 886 532,85
TOTAL	14 159 005,88

Charges constatées d'avance

Il n'y a pas de charges constatées d'avance au 31 décembre 2022.

Produits constatés d'avance

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
SCI Marine Holding	608 984,95
TS Influence	2 006 937,50
VEFA Sensorium	3 859 164,00
TOTAL	6 475 086,45

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	4 642 715,07
Locataires – avoirs à établir	2 490 013,37
État – charges à payer	480 392,35
Charges d'intérêts sur emprunts	1 183 922,22
Intérêts à payer (agios)	-
TOTAL	8 797 043,01

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	5 173 229,19
Fournisseurs – avoirs à recevoir	678 037,79
Intérêts courus sur comptes courants	824 818,10
Produits à recevoir	259 705,00
Intérêts courus à recevoir	273 430,86
État – produits à recevoir	159 720,00
TOTAL	7 368 940,94

Détail des charges refacturées

Entretien et réparations	84 647,06
Primes d'assurances	249 873,63
Frais d'actes et contentieux	203,84
Taxes bureaux	3 300 244,62
Taxes stationnement	256 909,73
Taxes foncières	9 054 755,45
Taxes ordures ménagères	1 597 973,36
Autres taxes immobilières	(15 853,04)
Honoraires de gestion	2 024 199,03
TOTAL	16 552 953,68

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	2 520 221,34
Assurances	178 899,76
Frais d'actes et contentieux	84 086,23
Taxes bureaux	904 839,05
Taxes stationnement	77 490,12
Taxes foncières	1 865 900,84
Taxes ordures ménagères	212 283,31
Autres taxes immobilières	1 488,12
Décret Tertiaire (mission DEEPI)	50 472,13
Missions certification	76 314,63
Mission de mètre	5 135,00
Honoraires d'audit dégrèvement	6 538,42
Honoraires de gestion	800 666,75
Honoraires d'expertises	61 796,98
Honoraires d'avocats	160 874,71
Honoraires divers	17 784,00
Honoraires de relocation	556 509,03
Honoraires arbitrages*	5 833 520,32
Indemnités versées	480 392,35
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	13 895 213,09

* 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	17 877 134,83
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(3 032 744,64)
Commissions de gestion HT	14 844 390,19
Commissions de gestion soumises à TVA*	14 844 390,19
TOTAL	14 844 390,19

* 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 commissaires aux comptes	48 475,00
Honoraires dépositaires	88 622,65
Honoraires divers	15 500,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	325 562,45
Publications et annonces légales	3 559,22
Frais de conseils	-
Cotisation AMF	27 311,33
Taxes diverses – CVAE – CET	879 428,00
Frais d'actes et contentieux	5 000,00
Frais bancaires	334 825,67
Pertes sur créances irrécouvrables	46 459,66
Diverses charges d'exploitation	83,08
TOTAL	1 774 827,06



Charges financières

Intérêts d'emprunts	4 517 465,26
Commissions de non-utilisation	500 012,51
Intérêts bancaires	313 655,09
TOTAL	5 331 132,86

Produits financiers

Revenus de placements de trésorerie	273 430,86
Intérêts des comptes courants	2 529 214,68
Autres produits financiers	584 774,14
TOTAL	3 387 419,68

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI Lyon Blackbear	2 630 652,09
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	1 786 400,00
Dividendes perçus SCI Heart Of La Défense (HOLD)	1 328 900,39
Dividendes perçus SCI Nanterre immo	2 827 045,68
Dividendes perçus SCI Preim Newtime	2 785 823,04
Dividendes perçus OPCI Preim Lumière	711 459,61
Dividendes perçus SCI Ardeko	1 592 636,14
Dividendes perçus SCI Galeo & Dueo ILM 1	543 636,61
Dividendes perçus SCI Marine Holding	6 061 185,60
Dividendes perçus SCI Noda	187 199,92
Dividendes perçus SCI Pasteur 123	17 994 937,39
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	733 563,88
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	425 454,05
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	659 353,02
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	547 676,93
Dividendes perçus SCI des 3 à 5 rue de Metz	26 643,33
Dividendes perçus SCI 5 Gardens	163 302,15
Dividendes perçus SCI Issy Shift	3 666 306,56
Dividendes perçus SCI Hublot Défense	6 431 336,00
Dividendes perçus SCI Saint-Ouen Fluence	25 154,10
Dividendes perçus SCI Nexxt Gambetta	5 268 800,00
TOTAL	56 397 466,49

Charges exceptionnelles

Pertes sur locataires	3 908,20
Charges diverses	2 499,00
TOTAL	6 407,20

Produits exceptionnels

Il n'y a pas de produits exceptionnels au 31 décembre 2022.

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 65 692 398,58 euros au 31 décembre 2022.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BPSS 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 2022 est de 273 430,86 euros.

Affectation du résultat de l'exercice 2021

Résultat 2021	149 315 961,79
Report à nouveau antérieur	23 413 045,43
TOTAL DISTRIBUABLE	172 729 007,22
Distributions 2021	135 525 807,21
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	135 525 807,21
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	37 203 200,01

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2022 (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		Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2022	20 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		488 000 000,00	318 000 000,00			



Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

Les calculs des ratios bancaires ont été réalisés, il n'y a pas d'indice de non respect de ceux-ci au 31/12/2022.

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 %).

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

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

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

(c) Compte Gage Espèces

Suite à la résiliation du bail SNCF sur l'immeuble Clichy Villeneuve intervenue le 30 septembre 2021, La SCPI Primopierre a affecté en gage espèces, en garantie des obligations garanties, une somme égale au montant des frais prévisionnels 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 commissions 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 euros) ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 5 % du capital, soit deux millions trois cent soixante quinze mille euros (2 375 000 euros).

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

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

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

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

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

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 euros) et de cinq millions trois-cent-mille euros (5 300 000 euros) 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 euros).

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

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

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 euros).

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 31/12/2022, 30 910 590 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 92 731 770 euros TTC à verser.



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

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 1 526 344 parts nouvelles, dont 329 433 ont permis de compenser les demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. L'exercice 2022 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 3 632 572 736 euros à 3 881 530 224 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 248 957 488 euros. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession.
- 2 Au cours de l'exercice 2022, Primonial REIM France a procédé pour le compte de la SCPI à 3 acquisitions pour plus de 403 millions d'euros.
- 3 L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 2 227 793 585 euros hors droits au 31 décembre 2022.
- 4 Le résultat net de votre SCPI s'élève à 8,36 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 7,05 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2022. Cette distribution ainsi que la distribution de plus-values (y compris le *reset fiscal*⁽¹⁾) de 1,71 euro par part permet au taux de distribution⁽¹⁾ 2022 de la SCPI Primopierre de s'établir à 4,21 %.
- 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.

Le Conseil de Surveillance remercie les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2022 et pour le partage des informations la concernant. Il remercie également le commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part. Après avoir pris connaissance des rapports du commissaire aux comptes et notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'assemblée générale, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de clarifier la nature et la répartition des frais supportés respectivement par la SCPI et par la Société de gestion notamment lorsqu'elles ont recours aux services d'un prestataire affilié à la Société de Gestion.

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

Le Conseil de Surveillance

(1) Les définitions figurent 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 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 créée En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note 2.b) 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, à l'exception du point ci-dessous.

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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



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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 26 mai 2023
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 2022

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec la société Primonial REIM 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'investissement 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 2022, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 33 706 804,05 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 2022, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 14 844 390,19 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 2022, un montant de 3 784 833,95 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 2022, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 3 237 147,82 euros HT et une commission de réinvestissement de 2 962 630,13 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 2022, 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 13 589,05 euros TTC pour l'exercice 2022. Ce montant a été enregistré en diminution du prix de revient des actifs acquis.

Paris – La Défense, le 26 mai 2023
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé



PROJETS DE RÉSOLUTIONS





Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, 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 2022.
- 6 Distributions de plus-values de cessions d'actifs.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 8 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 9 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 10 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 11 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 12 Non allocation de jetons de présence.
- 13 Pouvoir pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 14 Répartition des charges entre la Société et la Société de Gestion.
- 15 Pouvoirs pour les formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, 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 2022, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 2 985 792 480,00 euros, soit une augmentation de 191 505 760,00 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 Primordial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 2022.

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 2022.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	148 641 758,54
Report à nouveau antérieur	37 203 200,01
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	185 844 958,55

Affectation	
Distribution de dividendes	125 392 838,28
Dont acomptes déjà versés	125 392 838,28
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	60 452 120,27
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	2 855 327,88
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	63 307 448,15

* 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

Distributions de plus-values de cessions d'actifs.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-values immobilières présente un solde de 35 366 060,49 euros, décide de la distribution de 33 402 024,25 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versée :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 16 203 136,54 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 8 396,60 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 17 190 491,11 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

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

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

Septième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-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 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 2023.

Huitième résolution

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	3 309 391 459,82	177,34
Valeur de réalisation	3 206 571 490,47	171,83
Valeur de reconstitution	3 802 345 170,20	203,76

Neuvième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Dixième résolution

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

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

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

Onzième résolution

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Douzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2023, 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

Répartition des charges entre la Société et la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, prend acte que la Société peut avoir recours à des prestataires tiers notamment lors de l'acquisition d'actifs immobiliers (prestations d'assistance à l'acquisition), plus particulièrement dans le cadre du développement des investissements de la SCPI hors de France. Ces prestataires de services peuvent appartenir au même groupe que celui auquel appartient la Société de Gestion notamment dans l'hypothèse où les actifs immobiliers concernés sont situés dans un pays où ce groupe dispose d'une expertise locale.

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

Formulation initiale :

« Répartition des charges entre la Société et la Société de Gestion

[...]

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc...), dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils de Surveillance, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc... »

Formulation modifiée :

« Répartition des charges entre la Société et la Société de Gestion

[...]

*La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, **frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunités d'investissements dans des actifs immobiliers**, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les assemblées générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

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

VALEUR DE RETRAIT

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



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





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.

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 janvier 2023. 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.