



2020

SCPI PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier de bureau	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
> Le label ISR pour la SCPI PRIMOPIERRE	p9
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2020	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p44
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p46
■ Projets de résolutions	p50
■ Glossaire	p58



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Dans un contexte de crise sanitaire qui a impacté de plein fouet l'économie mondiale, les résultats 2020 auront démontré la résistance de notre modèle et la capacité des équipes de Primonial REIM à se mobiliser pour protéger votre épargne et défendre la performance des fonds de votre investissement.

2020 a été une année de crise inédite placée sous le signe de la résilience des fonds de Primonial REIM

Tout au long de cette année, nous vous avons tenu informés de l'évolution de la situation et de l'impact de la crise sur l'immobilier et les fonds de Primonial REIM, au travers notamment des analyses économiques de notre département Recherche & Stratégie publiées sur notre site internet, une rubrique FAQ sur l'espace extranet associés ou encore des échanges au fil de l'eau avec les Présidents des Conseils de Surveillance des fonds SCPI. Enfin, nous avons souhaité être transparents dès le départ, en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes 2020, en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre un revenu/dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions supportés par votre SCPI dans la gestion des actifs.

C'est ce que nous avons fait.

Nous sommes parvenus à vous les restituer, pour la plupart de nos SCPI, grâce aux efforts déployés par nos équipes et aux mesures d'accompagnement mises en place au cas par cas pour les locataires les plus exposés à la crise (échelonnement des loyers, franchises accordées en contrepartie d'un allongement de la durée du bail...), dans une logique d'alignement d'intérêts et d'effort national.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques et historiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle :

- l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes ;
- une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ;
- une diversification géographique ciblée par typologie d'immobilier ;
- une grande diversité des locataires.

Votre investissement a été ainsi préservé au cours de l'exercice.

2021 sera une année de transition vers une sortie de crise progressive placée sous le signe des opportunités

Nous devons bien entendu rester vigilants, ne pas relâcher nos efforts et continuer à suivre de très près l'évolution de la situation. Le contexte offre toutefois aujourd'hui davantage de visibilité avec le déploiement des campagnes de vaccination qui laisse envisager une sortie de crise progressive. L'immobilier a joué son rôle de valeur refuge. Les fondamentaux restent bons et l'environnement de taux bas pérennisé soutient naturellement les prix de l'immobilier.

Les résultats 2020 positifs de nos fonds et les facteurs marchés favorables à l'immobilier, nous confortent donc dans nos convictions et nous incitent plus que jamais à rester agiles et proactifs pour saisir les meilleures opportunités en 2021.

Opportunités immobilières tout d'abord. Notre positionnement d'acteur majeur sur le marché de l'immobilier en Europe, nous permet de détecter et de recevoir des opportunités d'investissement, souvent avant leur mise sur le marché. Pour chaque acquisition, nous procédons à une étude approfondie de la qualité de la localisation, du bâtiment et du locataire en place ainsi qu'à une évaluation des performances extra-financières de l'actif. Pour 2021, nous avons identifié de nombreuses opportunités d'investissements génératrices de performances immobilières potentielles pour l'ensemble de nos fonds.

Opportunités également pour renforcer notre démarche responsable. Pour répondre à cet enjeu stratégique, nous avons mis en place une démarche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) menant notamment à une décarbonation progressive du portefeuille immobilier, à une rationalisation des consommations énergétiques, à l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles des actifs. Nous sommes convaincus que cette approche contribuera à la valorisation et la liquidité de notre portefeuille immobilier dans le temps.

Opportunités enfin, pour intégrer les tendances déjà à l'œuvre et qui se sont accélérées à la faveur de la crise : hybridité des espaces, complémentarité entre le « monde physique » et le « monde digital », intégration de services à l'offre immobilière, multiplicité des lieux de travail, besoins massifs en immobilier de santé et logement... Nos politiques de gestion prennent en compte ces tendances, véritables leviers de fidélisation des locataires et d'attractivité de l'offre immobilière.

Nous avons par ailleurs à cœur de continuer à promouvoir une épargne responsable grâce à :

- des fonds investis sur des thématiques socialement utiles comme l'immobilier de la santé et de l'éducation (SCPI Primovie), secteur sur lequel nous avons été précurseurs et sommes aujourd'hui le leader européen ;
- des investissements importants sur les logements sociaux et intermédiaires (SCPI Patrimmo croissance) ;
- des fonds labellisés ISR (SCPI Primopierre, OPCI PREIM ISR).

Comprendre et intégrer les grandes évolutions économiques, démographiques, sociétales ; anticiper les nouveaux usages de l'immobilier ; s'appuyer sur une gestion de conviction ; renforcer notre démarche d'investisseur responsable, autant d'axes de développement que nous mettons en œuvre au service de nos engagements et des objectifs de performances que nous nous sommes fixés pour 2021 et au-delà.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

PRÉSENTATION



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION : PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) 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 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 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, Directeur Général
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2020)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal, Vice-Président
Laurent Mogno
Valéry Bordes
Guy Charlot

SCPI PRIMOPIERRE

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

Le gérant de PRIMOPIERRE est la Société de Gestion Primonial REIM.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

HUMANIS GESTION D'ACTIFS, Président
EDGEFIELD ADVISORS PTE
SPIRICA
SURAVENIR
SCI PRIMONIAL CAPIMMO
BPCE VIE
SOGECAP

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA	Titulaire
Salustro Reydel	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRES

CACEIS Bank (jusqu'au 30 avril 2021)
BNP Paribas Securities Services (depuis le 1^{er} mai 2021)

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 créée le 8 août 2008 pour une durée statutaire de 99 ans. Primopierre est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'associés	27 310	24 459
Nombre de parts au capital	15 862 865	14 106 621
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	1 756 244	2 465 522
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	3 149 307 565,51	2 816 085 789,84
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	3 666 068 366,12	3 352 045 934,25
Valeur comptable	2 778 542 325,59	2 508 496 967,76
Valeur de réalisation	2 929 626 760,49	2 684 904 249,96
Valeur de reconstitution	3 505 768 795,82	3 205 397 107,90
Capitalisation	3 299 475 920,00	2 934 177 168,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	7,83	8,21
Résultat par part ⁽¹⁾	9,56	11,88
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	9,36	9,08
Distribution de capital par part au titre de l'année ⁽²⁾	1,12	3,23
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	1,45	4,18
Surface en m ²	606 362	587 381
Nombre d'actifs (par transparence)	73	74
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	91,7 %	86,1 %
Prix de souscription ⁽⁴⁾	208,00	208,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	185,92	185,92
Nombre de parts en attente de cession	-	-

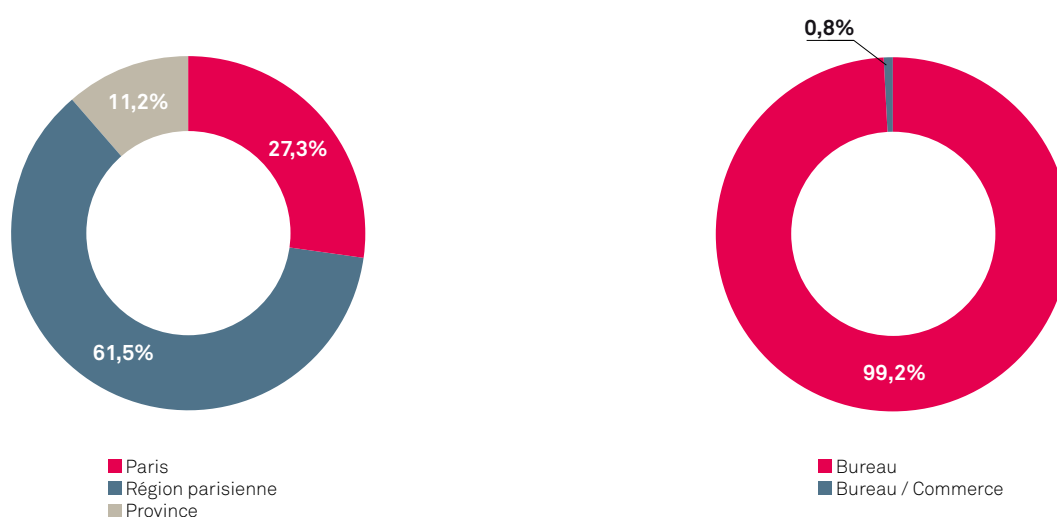
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

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

(4) À compter du 1^{er} avril 2017.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 ⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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

**Le point sur le marché est fourni à titre d'information.
Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné
et ne constituent pas un conseil en investissement.**

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAU

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Invisible à l'œil nu, le virus du Covid-19 aura pourtant laissé partout des traces de son passage. 2020 a été marquée par une crise pandémique qui aura provoqué une récession aussi violente qu'inattendue de l'activité économique mondiale (-3,9 %). 2021 s'annonce d'ores et déjà comme une année charnière entre le contrôle de la pandémie et l'éclaircie espérée (+5,2 % pour le PIB mondial), mais les incertitudes qui jalonnent la sortie du tunnel demeureront élevées. Pour l'ensemble des États à travers le monde, un enjeu majeur se dessine : la réussite des campagnes de vaccination, afin d'assurer une relance de la confiance et de l'activité à partir de mi-2021. Après une chute historique de -6,8 % du PIB de la zone euro en 2020, il est permis d'afficher un certain espoir d'une reprise de la croissance économique de la zone euro en 2021 (+4,1 %).

Lors de sa réunion de janvier 2021, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau confirmé l'orientation très accommodante de sa politique monétaire, pour soutenir les économies de la zone euro. Ainsi, les taux directeurs de la BCE resteront à des niveaux bas jusqu'à ce que les perspectives d'inflation proche des 2 % soient durables. D'autre part, la BCE va poursuivre son action dans le cadre du programme d'achats d'urgence face à la pandémie, dont l'enveloppe totale est dorénavant de 1 850 milliards d'euros.

Avec 240 milliards d'euros investis en 2020 (-25 % sur un an), dont environ 150 milliards d'euros pour la zone euro (-30 %), l'investissement en immobilier commercial⁽¹⁾ est en baisse en raison de la prudence des investisseurs qui ont largement opté pour des actifs bien situés et loués à des locataires résilients. Globalement, les taux « prime » des bureaux les mieux localisés, du résidentiel et de la santé sont demeurés stables ou ont connu de légères compressions sur un an. En revanche, la crise actuelle a fortement impacté les commerces et les hôtels qui ont enregistré des décompressions de leur taux de rendement entre fin 2019 et fin 2020.

MARCHÉ DES BUREAUX

Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en 2020 sont revenus à leurs niveaux de 2017, après une année 2019 exceptionnelle. Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs (60 % des volumes investis). Une grande partie des investissements répertoriés en 2020 était déjà enclenchée avant le premier confinement national. Cependant, on peut observer qu'à l'occasion de ce premier confinement de nombreuses transactions ont été suspendues, mais pas annulées. Il n'a pas été constaté de ventes forcées ni d'activation de sûretés bancaires. La liquidité du marché des bureaux a donc été largement maintenue.

Malgré des conditions de financement durcies, l'attractivité de l'immobilier tertiaire face aux autres classes d'actifs reste intacte, voire supérieure, en termes de prime de risque et de volatilité. Le rendement des meilleurs actifs de Paris – Quartier Central des Affaires est resté sous 3 % et a même connu une légère compression, preuve du processus de « fuite vers la

qualité » qui caractérise les crises. Une légère décompression des rendements (baisse des valeurs d'actif) a pu être observée pour les marchés qui connaissent ou risquent une suroffre (au premier rang desquels le quartier d'affaires de La Défense), les actifs vacants ou les VEFA en blanc⁽²⁾ sont décotés.

L'activité locative s'est effondrée (-45 % sur un an). C'est moins l'effet des difficultés économiques que des incertitudes sur les règles sanitaires en vigueur. La réorganisation complète et changeante du temps de présence des salariés et de l'aménagement des espaces s'est avérée très préjudiciable à toute prise de décision locative. Pour autant, à fin 2020 les niveaux de loyer sont stables, ainsi que le poids des mesures d'accompagnement.

La future empreinte immobilière des entreprises fait débat. Avant 2020, une tendance à la réduction du ratio capacitaire (autour de 10 m² par poste de travail) était déjà enclenchée. Les sondages les plus récents (JLL, décembre 2020) montrent que les salariés et les entreprises préféreraient 1 à 2 jours de télétravail par semaine : le « tout télétravail » n'est donc pas à l'ordre du jour. Il est cependant acquis que le niveau de services et de flexibilité des offres va se renforcer sensiblement dans les années à venir, ce qui devrait jouer dans le sens d'une attractivité plus forte des sièges sociaux et des bâtiments les plus flexibles.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2020 un montant de 6,0 milliards d'euros, qui représente la 3^e plus forte collecte de l'histoire du véhicule. La capitalisation du secteur s'établit à 71,2 milliards d'euros. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen atteint en moyenne 4,18 % en 2020, soit une baisse de 30 points de base (pb) par rapport à la performance 2019. Les demandes de retrait sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait demeure insignifiant (0,15 % de la capitalisation en moyenne, contre 0,12 % en 2019). La liquidité du placement a donc été complètement préservée en 2020 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

La crise sanitaire a été maîtrisée par les SCPI, grâce à des taux de recouvrement des loyers généralement supérieurs à 90 %. Le caractère diversifié et sélectif des fonds, allié aux dispositifs de soutien gouvernementaux, a permis de réduire l'impact locatif du confinement de mars 2020 sur les résultats financiers des SCPI. En revanche, ni l'impact négatif des éventuelles faillites d'enseignes, ni l'impact positif des plans de relance ne sont encore traduits dans les résultats. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les dispositifs de soutien public (chômage partiel, prêts garantis par l'État) restent en vigueur.

(1) L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

(2) Ventes en État Futur d'Acquisition. « En blanc » signifie qu'elles ne sont pas précommercialisées à un locataire, avant leur livraison.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, RCA, Immostat, BNP PRE, CBRE, RCA, Primonia REIM.



► LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) et ISR (Investissement Socialement Responsable)

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui a été déclinée à partir de 2019. En 2020, plusieurs actions structurantes ont été menées :

- la formalisation de la démarche RSE de Primonial REIM à travers la Stratégie « Time 4 » qui s'appuie sur 4 piliers : le pilier environnemental (Time 4 Planet), le pilier urbain (Time 4 Cities), le pilier humain (Time 4 People) et le pilier mécénat (Time 4 Share). Cette stratégie regroupe l'ensemble des actions en rapport avec la démarche socialement responsable de Primonial REIM ;
- le déploiement opérationnel lié à l'ISR : grille de notation des actifs, politique d'engagement et refonte des processus d'investissement et de gestion. Ce déploiement a débouché, en décembre 2020, sur la labellisation ISR de 2 fonds ;
- la mise en place des outils de pilotage énergétique des actifs sous gestion, dans la perspective de l'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire.

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

Depuis juillet 2019, **Primonial REIM est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** définis par le Secrétaire Général 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 est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

La politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM, accessible sur le site www.primonialreim.com repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE (TIME 4 PLANET)

Ce pilier renvoie à l'ensemble des actions environnementales menées par Primonial REIM, dont notamment la démarche mise en place en vue de la mise en conformité avec le Décret Tertiaire et la labellisation ISR de deux fonds. Ces actions sont développées plus loin dans ce rapport.

2. AGIR POUR NOS VILLES (TIME 4 CITIES)

Ce pilier constitue le sens de notre investissement en logement intermédiaire. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonial REIM a été la première Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonial REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille ou le fonds créé en partenariat avec Action Logement en 2020, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN (TIME 4 PEOPLE)

Ce pilier renvoie notamment à :

- **Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs.** Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes et externes (Département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseil de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.

- **Notre action d'employeur responsable.** Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

- **Notre engagement fort pour le développement de l'offre immobilière de santé et d'hébergement des seniors.** Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...). Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs. Primonial REIM est l'un des premiers investisseurs en immobilier de santé en Europe.

4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ (TIME 4 SHARE)

Primonial REIM soutient 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker – Enfants Malades AP-HP. Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM, qui investit dans l'immobilier de santé et d'éducation, participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital.



Investissement Socialement Responsable

La démarche ISR de Primonial REIM a été mise en place en 2020 à plusieurs niveaux :

- déploiement de l'**outil de notation ISR** de Primonial REIM pour 100% des acquisitions immobilières et pour plus de 75 actifs représentant un volume d'environ 8 milliards d'euros en valeur. Cette grille permet, pour les nouvelles acquisitions, de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement. Elle permet, pour la gestion, de suivre la qualité ESG des actifs et d'ajuster les plans pluriannuels d'amélioration en fonction des objectifs de notation ISR définis pour chaque actif. Dans le cadre du label ISR, cette grille de notation est donc l'outil privilégié de pilotage de la performance extra-financière ;
- déploiement d'une **politique d'engagement** auprès des parties prenantes de premier rang de Primonial REIM : locataires, *property managers* et prestataires de travaux. Les annexes environnementales au bail permettent notamment un relevé des consommations énergétiques et mettent en place une concertation annuelle entre bailleur et preneur sur les actions à entreprendre sur les thèmes ESG.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de deux fonds gérés par Primonial REIM en décembre 2020 : la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR. Ils font partie des premiers

fonds de la place à obtenir le label ISR, qui est entré en vigueur le 23 octobre 2020.

Le Code de Transparence de Primonial REIM, publié sur le site www.primonialreim.com, résume les process mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

Outils de pilotage énergétique

Les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du Décret Tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m².

En 2020, Primonial REIM a sélectionné un groupement afin de mettre en œuvre une plate-forme permettant de collecter les données de consommation et suivre l'efficacité des plans d'action adoptés. Cela donnera aux *property managers* les moyens d'appliquer et de piloter les stratégies d'amélioration de l'efficacité environnementale des immeubles.

Le déploiement de cette solution se poursuivra en 2021 pour les actifs localisés en France et soumis aux obligations du Décret Tertiaire (actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m² et hors résidentiel). Il a vocation à s'étendre progressivement à l'ensemble du patrimoine européen.

► 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 renouvelable, 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 SCPI Primopierre met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (best-in-progress) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra-financiers ESG ; 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 pour les actifs qui se situent en deçà d'une note seuil (fixée à 56/100) en vue de les amener en 3 ans à cette note seuil (le maintien à minima de cette note étant l'objectif pour les actifs qui l'ont atteinte) ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires). La note d'information de la SCPI Primopierre a fait l'objet d'une modification en février 2021 afin d'y introduire cette démarche ISR.

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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2020 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 2 934 177 168 euros à 3 299 475 920 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 365 298 752 euros. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'exercice 2020, Primonial REIM a procédé pour le compte de la SCPI à 4 acquisitions significatives pour plus de 491 millions d'euros.

Au cours du 1^{er} trimestre 2020, la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur d'un actif de bureau situé à la frontière entre Paris et Montreuil. Cet actif, Le Valmy, développe plus de 29 000 m² de surface pour un volume d'investissement de plus de 230 millions d'euros. Situé dans l'un des secteurs les plus recherchés de la 1^{re} couronne Est, l'actif bénéficie d'une double adresse lui conférant une accessibilité aisée et une très bonne desserte par les transports en commun grâce à sa proximité des stations de métro « Saint Mandé » et « Porte de Montreuil ».

La SCPI Primopierre s'est également portée acquéreur d'une participation dans un club deal, géré par Primonial REIM, portant sur l'actif Cinetika. Il s'agit d'une VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) située à proximité de la Porte de Saint-Ouen. Le futur actif bénéficie d'une adresse parisienne et d'une excellente connexion aux réseaux de transports parisiens. La livraison doit intervenir fin 2022.

La SCPI a également finalisé l'acquisition de 4 immeubles à usage principal de bureaux au sein de « M Campus » à Meudon (92). D'une surface totale de 21 500 m², les 4 bâtiments acquis par la SCPI ont été entièrement loués en 2020 à Thales dans le cadre de baux de 12 ans ferme. Ces immeubles jouissent d'une excellente visibilité grâce à leur linéaire de façade de 450 m sur la Seine. Les actifs, faisant l'objet d'une rénovation complète, offrent des prestations adaptées aux nouvelles tendances de travail : des plateaux lumineux et divisibles, ainsi qu'une vaste gamme de services.

Enfin la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur d'une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM portant sur un actif situé au 3/5, rue de Metz à Paris pour un montant de près de 24,8 millions d'euros. Il s'agit d'un immeuble de 1920 développant près de 3 500 m² dont 87 % de surfaces de bureaux. Loué à 96 %, l'immeuble bénéficie d'une excellente localisation dans le 10^e arrondissement de Paris, à proximité de la Cité Financière et de la station de métro Strasbourg Saint-Denis.

Votre SCPI a également cédé 5 actifs au cours de l'exercice 2020, notamment un actif situé au Kremlin-Bicêtre (94) et un autre à Courbevoie (92).

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier* de 91,7 % au 31 décembre 2020. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse et l'immeuble Between au pied de l'Esplanade de la Défense.

La SCPI Primopierre termine l'année 2020 avec un résultat distribuable de 9,56 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2020 s'élève à 9,36 euros par part de dividende et 1,12 euro par part de distribution de plus-values, soit un rendement total de 5,04 % (taux de distribution sur valeur de marché*).

L'assemblée générale annuelle 2021 sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

L'assemblée générale sera par ailleurs appelée à ratifier la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

Enfin, l'assemblée générale sera appelée à statuer sur le renouvellement de BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI et sur l'augmentation du capital maximal statutaire de la SCPI, qui serait porté à 5 milliards d'euros au vu des perspectives de collecte exposées par 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 et de ses associés.

La Société de Gestion

* Les définitions figurent en fin de rapport dans le glossaire.



▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2020, un patrimoine immobilier de 46 actifs détenus directement et 27 via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 606 362 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 3 149 307 565,51 euros. L'essentiel (99,2 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2020 est constitué d'actifs de bureaux « purs ». L'actif mixte bureaux/commerces représente 0,8 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2020

	BUREAU	BUREAU / COMMERCE	
Paris	27,3 %	0,0 %	27,3 %
Région parisienne	61,5 %	0,0 %	61,5 %
Province	10,4 %	0,8 %	11,2 %
TOTAL	99,2 %	0,8 %	100,0 %

Sur les 73 actifs qui composent le patrimoine de Primopierre 4 ont été acquis en 2020 directement ou via des SCI ou des OPCI.

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 2020 à 3 149 307 565,51 euros (2 393 837 920 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2020 et acquis entre 2008 et 2019, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en baisse de 1,71 %. 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.

Pour les 4 acquisitions ou prises de participation réalisées en 2020, il s'agit de la première valeur d'expertise.

SITUATION LOCATIVE

Primopierre compte près de 360 locataires (par transparence) au 31 décembre 2020. Les 10 principaux locataires représentent 33,6 % 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 et de l'informatique. La plupart de ces grands locataires ont une envergure internationale et plusieurs d'entre eux sont leaders dans leur secteur d'activité.

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
SNCF	Transport	Multi actifs	Paris (75) – Clichy (92) – Lyon (69)	Multi actifs	Bureaux	10 116 055	5,7 %
THALES	Industrie	M Campus	Meudon (92)	2, rue de la Verrerie	Bureaux	8 350 720	4,7 %
PSA	Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	2/10, bd. de l'Europe	Bureaux	6 516 206	3,6 %
BNP PARIBAS	Services Financier	Multi actifs	Montreuil (93) – Paris (75) – Bordeaux (33) – Schiltigheim (67)	Multi actifs	Bureaux	6 479 670	3,6 %
FAURECIA	Industrie	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureaux	6 334 413	3,5 %
AMUNDI ASSET MANAGEMENT	Services Financier	Pasteur	Paris (75)	91/93, boulevard Pasteur	Bureaux	5 094 738	2,9 %
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Administration	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs	Bureaux	4 878 403	2,7 %
EXPLEO FRANCE	Ingénierie	Le Carré	Montigny-le-Bretonneux (78)	2, rue Georges Stephenson	Bureaux	4 330 204	2,4 %
SOFT BANK ROBOTICS EUROPE	Robotique	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	34-48, rue Guynemer	Bureaux	4 084 391	2,3 %
B2V GESTION	Services Protection Sociale	Between	Courbevoie (92)	18, avenue de l'Alsace	Bureaux	3 791 059	2,1 %
TOTAL						59 975 860	33,6 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

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



Le taux d'occupation financier⁽¹⁾, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève à 90,5 % en moyenne pour l'année 2020.

En termes de surface, la vacance est répartie sur 33 actifs (par transparence) au 31 décembre 2020. Sur les 606 362 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 45 501 m² étaient vacants au 31 décembre 2020, soit un taux d'occupation physique de 92,5 %⁽²⁾.

SURFACES VACANTES					
IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Le Lumiere	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureaux	6 307	3 262 420
Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureaux	5 466	847 168
Between	Courbevoie (92)	18, avenue de l'Alsace	Bureaux	5 410	1 990 880
Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureaux	4 022	1 064 284
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue Du Débarcadère	Bureaux	2 498	824 337
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	Bureaux	2 308	1 096 810
Odyssée	Massy (91)	2-12, rue du Chemin des Femmes	Bureaux	2 276	512 100
Le Jour	Paris (75)	200, rue Raymond Losserand	Bureaux	2 213	1 085 353
Proxima II	Montreuil (93)	96-102, rue de Paris	Bureaux	2 093	523 125
Cap 2	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureaux	1 507	248 809
Trio	Issy-les-Moulineaux (92)	3-11, boulevard Gallieni	Bureaux	1 251	585 468
Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureaux	1 200	372 000
PRINCIPALES SURFACES VACANTES				36 550	12 412 754
AUTRES SURFACES VACANTES				8 951	2 192 273
TOTAL SURFACES VACANTES				45 501	14 605 027

Au cours de l'exercice 2020, une surface de 19 661 m² a été libérée sur 15 actifs (par transparence).

Les congés reçus pour 2021 au 31/12/2020 portent sur 32 112 m², soit 5,30 % de la surface en exploitation.

CONGÉS							
LIBÉRATIONS 2020							
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureaux	4 105	2 161 811	31/12/2020
GO SPORT	Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureaux	2 213	611 550	30/06/2020
BNP PARIBAS	Proxima II	Montreuil (93)	96-100-102, rue de Paris	Bureaux	2 093	559 725	24/11/2020
ALLIANZ	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	Bureaux	1 251	732 369	29/02/2020
NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureaux	1 126	557 487	01/01/2020
SNCF	Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureaux	1 080	540 030	01/01/2020
NEXITY BLUE OFFICE	Equalia	Alfortville (94)	17-19, rue Ernest Renan	Bureaux	981	266 034	30/09/2020
PÔLE EMPLOI	Panoramic	Lyon (69)	83-85, boulevard Marius Vivier Merle	Bureaux	901	210 856	30/09/2020
NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Bordeaux Millenium	Bordeaux (33)	12, quai des Queyries	Bureaux	640	115 357	30/06/2020
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	Orléans Plaza	Orléans (45)	3, rue Pierre Gilles de Gennes	Bureaux	634	96 420	30/09/2020
PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2020					15 024	5 851 639	
AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2020					4 638	1 419 707	
TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2020					19 661	7 271 346	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

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

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



CONGÉS							
LIBÉRATIONS À VENIR							
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
DELACHAUX	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue Du Débarcadère	Bureaux	751	239 988	01/01/2021
UN MONDE BLEU	Terralta	Lyon (69)	77, boulevard Marius Vivier Merle	Bureaux	57	16 580	31/01/2021
NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureaux	184	29 457	31/03/2021
TRANSITIONS PRO	Premium Villeurbanne	Villeurbanne (69)	131, boulevard de la Bataille	Bureaux	724	152 171	31/03/2021
CONSORT NT	Cap 2	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureaux	1 173	293 405	31/05/2021
MAZARS	Premium Villeurbanne	Villeurbanne (69)	131, boulevard de la Bataille	Bureaux	2 704	558 675	30/06/2021
SNCF	24 Villeneuve	Clichy (92)	24-26, rue de Villeneuve	Bureaux	14 867	4 936 415	30/09/2021
CWT France	Eureka	Nanterre (92)	17-19, rue Ernest Renan	Bureaux	463	139 511	31/08/2021
NOVAHE	Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureaux	243	35 390	30/09/2021
SUPERSONIC IMAGINE	Aix Duranne	Aix-en-Provence (13)	510, rue René Descartes	Bureaux	1 700	226 500	30/09/2021
GIE 1001 VIES HABITAT	Between	Courbevoie (92)	16, avenue d'Alsace	Bureaux	6 058	3 321 197	30/09/2021
MOUTON NOIR	Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureaux	177	24 210	31/12/2021
T SYSTEMS	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Gén. Eisenhower	Bureaux	3 012	326 210	31/12/2021
TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR					32 112	10 299 709	

33 nouveaux baux et 4 maintiens de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2020 et ont permis de louer ou relouer 20 593 m² :

ACTIONS COMMERCIALES						
NOUVEAUX BAUX						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	DATE D'EFFET
LE CRÉDIT AGRICOLE CENTRE-EST	Ecully Park	Ecully (69)	21, chemin de la Sauvegarde	Bureaux	1 409	01/06/2020
ADECCO	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	Bureaux	1 048	01/06/2020
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureaux	912	01/05/2020
COLONNA	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureaux	888	01/01/2020
ACG (GROUPE INELYS)	Le Valmy	Montreuil (93)	6-8-18, avenue Léon Gaumont	Bureaux	817	01/12/2020
TOTAL	Eureka	Nanterre (92)	17-19, rue Ernest Renan	Bureaux	699	20/05/2020
MYELEFANT	Bordeaux Millenium	Bordeaux (33)	12, quai des Queyries	Bureaux	640	01/09/2020
GROUPE QUINTESSENS MIDI PYRÉNÉES	Preimum	Balma (31)	10, rue Vidailhan	Bureaux	592	23/09/2020
CELLNEX FRANCE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureaux	553	01/03/2020
L'ALLIANCE MAGIQUE	Preimum	Balma (31)	10, rue Vidailhan	Bureaux	460	01/03/2020
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS 2020					8 018	
AUTRES COMMERCIALISATIONS 2020					4 929	
TOTAL COMMERCIALISATIONS 2020					12 947	

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENTS & RENÉGOCIATIONS						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	DATE D'EFFET
HACHETTE LIVRE	Garamond	Malakoff (92)	11, rue Paul Bert	Bureaux	4 755	27/12/2020
PRÉFECTURE DE POLICE	Bd. Hôpital	Paris (75)	24-26, boulevard de l'Hôpital	Bureaux	1 475	01/11/2020
HAWORTH	Boulevard Murat	Paris (75)	101-103, boulevard Murat	Bureaux	1 342	01/01/2020
L'ILÔT D'ENFANCE	Cité Park	Caluire-et-Cuire (69)	23, avenue de Poumeyrol	Bureaux	75	01/06/2020
TOTAL					7 646	

* Par transparence et en quote-part de détention.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2020, Primopierre a procédé à 4 acquisitions (dont 2 via des participations dans des SCI ou des OPCI) pour un montant total de 491 497 085 euros frais et droits inclus.

Primopierre a également pris une participation de 28,33 % dans la SCI Issy Shift (SCI gérée par Primonial Reim) pour un montant de 8 789 000 euros. Cette dernière doit acquérir un actif de bureau situé à Issy-les-Moulineaux au début de l'année 2021.

ACQUISITIONS 2020								
DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX ACQUISITION DI*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
10/03/20	Direct	Le Valmy	Paris (75)	6-8-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	29 449	230 797 300	100,00 %
30/06/20	OPCI Primonial Private 1**	Cinétika (Vefa)	Saint-Ouen (93)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	7 560***	23 658 425	93,34 %
22/07/20	Direct	M Campus	Meudon (92)	2, rue de la Verrerie	Bureau	21 616	212 264 035	100,00 %
15/12/20	SCI Des 3 à 5 rue de Metz**	3-5, rue de Metz	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	2 105	24 777 325	60,00 %
TOTAL						60 894	491 497 085	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Sociétés gérées par Primonial REIM.

*** Surface prévisionnelle à la livraison de l'actif prévue en 2022 en quote-part de détention.

CESSIONS 2020

En 2020, Primopierre a procédé à la cession de 5 actifs pour un montant total de 154 123 014 euros net des frais.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
19/10/2020	10/06/11	Green Parc	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepele	Mixte Bureaux / Activités	4 453	3 456 751
29/09/2020	30/06/11	Blondel	Courbevoie (92)	3-13, rue Blondel	Bureaux	1 988	9 253 677
10/12/2020	03/08/12	Le Millénium	Lyon (69)	Cours Albert Thomas	Bureaux	1 358	5 538 922
15/07/2020	27/02/13	Okabé	Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureaux	11 688	71 749 308
29/12/2020	27/05/14	Europrogramme	Marseille (13)	40, bd. de Dunkerque	Bureaux	14 702	64 124 356
TOTAL						34 189	154 123 014

* Par transparence et en quote-part de détention.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellement d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remise en état locatifs, entretien courant...);
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2020.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	12 903 127,99
Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2020	1 571 338,80

* Le coût initial des études du projet MIROIRS a été supporté en totalité par la SCI Miroirs A&B. Une quote-part correspondant aux frais d'étude qui ont été engagés pour le compte de la SCPI Primopierre a été refacturée à cette dernière par la SCI Miroirs A&B en janvier 2021.

Sur l'exercice 2020, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Courbevoie – 16, av. d'Alsace (MIROIRS BETWEEN)*	4 537 903,45
Marseille – EUROPROGRAMME – Bd. de Dunkerque	1 900 265,29
Saint-Ouen – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	889 054,98
Paris Murat – Boulevard Murat	858 505,99
Kremlin Bicêtre – OKABE – Av. de Fontainebleau	751 318,45
Balma Gramont – Rue, Vidailhan	602 015,70
Levallois Perret – Rue, Jules Guesde	526 617,16
Alfortville EQUALIA – 5, rue Charles De Gaulle	497 669,02
Gennevilliers – LE CLEVER – 34-40, rue Henri Barbusse	401 223,08
Boulogne PROXAGORA – Avenue Morizet	260 754,58
LE PREMIUM VILLEURBANNE – 131, boulevard. de Stalingrad	239 525,64
Massy – ODYSÉE – Avenue Carnot	216 238,68
TOTAL	11 681 092,02

**RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020**

Ratio statutaire	30 %
Valeur d'expertise 2020 par transparence*	3 666 068 366
Dette au 31/12/2020**	823 648 818
Ratio d'endettement 2020	22,47 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

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

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2020 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,56 euros. La distribution de dividendes 2020 s'élève à 9,36 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoute une distribution, correspondant 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, de 1,12 euro par part (pour les associés présents au capital à la date de cession) soit un taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ de 5,04 %. Les TRI (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2016-2020) et sur 10 ans (2011-2020) ressortent respectivement à 4,32 % et 5,14 %.

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	196,00	196,00	208,00	208,00	208,00
Résultat ⁽³⁾	9,21	9,82	10,34	11,88	9,56
Dividende versé au titre de l'année ⁽³⁾	9,80	9,80	9,36	12,31	10,48
dont distribution de réserves de plus-value ⁽⁵⁾	0,00	0,00	0,00	3,23	1,12
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽³⁾	5,00 %	4,85 %	4,50 %	5,92 %	5,04 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,14	0,24	1,25	4,18	1,45

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

(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.

(5) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 27 310 associés au 31 décembre 2020. Au cours de l'exercice, 1 996 422 nouvelles parts ont été souscrites, dont 240 178 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 756 244 parts en 2020. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 15 862 865 parts au 31 décembre 2020, la capitalisation de Primopierre s'élève à 3 299 475 920 euros.

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	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) ⁽²⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2016	1 367 674 560,00	324 582 468,00	8 547 966	15 991	35 972 717,74	196,00
2017	1 672 982 240,00	384 889 520,00	10 456 139	19 200	43 426 846,76	208,00
2018	1 862 575 840,00	246 471 680,00	11 641 099	21 263	30 199 392,32	208,00
2019	2 257 059 360,00	512 828 576,00	14 106 621	24 459	58 174 659,00	208,00
2020	2 538 058 400,00	365 298 752,00	15 862 865	27 310	44 087 705,73	208,00

(1) Le prix de souscription a changé le 1^{er} avril 2017, il est désormais fixé à 208,00 euros.

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

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

Primopierre est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (221,00 euros au 31 décembre 2020).

► ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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 CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2016	72 650	1,05 %	0	1 mois	0
2017	116 682	1,37 %	0	1 mois	0
2018	182 558	1,75 %	0	1 mois	0
2019	168 799	1,45 %	0	1 mois	0
2020	240 178	1,70 %	0	1 mois	0

► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2016		2017		2018		2019		2020	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,08	73,34 %	8,68	71,11 %	8,95	67,54 %	8,21	57,25 %	7,83	65,59 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,07 %	0,13	1,07 %	0,19	1,45 %	0,18	1,29 %	0,15	1,26 %
Produits divers	3,29	26,58 %	3,40	27,82 %	4,11	31,01 %	5,95	41,46 %	3,96	33,14 %
TOTAL DES REVENUS	12,38	100,00 %	12,21	100,00 %	13,25	100,00 %	14,35	100,00 %	11,94	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,11	8,98 %	1,10	9,01 %	1,13	8,51 %	1,01	7,04 %	1,06	8,90 %
Autres frais de gestion*	0,46	3,71 %	0,55	4,55 %	1,36	10,26 %	0,78	5,43 %	0,83	6,94 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01	0,04 %	0,14	1,14 %	0,07	0,53 %	0,12	0,84 %	0,05	0,46 %
Charges immobilières non récupérées	0,99	8,02 %	0,63	5,19 %	0,46	3,44 %	0,28	1,92 %	0,24	2,00 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	2,57	20,75 %	2,43	19,89 %	3,01	22,74 %	2,19	15,23 %	2,18	18,30 %
Amortissements nets										
– patrimoine							0,17	1,22 %	0,11	0,94 %
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,62	4,97 %	(0,07)	(0,58 %)	(0,08)	(0,57 %)	(0,04)	(0,26 %)	(0,05)	(0,39 %)
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,01)	(0,10 %)	0,03	0,27 %	(0,03)	(0,19 %)	0,14	1,01 %	0,12	1,04 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,60	4,87 %	(0,04)	(0,31 %)	(0,10)	(0,76 %)	0,28	1,96 %	0,19	1,59 %
TOTAL DES CHARGES	3,17	25,62 %	2,39	19,58 %	2,91	21,98 %	2,47	17,20 %	2,37	19,89 %
RÉSULTAT	9,21	74,38 %	9,82	80,42 %	10,34	78,02 %	11,88	82,80 %	9,56	80,11 %
Report à nouveau	0,16	1,32 %	0,24	1,96 %	1,25	9,47 %	4,18	29,15 %	1,45	12,12 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,80	79,17 %	9,80	80,28 %	9,36	70,64 %	9,08	63,30 %	9,36	78,42 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,80	79,17 %	9,74	79,79 %	9,31	70,27 %	9,04	63,03 %	9,30	77,89 %

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

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

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 9,56 euros par part en jouissance. La distribution de dividendes au titre de l'année 2020 s'élève à 9,36 euros par part en jouissance et le report à nouveau est de 1,45 euro par part en jouissance.



► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	2 240 359 963,43
Participations financières	759 434 505,98
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(221 252 143,82)
Valeur comptable	2 778 542 325,59
Valeur comptable ramenée à une part	175,16
Valeur des immeubles « actuelle »	2 393 837 920,00
Valeur des parts de société « actuelle »	755 469 645,51
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(219 680 805,02)
Valeur de réalisation	2 929 626 760,49
Valeur de réalisation ramenée à une part	184,68
Valeur de réalisation	2 929 626 760,49
Frais d'acquisition des immeubles et des participations contrôlées	203 934 562,28
Commission de souscription*	372 207 473,05
Valeur de reconstitution	3 505 768 795,82
Valeur de reconstitution ramenée à une part	221,00

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2019*	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	2 796 892 062,00	365 298 752,00	3 162 190 814,00
Plus et moins valeurs sur cessions d'immeubles	44 379 654,75	7 249 277,92	51 628 932,67
Moins-valeur renouvellement d'immobilisations	(1 720 920,69)	(1 588 617,73)	(3 309 538,42)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(2 644 042 082,03)	(358 784 033,12)	(3 002 826 115,15)
Comptes courants	(48 898 155,40)	237 657,38	(48 660 498,02)
Indemnité d'immobilisations versée	(10 775 500,00)	10 775 500,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(88 042 840,61)	(30 289 251,42)	(118 332 092,03)
Amortissements des AAI (Aménagements Agencements et Installations)	2 127 315,89	904 329,85	3 031 645,74
Commission de souscription	(287 640 733,06)	(38 784 575,49)	(326 425 308,55)
Reconstitution du report à nouveau	(6 236 148,72)	(1 886 931,54)	(8 123 080,26)
Emprunts	318 000 000,00	0,00	318 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	74 042 652,13	(46 867 892,15)	27 174 759,98

* 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 2020, 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

ARTICLE D. 441-6, I., 1 ^o : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)	78 819,99	61 700,18	234 929,48	(60 853,30)	3 850 071,32	4 164 667,67
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,16 %	0,12 %	0,47 %	(0,12 %)	7,65 %	8,27 %
% 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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			3 743 417,75		6 426 004,25	10 169 422,00
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,68 %		2,89 %	4,58 %
(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

À l'initiative de la Société de Gestion, un appel d'offre a été organisé entre les principaux dépositaires français en vue de rationaliser les échanges et les coûts des dépositaires de tous les fonds gérés par Primonial REIM, dans une logique d'économies d'échelle et d'optimisation des flux d'information. Les investisseurs sont informés que BNP Paribas Securities Services a remporté cet appel d'offre, et qu'il est devenu dépositaire de la Société depuis le mois de mai 2021. Cette désignation fait l'objet d'une demande de ratification par l'assemblée générale annuelle.

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primopierre est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2020. 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.



► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité peut provenir de rachats importants au passif, 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 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 2020, 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 2020, 36 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 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 2020

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 13 033 000 euros pour un effectif moyen de 162,7 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 40 % (74 % en rémunération fixe et 26 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM 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.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€		AU TITRE DES PERFORMANCES 2020
Salaires fixes		10 901
	% du total des rémunérations	84 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)		2 132
	% du total des rémunérations	16 %
dont rémunérations variables non différées		2 132
dont rémunérations variables différées		0
TOTAL		13 033
ETP moyen		162,7

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'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2020
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 472
% du total des rémunérations	48 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 678
% du total des rémunérations	52 %
TOTAL	5 150
Dont salaires fixes	74 %
Dont rémunération variable	26 %

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM 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 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. 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.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020





ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 240 359 963,43	2 393 837 920,00	1 950 798 769,47	2 141 711 850,00
Terrains et constructions locatives	2 227 617 738,84	2 393 837 920,00	1 938 627 621,68	2 141 711 850,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	8 143 435,25		6 434 658,73	
Agencements, aménagements, installations	7 630 435,08		7 863 804,95	
Amortissements des aménagements et installations	(3 031 645,74)		(2 127 315,89)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 571 338,80)	0,00	(2 236 258,50)	0,00
Gros Entretien	(1 571 338,80)		(2 236 258,50)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	759 434 505,98	755 469 645,51	691 115 996,67	674 373 939,84
Immobilisations financières contrôlées	759 434 505,98	755 469 645,51	704 252 586,67	674 373 939,84
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées			(13 136 590,00)	
TOTAL I (Placements immobiliers)	2 998 223 130,61	3 149 307 565,51	2 639 678 507,64	2 816 085 789,84
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	49 161 814,35	49 161 814,35	49 425 207,81	49 425 207,81
Avances en compte courant et créances rattachés à des immobilisations financières contrôlées	49 161 814,35	49 161 814,35	49 425 207,81	49 425 207,81
Avances en compte courant et créances rattachés à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	49 161 814,35	49 161 814,35	49 425 207,81	49 425 207,81
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	319 509,26	319 509,26	313 373,30	313 373,30
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	319 509,26	319 509,26	313 373,30	313 373,30
Créances	83 309 426,31	83 309 426,31	78 349 898,26	78 349 898,26
Locataires et comptes rattachés	16 756 630,46	16 756 630,46	11 622 495,76	11 622 495,76
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(3 675 871,41)	(3 675 871,41)	(1 886 023,93)	(1 886 023,93)
Créances fiscales	1 973 758,40	1 973 758,40	2 351 467,65	2 351 467,65
Fournisseurs et comptes rattachés	10 899 496,61	10 899 496,61	18 036 607,15	18 036 607,15
Autres créances	57 355 412,25	57 355 412,25	48 225 351,63	48 225 351,63
Valeurs de placement et disponibilités	123 373 023,01	123 373 023,01	192 296 222,24	192 296 222,24
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	123 373 023,01	123 373 023,01	192 296 222,24	192 296 222,24
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	207 001 958,58	207 001 958,58	270 959 493,80	270 959 493,80
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(447 750 172,77)	(447 750 172,77)	(432 130 932,89)	(432 130 932,89)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(20 254 563,48)	(20 254 563,48)	(17 997 048,18)	(17 997 048,18)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(318 270 334,83)	(318 270 334,83)	(319 166 902,67)	(319 166 902,67)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(16 354 575,76)	(16 354 575,76)	(9 372 136,38)	(9 372 136,38)
– Locataires et comptes rattachés	(2 709 848,46)	(2 709 848,46)	(2 674 868,11)	(2 674 868,11)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(5 119 070,65)	(5 119 070,65)	(4 730 417,55)	(4 730 417,55)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(1 964 752,01)	(1 964 752,01)	(4 625 748,40)	(4 625 748,40)
– Associés à régulariser	(3 734 240,83)	(3 734 240,83)	(5 551 696,97)	(5 551 696,97)
– Associés dividendes à payer	(35 441 433,67)	(35 441 433,67)	(27 045 974,22)	(27 045 974,22)
– Autres dettes diverses	(43 901 353,08)	(43 901 353,08)	(40 966 140,41)	(40 966 140,41)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(447 750 172,77)	(447 750 172,77)	(432 130 932,89)	(432 130 932,89)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	6 577,72	6 577,72	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	(28 100 982,90)	(28 100 982,90)	(19 435 308,60)	(19 435 308,60)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(28 094 405,18)	(28 094 405,18)	(19 435 308,60)	(19 435 308,60)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	2 778 542 325,59		2 508 496 967,76	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		2 929 626 760,49		2 684 904 249,96

(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 D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2020 AU 31 DÉCEMBRE 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2020	AFFECTATION 2019	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2020 ⁽¹⁾
Capital	2 257 059 360,00		280 999 040,00	2 538 058 400,00
Capital souscrit	2 257 059 360,00		280 999 040,00	2 538 058 400,00
Primes d'émission et de fusion	157 912 979,61		13 338 953,55	171 251 933,16
Primes d'émission ou de fusion	539 832 702,00		84 299 712,00	624 132 414,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(287 640 733,06)		(38 784 575,49)	(326 425 308,55)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautiion bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(88 042 840,61)		(30 289 251,42)	(118 332 092,03)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(6 236 148,72)		(1 886 931,54)	(8 123 080,26)
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	42 658 734,06	34 746 733,10	(29 086 072,91)	48 319 394,25
Réserves				
Report à nouveau	16 554 688,03	(435 527,04)	1 886 931,54	18 006 092,53
Résultat de l'exercice	34 311 206,06	(34 311 206,06)	2 906 505,65	2 906 505,65
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	144 479 923,71	(144 479 923,71)	138 225 777,53	138 225 777,53
Acomptes sur distribution	(110 168 717,65)	110 168 717,65	(135 319 271,88)	(135 319 271,88)
TOTAL GÉNÉRAL	2 508 496 967,76		270 045 357,83	2 778 542 325,59

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	113 181 134,42	99 889 594,04
Charges facturées	18 050 331,92	17 334 050,43
Produits des participations contrôlées	24 451 230,34	59 528 600,47
Produits annexes	29 539 142,04	12 751 544,66
Reprises de provisions pour gros entretien	922 930,30	981 157,70
Transferts de charges immobilières	3 283 817,53	4 893 167,97
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	189 428 586,55	195 378 115,27
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 050 331,92	17 334 050,43
Travaux de gros entretien	136 713,36	595 219,62
Charges d'entretien du patrimoine locatif	643 758,54	878 314,15
Dotations aux provisions pour gros entretien	258 010,60	519 926,40
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	7 019 404,39	9 212 549,81
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	26 108 218,81	28 540 060,41
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	163 320 367,74	166 838 054,86
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	74 376 957,15	59 422 355,34
Reprises de provisions pour créances douteuses	43 434,95	16 329,13
Autres produits d'exploitation	354,97	70,90
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	74 420 747,07	59 438 755,37
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	15 361 456,80	12 276 146,32
Commissions de souscription	44 087 705,73	58 174 659,00
Charges d'exploitation de la société	30 289 251,42	1 247 696,34
Diverses charges d'exploitation	2 918 714,03	2 795 567,74
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 626 070,60	2 127 315,89
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	1 833 282,43	1 775 611,42
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	96 116 481,01	78 396 996,71
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(21 695 733,94)	(18 958 241,34)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	2 020 528,25	1 153 940,09
Autres produits financiers	159 218,99	1 095 010,21
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	2 179 747,24	2 248 950,30
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 532 631,40	4 980 831,54
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	978 658,66	734 521,54
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	5 511 290,06	5 715 353,08
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(3 331 542,82)	(3 466 402,78)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	3 201 511,55	66 584,97
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 201 511,55	66 584,97
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	3 268 825,00	72,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 268 825,00	72,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	(67 313,45)	66 512,97
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	138 225 777,53	144 479 923,71

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 le 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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, qui achète des immeubles existants.

Agencements, aménagements et installations

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

En 2020, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 3 183 248,28 euros et des cessions ont été constatées pour un montant de 3 416 618,15 euros.

Au 31 décembre 2020, le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 7 630 435,08 euros. Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2020, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 1 626 070,60 euros.

Au 31 décembre 2020, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 3 031 645,74 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

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

Au cours de l'exercice 2020, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 1 588 617,73 euros.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2020 s'élèvent 44 087 705,73 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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



Les statuts et la note d'information de la SCPI seront mis à jour à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

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 2020 s'élèvent à 30 289 251,42 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2020, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 1 886 931,54 euros.

Valeurs vénale 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.

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 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primopierre est de 2 393 837 920 euros hors droits.

Valeurs vénale des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive *AIFM* 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et à

la suite de la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont autorisées à détenir, dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

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

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI Primopierre détient des participations dans le capital de vingt-et-une sociétés civiles immobilières pour un montant total de 759 434 505,98 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 755 469 645,51 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 (Plan Comptable Général) et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

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

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

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

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

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Au 31 décembre 2020, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 258 010,60 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2020 pour un montant de 922 930,30 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour gros entretien s'établit à 1 571 338,80 euros.

Plus ou moins-values de cession

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

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

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

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

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

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

Pour les associés résidents dans un état non-membre de l'U.E, 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 2020, les cessions de cinq actifs immobiliers ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 20 818 538,34 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur 3 283 817,53 euros.

Le 7 juillet 2020, l'assemblée générale ordinaire a décidé d'affecter une partie du résultat de l'exercice 2019 dans le compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs pour un montant de 34 746 733,10 euros.

Une mise en distribution partielle du compte de plus-value immobilière de 48 003 685,21 euros a été effectuée en 2020 au profit des associés présents à la date de cession :

- Plus-values immobilières réalisées sur cessions d'immeubles et de titres : 14 147 794,81 euros ;
- Plus-values cession immeuble Grand Seine : 33 855 890,40 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 1 833 282,43 euros a été constituée au 31 décembre 2020.

Les reprises se sont élevées à 43 434,95 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 3 675 871,41 euros.

Commission de gestion

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

Elle était calculée comme suit :

- 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 5 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

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

Dorénavant la commission de gestion est calculée comme suit :

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

Au 31 décembre 2020, la commission de gestion s'élève à 15 361 456,80 euros. Au 31 décembre 2019, elle s'élevait à 12 276 146,32 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, sont déduites de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2020, la commission refacturée s'élève à 3 878 293,38 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	44 087 705,73
Commission de gestion (HT)	15 361 456,80
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	1 952 302,98
Commission de réinvestissement (HT)	1 368 725,17

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	3 878 293,38
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	487 579,68

SCI Grand Seine	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	679 800,00

SCI Pasteur 1 2 3	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	4 067 929,58

SCI Nanterre Immo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	2 776 753,80

SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 592 767,74

SCI Noda	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	247 741,00

SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	1 680 000,00

SCI Galeo & Dueo ILM 1	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	455 797,84

SCI Trio ILM 2	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	-

SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	729 191,53

SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	417 991,93

SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	637 356,70

SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	515 294,00

SCI Lyon Blackbear	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	2 744 513,86

SCI Preim Newtime	
Avances en comptes courant	2 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	5,90
Dividendes	3 025 592,64

OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courant	37 642 523,79
Intérêts des avances en comptes courant	471 406,23
Dividendes	1 858 959,72

Marine Holdings SCI	
Avances en comptes courant	359 999,56
Intérêts des avances en comptes courant	1 762,73
Dividendes	-

SCI Fontenay Campus	
Avances en comptes courant	1 374 540,00
Intérêts des avances en comptes courant	2 021,25
Dividendes	754 050,00

SCI 3 5 Rue Metz	
Avances en comptes courant	424 459,20
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes	-



FAITS SIGNIFICATIFS 2020 ET ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Emprunts

Au 31 décembre 2020, le tirage des emprunts est de 318 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 4 532 631,40 euros. La commission de non-utilisation s'élève à 896 156,59 euros.

Covid-19

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et européenne tout au long de l'exercice 2020.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Primopierre des créances irrécouvrables pour un total de 7 467,22 euros n'ayant pas d'impact sur l'évaluation et la performance de la société.

Cette crise sanitaire n'est à ce jour pas terminée, l'épidémie de Covid-19 impacte encore l'économie mondiale et pourrait avoir des impacts comptables en 2021 sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2020	2019
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	269 230 592,41	257 132 405,91
dont loyers	113 181 134,42	99 889 594,04
Total des charges	131 004 814,88	112 652 482,20
Résultat	138 225 777,53	144 479 923,71
Dividendes	135 319 271,88	110 168 717,65
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	2 538 058 400,00	2 257 059 360,00
Total des capitaux propres	2 778 542 325,59	2 508 496 967,76
Immobilisations locatives	2 240 359 963,43	1 950 798 769,47
Titres, parts et actions des entités contrôlées	759 434 505,98	691 115 996,67
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	49 161 814,35	49 425 207,81
	GLOBAL 2020	PAR PART 2020
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	138 225 777,53	9,56*
Dividende	135 319 271,88	9,36*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	3 149 307 565,51	198,53
Valeur comptable	2 778 542 325,59	175,16
Valeur de réalisation	2 929 626 760,49	184,68
Valeur de reconstitution	3 505 768 795,82	221,00

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	2 211 546 528,18	2 369 057 920,00	1 919 109 335,78	2 113 921 850,00
Mixte bureaux / activité			4 584 774,96	3 530 000,00
Mixte bureaux / commerces	20 670 000,00	24 780 000,00	20 670 000,00	24 260 000,00
TOTAL	2 232 216 528,18	2 393 837 920,00	1 944 364 110,74	2 141 711 850,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	8 143 435,25		6 434 658,73	
Mixte bureaux / activité				
TOTAL	8 143 435,25	0,00	6 434 658,73	0,00

* 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.



.../...

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Titres de participations				
SCI Grand Seine	11 280 000,00	191 090,78	11 280 000,00	886 745,38
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	95 735 737,26	55 454 928,20	85 203 885,52
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	39 655 984,70	53 502 000,00	46 467 317,71
SCI Ardeko	43 873 850,00	36 354 939,83	43 873 850,00	34 265 339,69
SCI Noda	4 012 000,00	4 377 454,00	4 012 000,00	4 601 392,57
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	33 461 675,83	35 000 000,00	33 103 957,61
SCI Heart of la Défense (HOLD)	71 942 244,19	54 408 568,10	71 942 244,19	63 256 573,62
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	59 247 684,08	56 023 739,35	62 247 848,98
SCI Galeo & Dueo ILM 1	13 381 448,02	13 425 020,20	13 381 448,02	13 131 848,93
SCI Trieo ILM 2	7 443 575,98	7 022 803,19	7 443 575,98	8 036 640,96
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	8 927 305,97	9 909 259,91	10 016 597,11
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	6 162 015,92	6 332 828,81	6 133 411,71
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	9 428 585,49	9 603 414,67	9 358 764,30
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	6 924 529,62	7 692 729,84	7 735 137,79
SCI Fontenay Campus	31 032 257,58	30 208 138,11	17 991 261,26	16 931 084,12
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	49 604 936,47	49 791 738,50	48 950 242,03
OPCI Preim Lumière	88 713 399,97	88 428 924,93	89 409 373,81	75 575 547,67
Marine Holdings SCI	148 804 286,42	157 207 274,49	148 471 604,13	148 471 604,13
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	22 416 359,75		
SCI Issy Shift	8 832 748,75	8 789 000,00		
SCI des 3 à 5 rue de Metz	23 491 616,79	23 491 616,79		
TOTAL	759 434 505,98	755 469 645,51	691 115 996,67	674 373 939,84
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 999 794 469,41	3 149 307 565,51	2 641 914 766,14	2 816 085 789,84
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Heart of la Défense (HOLD)	8 883 095,69	8 883 095,69	8 885 325,45	8 885 325,45
SCI Newtime	2 005,90	2 005,90	2 006,40	2 006,40
OPCI Preim Lumière	38 113 930,02	38 113 930,02	40 139 763,22	40 139 763,22
Marine Holdings SCI	361 762,29	361 762,29	398 112,74	398 112,74
SCI Fontenay Campus	1 376 561,25	1 376 561,25		
SCI des 3 à 5 rue de Metz	424 459,20	424 459,20		
TOTAL	49 161 814,35	49 161 814,35	49 425 207,81	49 425 207,81
TOTAL GÉNÉRAL	3 048 956 283,76	3 198 469 379,86	2 691 339 973,95	2 865 510 997,65

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : BUREAU								
Saint-Ouen (93)	Ovalie – 1, rue Fructidor	60,00 %	30/01/2014	8 562	59 989 874,00	889 874,00		59 100 000,00
Malakoff (92)	Garamond – 11, rue Paul Bert	50,00 %	21/11/2014	4 755	27 970 524,16	545 524,16		27 425 000,00
Bagneux (92)	Aristide – Avenue Aristide Briand	39,70 %	29/10/2014	7 200	32 052 634,66	471 284,66	80 656,93	31 662 006,93
Saint-Denis (93)	Le Dionys – 260, avenue 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	513 679,79	77 193 679,79
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	110 986,56	4 008 779,06
Paris (75)	31 bis, rue Bergère	50,00 %	02/02/2009	1 054	3 525 000,00	208 950,00		3 316 050,00
Montreuil (93)	Proxima 2 – 96-102, rue de Paris	50,00 %	11/05/2010	2 093	8 988 407,37	148 374,87	19 970,00	8 860 002,50
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	593 015,57	8 380 315,57



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Aix-en-Provence (13)	Parc de la Duranne	100,00 %	24/08/2011	1 700	3 808 513,94	235 413,94		3 573 100,00
Portet-sur-Garonne (31)	1, avenue de la Gare	100,00 %	29/06/2011	3 947	6 542 629,78	378 764,78		6 163 865,00
Orléans (45)	Orléans Plaza – Rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	20/12/2011	5 553	13 794 540,00	261 240,00	7 307,49	13 540 607,49
Nancy (54)	Stanislas Plaza – 16, boulevard de la Mothe	100,00 %	25/10/2011	7 233	13 138 000,00	255 900,00	13 449,84	12 895 549,84
Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	100,00 %	09/11/2011	5 810	28 825 477,66	1 656 927,66	546 627,30	27 715 177,30
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora – 49-59, avenue Morizet	100,00 %	19/10/2011	5 551	25 657 747,63	1 457 747,63	241 329,58	24 441 329,58
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	291 605,44	28 071 569,94
Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto – 11, chemin des Anciennes Vignes	100,00 %	25/11/2011	2 552	5 900 179,00	125 179,00	23 584,07	5 798 584,07
Villeurbanne (69)	Premium 1 – 131, boulevard de Stalingrad	100,00 %	04/07/2012	5 659	18 542 181,30	1 092 181,30		17 450 000,00
Bordeaux (33)	Millenium – 12, quai de Queyries	100,00 %	01/08/2012	6 833	18 732 373,33	1 084 373,33		17 648 000,00
Montreuil (93)	Atlas – 57, rue Armand Carrel	100,00 %	18/10/2012	8 467	26 778 746,81	1 856 655,50		24 922 091,31
Massy (91)	Odyssée – 21, av. Carnot	100,00 %	12/11/2012	10 837	28 560 051,60	1 641 391,33	807 930,26	27 726 590,53
Charenton-le-Pont (94)	2-8, avenue du Général De Gaulle	100,00 %	15/01/2013	10 269	40 435 500,00	1 974 580,00		38 460 920,00
Boulogne-Billancourt (92)	Alpha – 36-38, quai du Point du Jour	100,00 %	06/12/2013	7 638	46 793 721,60	2 643 721,60		44 150 000,00
Schiltigheim (67)	Beverly – 15, rue de Copenhague	100,00 %	01/10/2015	7 192	17 794 524,39	349 524,39		17 445 000,00
Saint-Ouen (93)	Omega – 48, rue Albert Dhalenne	60,00 %	02/10/2015	10 211	62 091 291,60	3 891 291,60	1 032 592,64	59 232 592,64
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	141 515,60	39 336 505,60
Paris (75)	101-103, boulevard Murat	100,00 %	17/12/2015	6 001	39 058 603,62	2 127 963,62	803 084,62	37 733 724,62
Lyon (69)	Universaone – 18, rue Felix Mangini	100,00 %	11/02/2016	12 806	51 659 391,62	1 159 391,62		50 500 000,00
Courbevoie (92)	Miroirs Between – 16, avenue d'Alsace	100,00 %	20/06/2016	22 297	167 936 323,25	2 561 323,25	5 223 938,76	170 598 938,76
Puteaux (92)	Tour Atlantique – 81, av. du Général de Gaulle	100,00 %	04/07/2016	1 779	11 905 345,00	1 021 345,00		10 884 000,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	100,00 %	19/10/2016	15 851	135 196 005,28	2 264 520,72	385 232,17	133 316 716,73
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	12 632,45	104 772 521,32
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	343 849,61	55 427 438,61
Colombes (92)	West Plaza Parkings – 339, rue d'Estienne d'Orves	42,00 %	11/07/2017	-	362 117,48	2 688,00		359 429,48
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue Du Débarcadère	42,00 %	11/07/2017	12 356	80 953 381,63	1 160 437,63	164 871,32	79 957 815,32
Montigny-le Bretonneux (78)	Le carré – 2, rue Georges Stéphenon	100,00 %	13/07/2017	19 477	76 206 408,99	1 780 650,17		74 425 758,82
Alfortville (94)	Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	100,00 %	27/07/2017	16 798	80 443 001,68	752 557,68	394 204,17	80 084 648,17
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		103 100 000,00
Nanterre (92)	Immeuble W – 23, avenue des Champs Pierreux	100,00 %	04/10/2018	13 327	84 930 565,87	2 328 575,57	9 250,00	82 611 240,30
Paris (75)	Le Valmy – 6-8-18, avenue Léon Gaumont	100,00 %	10/03/2020	29 449	230 687 375,26	15 187 375,26		215 500 000,00
Meudon (92)	M Campus – 2, rue de la Verrerie	100,00 %	23/07/2020	21 616	213 094 676,16	15 094 676,16		198 000 000,00
TYPOLOGIE : BUREAU / COMMERCE								
Nancy (54)	13-21, rue Saint-Jean	100,00 %	10/09/2012	7 709	21 949 292,21	1 279 292,21		20 670 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				472 359	2 334 651 991,43	106 053 342,17	11 761 314,17	2 240 359 963,43



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : BUREAU								
Paris (75)	SCI Grand Seine	45,31 %	29/09/2014	0	11 280 000,00			11 280 000,00
Paris (75)	SCI Pasteur	27,06 %	19/03/2015	10 722	55 454 928,20			55 454 928,20
Nanterre (92)	SCI Nanterre Immo	35,53 %	17/07/2015	11 587	53 502 000,00			53 502 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	29,08 %	29/09/2015	5 846	43 873 850,00			43 873 850,00
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda	3,14 %	15/10/2015	653	4 012 000,00			4 012 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	12,71 %	28/09/2017	4 428	35 000 000,00			35 000 000,00
Courbevoie (92)	SCI Heart of la Défense (HOLD)	8,86 %	30/10/2017	16 195	71 942 244,19			71 942 244,19
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Galeo & Dueo ILM1	20,00 %	26/04/2018	2 776	13 381 448,02			13 381 448,02
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Trieo ILM 2	20,00 %	26/04/2018	1 357	7 443 575,98			7 443 575,98
Paris (75)	SCI Quadrans Est	6,03 %	03/05/2018	1 632	9 909 259,91			9 909 259,91
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	6,03 %	03/05/2018	1 023	6 332 828,81			6 332 828,81
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	6,03 %	03/05/2018	1 548	9 603 414,67			9 603 414,67
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	6,03 %	03/05/2018	1 298	7 692 729,84			7 692 729,84
Lyon, Ecully, Caluire-et-Cuire (69)	SCI Lyon Blackbear	33,91 %	20/11/2018	19 836	56 023 739,35			56 023 739,35
Fontenay-sous-Bois (94)	SCI Fontenay Campus	25,00 %	18/01/2019	VEFA	31 032 257,58			31 032 257,58
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	88 713 399,97			88 713 399,97
Paris (75)	Marine Holdings SCI	72,00 %	29/11/2019	18 000	148 804 286,42			148 804 286,42
Paris (75)	OPCI Primonial Private 1	93,84 %	22/05/2020	VEFA	23 316 439,00			23 316 439,00
Issy les Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	28,33 %	09/10/2020	0	8 832 748,75			8 832 748,75
Paris (75)	SCI 3 5 SCI Metz	60,00 %	15/12/2020	2 105	23 491 616,79			23 491 616,79
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)				134 003	759 434 505,98	0,00	0,00	759 434 505,98
	SCI Heart of la Défense (HOLD)	8,86 %			8 883 095,69			8 883 095,69
	SCI Newtime	49,00 %			2 005,90			2 005,90
	OPCI Preim Lumière	19,99 %			38 113 930,02			38 113 930,02
	Marine Holdings SCI	49,00 %			361 762,29			361 762,29
	SCI Fontenay Campus	25,00 %			1 376 561,25			1 376 561,25
	SCI 3 5 SCI Metz	60,00 %			424 459,20			424 459,20
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)					49 161 814,35	0,00	0,00	49 161 814,35
TOTAL GÉNÉRAL				606 362	3 143 248 311,76	106 053 342,17	11 761 314,17	3 048 956 283,76

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Grand Seine	11 280 000,00	191 090,78	132 415,00	(34 989,78)	421 721,43	45,31 %
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	95 735 737,26	14 364 575,40	7 877 289,17	91 135 480,91	27,06 %
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	39 655 984,70	15 060 000,00	(2 479 555,71)	111 625 570,92	35,53 %
SCI Ardeko	43 873 850,00	36 354 939,83	15 090 000,00	12 663 990,68	125 027 870,97	29,08 %
SCI Noda	4 012 000,00	4 377 454,00	12 790 000,00	4 593 649,97	103 660 916,15	3,14 %
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	33 461 675,83	27 545 996,00	9 882 955,69	255 722 607,62	12,71 %
SCI Heart Of La Defense (HOLD)	71 942 244,19	54 408 568,10	154 481 357,00	(84 993 476,00)	684 677 351,00	8,86 %
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	59 247 684,08	16 548 630,00	6 760 773,15	158 376 027,84	33,91 %
SCI Galeo & Dueo ILM 1	13 381 448,02	13 425 020,20	8 445 707,50	596 363,59	51 391 526,65	20,00 %
SCI Trieo ILM 2	7 443 575,98	7 022 803,19	8 959 390,00	(2 047 998,30)	28 358 156,49	20,00 %



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	8 927 305,97	37 334 763,00	6 129 928,08	48 137 663,77	6,03 %
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	6 162 015,92	5 975 752,90	2 869 748,92	41 491 501,61	6,03 %
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	9 428 585,49	8 897 106,70	4 364 607,65	65 290 365,77	6,03 %
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	6 924 529,62	6 712 887,60	4 034 314,07	44 710 553,40	6,03 %
SCI Fontenay Campus	31 032 257,58	30 208 138,11	12 000 000,00	2 678 096,55	116 119 894,90	25,00 %
OPCI Preim Lumière	88 713 399,97	88 428 924,93	440 080 396,94	7 863 171,08	442 370 557,27	19,99 %
SCI Newtime	49 791 738,50	49 604 936,47	10 193 800,00	4 443 372,39	94 425 679,91	49,00 %
Marine Holdings SCI	148 804 286,42	157 207 274,49	5 805 733,00	(1 514 882,19)	143 156 326,08	72,00 %
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	22 416 359,75	24 568 539,10	(88 614,51)	24 479 924,59	93,34 %
SCI Issy Shift	8 832 748,75	8 789 000,00	3 102 000,00	0,00	31 020 000,00	28,33 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	23 491 616,79	23 491 616,79	6 350 000,00	743 099,00	6 385 666,66	60,00 %
TOTAL	759 434 505,98	755 469 645,51				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

SCI Heart Of La Defense (HOLD)	8 883 095,69	8 883 095,69				
SCI Newtime	2 005,90	2 005,90				
OPCI Preim Lumière	38 113 930,02	38 113 930,02				
Marine Holdings SCI	361 762,29	361 762,29				
SCI Fontenay Campus	1 376 561,25	1 376 561,25				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	424 459,20	424 459,20				
TOTAL	49 161 814,35	49 161 814,35				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2020 ET LE 31 DÉCEMBRE 2020

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 01/01/2020	1 938 627 621,68
Cessions de l'exercice	
KREMLIN BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	(60 964 590,87)
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	(2 984 205,00)
SAINT-PIERRE DU PERRAY – Espace Green Parc	(4 453 700,00)
COURBEVOIE BLONDEL – 3-13, rue Blondel	(7 455 910,00)
MARSEILLE – EUROPROGRAMME – Boulevard de Dunkerque	(48 000 000,00)
Comptabilisations de l'exercice	
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34-48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	84 825,00
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – LE CARRÉ – 2, rue Georges Stephenson	369 948,89
Renouvellements d'immobilisations	
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	50 191,45
POISSY PSA – 2, boulevard de l'Europe	9 292,48
LE PREMIUM VILLEURBANNE – 131, boulevard de Stalingrad	243 689,16
MASSY – ODYSSÉE – Avenue Carnot	23 745,58
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34-48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	155 448,20
Sorties d'immobilisations (Renouvellements d'immos)	
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	(50 191,45)
POISSY PSA – 2, boulevard de l'Europe	(9 292,48)
LE PREMIUM VILLEURBANNE – 131, boulevard de Stalingrad	(243 689,16)
MASSY – ODYSSÉE – Avenue Carnot	(23 745,58)
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34-48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	(195 963,64)
NANCY STANISLAS PLAZA – 16, boulevard de la Mothe	(5 675,00)
LEVALLOIS PERRET – Rue Jules Guesde	(207 322,45)
MONTREUIL ATLAS – Rue de Lagny	(179 109,16)
PARIS – 24-26, boulevard de l'Hôpital	(284 846,97)
TOULOUSE – 1, rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	(351 819,85)
GENNEVILLIERS – LE CLEVER – 34-40, rue Henri Barbusse	(36 961,99)



.../...

Acquisitions de l'exercice	
LE VALMY – 18, avenue Leaon Gaumont	215 500 000,00
M CAMPUS – 2, rue de la Verrerie	198 000 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2020	2 227 617 738,84

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2020	6 434 658,73
Comptabilisations de l'exercice	
POISSY PSA – 2, boulevard de l'Europe	(4 907,52)
MONTREUIL PROXIMA II – 96-102, rue de Paris	19 970,00
NANCY STANISLAS PLAZA – 16, boulevard de la Mothe	5 675,00
LEVALLOIS PERRET – Rue Jules Guesde	526 617,16
BOULOGNE PROXAGORA – Avenue Morizet	241 329,58
MONTREUIL CAP 2 – 66-72, rue Marceau	128 504,21
LE PREMIUM VILLEURBANNE – 131, boulevard de Stalingrad	(14 130,00)
MONTREUIL ATLAS – Rue de Lagny	20 490,53
MASSY – ODYSSEE – Avenue Carnot	160 977,10
SAINT-OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	577 947,75
PARIS – 24-26, boulevard de l'Hôpital	118 767,06
PARIS – 101 et 103, boulevard Murat	749 774,67
COURBEVOIE – 16, avenue d'Alsace (MIROIRS BETWEEN)	4 536 380,38
ISSY LES MOULINEAUX – 34-48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	(162 170,01)
TOULOUSE – 1, rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	48 880,01
ALFORTVILLE EQUALIA – 5, rue Charles De Gaulle	245 843,55
NANTERRE IMMEUBLE W – 23, avenue des Champs Pierreux	9 250,00
Cessions de l'exercice	
KREMLIN BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	(1 194 657,49)
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	(25 809,79)
MARSEILLE – EUROPROGRAMME – Boulevard de Dunkerque	(4 279 955,67)
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2020	8 143 435,25

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2020	7 863 804,95
Comptabilisations de l'exercice	
BAGNEUX – ARISTIDE – Avenue Aristide Briand	58 320,36
BALMA GRAMONT – Rue Vidailhan	599 568,36
NANCY STANISLAS PLAZA – 16, boulevard de la Mothe	3 996,00
SAINT-OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	300 000,00
PARIS MURAT – Boulevard Murat	57 662,00
TOULOUSE – 1, rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	14 639,02
GENNEVILLIERS – LE CLEVER – 34-40, rue Henri Barbusse	400 000,00
COLOMBES WEST PLAZA – Rue du Débarcadère	191 352,00
ALFORTVILLE EQUALIA – 5, rue Charles De Gaulle	150 000,00
Cessions de l'exercice	
KREMLIN BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	(1 216 460,65)
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	(201 798,90)
COURBEVOIE – 3-12, rue Blondel	(200 000,00)
SAINT-PIERRE DU PERRAY – Espace Green Parc	(197 696,50)
MARSEILLE – EUROPROGRAMME – Boulevard de Dunkerque	(192 951,56)
Solde des Agencements, aménagements et installations au 31/12/2020	7 630 435,08

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2020	(2 127 315,89)
Comptabilisations de l'exercice	
BAGNEUX – ARISTIDE – Avenue Aristide Briand	(19 593,27)
POISSY PSA – 2, boulevard de l'Europe	(191 230,49)
FONTENAY – TECHNIPOL – Rue de la Fontaine	(37 422,72)
BALMA GRAMONT – Rue Vidailhan	(6 552,79)



.../...

ORLÉANS – Rue Pierre Gilles de Gennes (ORLÉANS PLAZA)	(1 845,90)
NANCY STANISLAS PLAZA – 16, boulevard de la Mothe	(2 119,48)
LEVALLOIS PERRET – Rue Jules Guesde	(78 433,44)
MONTREUIL CAP 2 – 66-72, rue Marceau	(43 477,07)
CHAMPAGNE AU MONT D'OR – 11, chemin des Anciennes Vignes	(4 860,76)
MASSY – ODYSSÉE – Avenue Carnot	(166 277,04)
SAINT-OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	(96 450,02)
PARIS – 24-26, boulevard de l'Hôpital	(49 014,32)
PARIS MURAT – Boulevard Murat	(6 512,05)
COURBEVOIE – 16, avenue d'Alsace (MIROIRS BETWEEN)	(231 949,14)
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34-48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	(107 774,16)
TOULOUSE – 1, rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	(2 006,57)
GENNEVILLIERS – LE CLEVER – 34-40, rue Henri Barbusse	(64 825,59)
COLOMBES WEST PLAZA – Rue du Débarcadère	(26 480,68)
ALFORTVILLE EQUALIA – 5, rue Charles De Gaules	(1 639,38)
Cessions de l'exercice	
KREMLIN BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	67 308,42
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	3 778,05
COURBEVOIE – 3-12, rue Blondel	66 621,54
SAINT-PIERRE DU PERRY – Espace Green Parc	27 397,81
MARSEILLE – EUROPROGRAMME – Boulevard de Dunkerque	69 029,20
Solde des Amortissements des aménagements et installations au 31/12/2020	(3 031 645,74)

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2020	2 240 359 963,43
--	-------------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	704 252 586,67
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Issy Shift	8 832 748,75
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00
OPCI Preim Lumière	(695 973,84)
SCI Fontenay Campus	(95 593,68)
Marine Holdings SCI	332 682,29
SCI des 3 à 5 rue de Metz	23 491 616,79
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2020	759 434 505,98

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	49 425 207,81
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Heart Of La Defense (HOLD)	(2 229,76)
SCI Newtime	(0,50)
OPCI Preim Lumière	(2 025 833,20)
SCI Fontenay Campus	1 376 561,25
Marine Holdings SCI	(36 350,45)
SCI des 3 à 5 rue de Metz	424 459,20
Solde des Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées au 31/12/2020	49 161 814,35

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2020	313 373,30
Fonds de roulements versés aux syndicats	(5,79)
Fonds de roulement restitués par les syndicats	6 141,75
Solde des dépôts versés au 31/12/2020	319 509,26

**PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DE 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 +/- VALUE COMPTABLE CESSIONS
Solde du compte de plus ou moins value au 01/01/2020					44 379 654,75
Énergie + frais complémentaires					(118 800,00)
Marseille TRIOLET – Réalisation travaux somme séquestrée					(285 020,83)
MASSY ATLANTIS – Libération séquestre travaux					91 512,52
Kremlin-Bicêtre – 63, avenue de Fontainebleau (Okabé)	27/02/2013	15/07/2020	71 749 307,60	63 886 402,57	7 862 905,03
Courbevoie – 3-13, rue Blondel (Blondel)	30/06/2011	23/09/2020	9 253 677,37	7 603 648,30	1 650 029,07
Saint-Pierre-du-Perray – 1, route de Villepecle (Green Park)	10/06/2011	19/10/2020	3 456 751,25	4 558 396,90	(1 101 645,65)
Lyon – Cours Albert Thomas (Millenium)	03/08/2012	10/12/2020	5 538 922,01	3 150 521,85	2 388 400,16
Marseille – 40, boulevard de Dunkerque (Europrogramme)	27/05/2014	29/12/2020	64 124 355,78	54 105 506,05	10 018 849,73
Distribution de plus value cession immeuble grand seine		31/01/2020			(33 855 890,40)
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs		07/07/2020			34 746 733,10
Distribution de plus values immobilières (reset fiscal 2019)		30/09/2020			(14 147 794,81)
Solde du compte de plus ou moins value au 31/12/2020					51 628 932,67

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2020	DOTATION 2020	COMPTE À COMPTE 2020*	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2020
Agencements, aménagements installations	6 ans	2 127 315,89	1 626 070,60	(721 740,75)	3 031 645,74
TOTAL		2 127 315,89	1 626 070,60	(721 740,75)	3 031 645,74

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019	DOTATION 2020	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2020
Pour gros entretien	2 236 258,50	258 010,60	(922 930,30)	1 571 338,80
Pour créances douteuses	1 886 023,93	1 833 282,43	(43 434,95)	3 675 871,41
TOTAL	4 122 282,43	2 091 293,03	(966 365,25)	5 247 210,21

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 743 417,75
Locataires : factures à établir	6 587 208,46
Locataires : créances douteuses	6 426 004,25
TOTAL	16 756 630,46

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Intérêts d'emprunts	6 577,72
TOTAL	6 577,72

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
Montreuil Le Valmy	817 571,60
Marine Holdings SCI	7 223 208,48
Alfortville Equalia	490 066,67
Meudon Campus B3 B6	6 381 658,03
Meudon Campus B4 B5	13 188 478,12
TOTAL	28 100 982,90



CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	15 205 933,25
Locataires avoirs à établir	475 975,71
État – Charges à payer	454 530,00
Charges d'intérêts sur emprunt	270 334,83
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	16 406 773,79

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	6 587 208,46
Fournisseurs – Avoir à recevoir	3 755 372,61
Intérêts courus sur comptes courants	501 316,33
TOTAL	10 843 897,40

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Entretien et réparations	163 056,94
Primes d'assurances	337 594,56
Taxes bureaux	3 763 190,30
Taxes stationnement	334 484,81
Taxes foncières	9 489 829,93
Taxes ordures ménagères	1 611 743,10
Autres taxes immobilières	6 710,10
Honoraires de gestion	2 343 722,18
TOTAL	18 050 331,92

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	1 029 089,93
Assurances	56 303,90
Frais d'actes et contentieux	101 464,20
Taxes bureaux	329 830,36
Taxe stationnement	22 150,69
Taxes foncières	742 377,40
Taxes ordures ménagères	129 551,72
Mission de Mètre	6 549,00
Honoraires audit dégrèvement	4 052,65
Honoraires de gestion	901 167,33
Honoraires d'expertises	32 390,20
Honoraires d'avocats	88 327,13
Honoraires divers	45 107,30
Honoraires relocation	247 225,05
Honoraires arbitrages*	3 283 817,53
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	7 019 404,39

* Depuis le 01/01/2020, les honoraires d'arbitrages sont exonérées de TVA (art 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	17 319 549,42
Commission de gestion par transparence (filiales)	(1 958 092,62)
Commission de gestion HT	15 361 456,80
Commission de gestion soumise à TVA*	3 878 293,38
Commission de gestion exonérée de TVA	11 483 163,42

* Depuis le 01/01/2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de commission *property*.

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	45 675,00
Honoraires Dépositaires	271 042,06
Information des associés (BT, Rapport annuel)	301 472,77
Publications et annonces légales	1 259,60
Frais de Conseils	27,18
Cotisation AMF	22 821,69
Taxes diverses – CVAE – CET	2 106 593,00
Frais d'actes et contentieux	(2 470,91)
Frais bancaires	102 364,86
Pertes sur créances irrécouvrables	68 180,50
Honoraires divers	0,00
Diverses charges d'exploitation (écarts provisions)	1 748,28
TOTAL	2 918 714,03

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	4 532 631,40
Intérêts bancaires	978 658,66
TOTAL	5 511 290,06

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	2 020 528,25
Autres produits financiers	159 218,99
TOTAL	2 179 747,24

PRODUITS DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Lyon Blackbear	2 744 513,86
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	1 680 000,00
Dividendes perçus SCI Heart Of La Defense (HOLD)	2 267 990,00
Dividendes perçus SCI Grand Seine	679 800,00
Dividendes perçus SCI Nanterre immo	2 776 753,80
Dividendes perçus SCI Newtime	3 025 592,64
Dividendes perçus OPCI Preim Lumière	1 858 959,72
Dividendes perçus SCI Ardeko	1 592 767,74
Dividendes perçus SCI Fontenay Campus	754 050,00
Dividendes perçus SCI Galeo & Dueo ILM 1	455 797,84
Dividendes perçus SCI Lyon SALTA	(500,00)
Dividendes parçus SCI Noda	247 741,00
Dividendes parçus SCI Pasteur	4 067 929,58
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	729 191,53
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	417 991,93
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	637 356,70
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	515 294,00
TOTAL	24 451 230,34

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Remboursement PREIM Abandon de gestion sur exercice antérieur	3 268 825,00
TOTAL	3 268 825,00

**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Dégrèvements Taxes Foncières	4 585,04
Profit soldes locataires	46 926,51
Remboursement Pénalité impôt cession Immeuble OSNY	3 125 000,00
Reprise frais d'avocat cession immeuble OSNY	25 000,00
TOTAL	3 201 511,55

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 123 373 023,01 euros au 31 décembre 2020.

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

Il n'y a pas d'intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2020.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2020 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque HSBC	19/10/2016	53 000 000,00	53 000 000,00	Fixe	In fine	5 ans
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 BNP Paribas	11/01/2019	115 000 000,00		Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2020	40 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		573 000 000,00	318 000 000,00			

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Résultat 2019	144 479 923,71
Report à nouveau antérieur	16 554 688,03
TOTAL DISTRIBUABLE	161 034 611,74
Distribution 2019	110 168 717,65
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs	34 746 733,10
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	144 915 450,75
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	16 119 160,99

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

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

En date du 21/12/2020, un protocole transactionnel a été signé avec le locataire « GIE 1001 VIES HABITAT ». D'un commun accord entre elles, les parties conviennent de résilier le bail au 30/09/2021. En conséquence le preneur s'engage à verser au Bailleur une indemnité globale forfaitaire et définitive pour la résiliation anticipée du bail d'un montant total de 4 300 000 euros.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Les calculs des ratios bancaires ont été réalisés, il n'y a pas d'indice de non respect de ceux-ci au 31/12/2020.

1. POUR L'EMPRUNT DE 53 000 000 EUROS AVEC HSBC

Engagements financiers

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

a) Ratios Corporate

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

Le ratio de dette financière Sécurisée doit, à tout moment, être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %) 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 soixante pour cent (60 %) pendant toute la durée du crédit.

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

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) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 10 % du capital, soit cinq millions trois cent mille euros (5 300 000 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 19 octobre 2022.

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

2. POUR L'EMPRUNT DE 115 000 000 EUROS AVEC BNP

Engagements financiers

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

a) Ratio LTV

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

b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

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

c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

3. POUR L'EMPRUNT DE 40 000 000 EUROS AVEC LA BANQUE POSTALE

Engagements financiers

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

a) Ratios Corporate

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

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

b) Ratios Immeuble

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

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

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt 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.



4. POUR L'EMPRUNT DE 190 000 000 EUROS AVEC LA BANQUE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ET CRCAM IDF

Engagements financiers

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

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 %).

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.

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.

6. 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.

5. POUR L'EMPRUNT DE 35 000 000 EUROS AVEC BNP

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 cent cinquante pour cent (250 %).



BLACKBEAR – ECULLY (69)
Droits photo : Antoine Pulia

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

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

1. Primopierre a émis 1 996 422 parts nouvelles, dont 240 178 ont permis de compenser les demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. L'exercice 2020 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 2 934 177 168 euros à 3 299 475 920 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 365 298 752 euros. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.
2. Au cours de l'exercice 2020, Primonial REIM a procédé pour le compte de la SCPI à 4 acquisitions significatives pour plus de 491 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 2 393 837 920 euros hors droits au 31 décembre 2020.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,56 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,36 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2020. Cette distribution ainsi que la distribution de plus-value de 1,12 euro par part effectuée aux 3^e trimestre 2020 permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché⁽¹⁾ 2020 de la SCPI Primopierre de s'établir à 5,04 %.
5. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article XXII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.
6. Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.
7. Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
8. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restant de plein droit assujetties à la TVA.
9. De même, le Conseil de Surveillance est favorable à la ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.
10. En outre, le Conseil de Surveillance accueille favorablement le renouvellement de BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI.
11. Enfin, au vu des perspectives de collecte qui lui ont été exposées, le Conseil de Surveillance est favorable à l'augmentation du capital maximal statutaire, qui serait porté à 5 milliards d'euros.

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

Le Conseil de Surveillance

(1) Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année n.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



SAKURA - VAL DE FONTENAY (94)
Droits photo : Laurent Descloux

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2020

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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Comme précisé dans la note « 2. B) Principales règles d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris – La Défense, le 17 mai 2021
KPMG SA
Nicolas DUVAL-ARNOULD
Associé

**RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

À l'assemblée générale de la société PRIMOPIERRE,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec la société PRIMONIAL REIM :

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

- Une commission de souscription, fixée à 10,767 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20,0 %) 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 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code Général des Impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,90 % pour un taux actuellement en vigueur de TVA de 20,0 %).

Au titre de l'exercice 2020, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 44 087 705,73 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée comme suit :

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

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 2020, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 15 361 456,80 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion PRIMONIAL REIM, les prestations de *property management* directes et indirectes, à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI dans la participation. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2020, un montant de 3 878 293,38 euros HT.

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

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :

(i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

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

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

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

Au titre de l'exercice 2020, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 1 952 302,98 euros HT et une commission de réinvestissement de 1 368 725,17 euros HT. Ce dernier montant a été enregistré en augmentation du prix de revient des actifs acquis.

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

- Une commission de cession 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 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0%) 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 20,0 %) 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 20,0 %) 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.

Au titre de l'exercice 2020, votre SCPI n'a pas comptabilisé de charges relatives à la commission de cession de parts.

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

Votre société a signé un avenant le 13 mai 2016 à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, conclue avec votre Société de Gestion PRIMONIAL REIM.



Cette convention stipule que si la société PRIMONIAL REIM perçoit des honoraires de la part d'une filiale ou d'une participation détenue par votre SCPI lors d'un investissement réalisé par cette filiale ou participation, la société PRIMONIAL REIM s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre SCPI pour un montant global équivalent à 1 % 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 487 579,68 euros TTC pour l'exercice 2020. Ce montant a été enregistré en diminution du prix de revient des actifs acquis.

Paris – La Défense, le 17 mai 2021

KPMG SA
Nicolas DUVAL-ARNOULD
Associé

PROJETS DE RÉOLUTIONS





► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Distribution de plus-values de cessions d'actifs.
7. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
8. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
9. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
10. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
11. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
12. Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.
13. Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant.
14. Élection de membres du Conseil de Surveillance.
15. Non allocation de jetons de présence.
16. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
17. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire.
18. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 5 000 000 000 euros, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
3. Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2020, 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 2 538 058 400,00 euros, soit une augmentation de 280 999 040,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2020.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	138 225 777,53
Report à nouveau antérieur	16 119 160,99
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	154 344 938,52
AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	135 319 271,88
Dont acomptes déjà versés	135 319 271,88
Report à nouveau du solde disponible	19 025 666,64
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	1 886 931,54
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	20 912 598,18

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

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 48 319 394,25 euros,

décide de la distribution de 8 172 230,54 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 4 171 112,89 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 un dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 7 167,62 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 3 993 950,03 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 nus-propriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	2 778 542 325,49	175,16
Valeur de réalisation	2 929 626 760,49	184,68
Valeur de reconstitution	3 505 768 795,82	221,00

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 2021.



DIXIÈME RÉSOLUTION

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 contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et 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 2021.

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

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 2021.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler KPMG SA en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler SALUSTRO REYDEL SAS en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 6 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Olivier KIMMEL	43	Gérant de locations saisonnières Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	100
SCI SANDOR LE BIHAN représenté(e) par Alexandre KUPERMAN – LE BIHAN		L'entité est représentée par M. Alexandre Kuperman – Le Bihan, son gérant, Responsable de la sécurité informatique ROTSCCHILD & CO, Responsable de l'audit informatique EURONEXT	Néant	362
SCI 2P INVEST représenté(e) par Philippe PASSEMARD		L'entité est représentée par M. Philippe Passemard, son gérant, Avocat	Néant	356
Renaud MIKOLAJEK	40	Cadre supérieur dans l'industrie pharmaceutique	Néant	72
Christophe BROCHAIN	54	Responsable des ventes Régional Sud France et Marne pour la partie agricole chez Groupe BARBIER SA (43)	Néant	31
Alain PIGUET	58	Directeur Marketing et Communication Europe dans une entreprise du secteur industriel	Néant	57
Laurent DECOLASSE	34	– Acheteur/négociateur au Ministère des armées – Formateur achat au Ministère des armées	Néant	361
Thierry GARCIA	63	Retraité Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	131
Nicolas LORIN	27	Actuaire consultant chez OPTIMIND SAS	Néant	265
SCI ANTHEMIS représenté(e) par Paul HAGER		Gérant d'entreprises familiales d'investissement depuis 20 ans Le candidat déclare occuper 5 mandats dans d'autres SCPI	Néant	1 982
SCI NAIVE représenté(e) par Frédéric CEZARD		Associé Gérant Groupe HEXAGONE, conseil pour des investisseurs institutionnels et privés Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	256
François PASQUIER	61	Responsable mondial des financements d'acquisitions chez Crédit Agricole CIB	Néant	1 530
Thierry LARROQUE	60	– Gérant SCI familiale THELAXAU – Vice Président en charge de la stratégie d'achat et des services transverses du groupe AIRBUS pour ses 3 divisions Avions, Hélicoptères, Défense & Spatial depuis 2017	Néant	524



NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Thierry LE GALL	63	– Retraité – Ancien Directeur Général de la société ISIT SAS, distributeur à valeur ajoutée de solutions informatiques embarquées critiques	Néant	311
SCI MAQUILLE IMMO représenté(e) par Clément DU BOIS DE MAQUILLE		– Consultant EPM – Solution BI – Consultant EPM – Board France – Product Manager – Danone	Néant	721
Frédéric GAYRAUD	49	– Depuis 2017 : Professeur de Finance en MBA à l'ESCAET, Aix-en-Provence – Depuis 2010 : Directeur de projet Transformations Digitale Finance & RH chez Sopra Steria Group – Depuis 2010 : Fondateur et gérant de Prado Consulting, société de conseil en stratégie et management – Membre du conseil d'administration de SODERI (jusqu'en novembre 2019) Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	262
Stéphane CURNIER	47	Sous-Officier de Gendarmerie – Instructeur en École	Néant	722
Jean-Loïc PERREAU	67	Avocat	Néant	96
Patrice CRETE	77	– Retraité – Ancien cadre financier bancaire & consultant épargne immobilière collective	Néant	35
Mathieu HERCBERG	50	– Expert Judiciaire près la Cour d'Appel de Versailles – Depuis 2016 : Expert immobilier spécialité C.02.02	Néant	368
Michel NARDIN	66	– Retraité – Groupe STELLANTIS (PSA)	Néant	36
Romain LE PEMP	34	– Depuis 2021 : Co-gérant de AIR coop. – Depuis 2018 : Consultant en stratégie touristique & outdoor, et associé chez AIR coop. – 2012-2017 : Chef de projet à la Fédération Nationale des Offices de Tourisme de France	Néant	385
SPIRICA représenté(e) par Ugoline DURUFLE		L'entité est représentée par Madame Ugoline Durufle, Cheffe de projet Direction Financière, Responsable Offre financière puis Responsable Offre Produit	Membre	841 561
SA SOGECAP représenté(e) par Thierry BOUSQUET		L'entité est représentée par M. Thierry Bousquet, Directeur technique et actuaire	Membre	257 190
SCI ISI ICONIK SAVOIE IMMOBILIER représenté(e) par Emmanuel PIOT		L'entité est représentée par M. Emmanuel Piot, son gérant, Secrétaire Général des activités Habitat IDF du Groupe VINCI CONSTRUCTIONS France, Directeur au sein de la Direction Financière du Groupe SEGULA Technologies, Directeur Administratif et Financier Groupe du Groupe POLYEXPERT	Néant	313
Fabien MATHIEU	42	Ingénieur Centrale Supélec et MBA INSEAD, ancien cadre dirigeant chez BOSCH, ancien conseil en stratégie au sein de BCG, fondateur de C & C-FAB cabinet de conseil et investissement en activité. Depuis 2018, directeur associé en charge des Business Units Innovation, Fiscalité et Opérations chez Groupe AYMING	Néant	1 570 PP + 121 NP *

Ces 6 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUINZIÈME RÉOLUTION

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

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2021, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2022 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2026.



DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, laquelle est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion a choisi, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXII des statuts, section « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe « 1. Commission de souscription », premier et second alinéa, et paragraphe « 2. Commission de gestion », premier alinéa, comme suit :

Formulation initiale :

« 1. Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 10,767 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 20,0 %) 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 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code général des impôts);*
- ▶ *les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,90 % pour un taux actuellement en vigueur de TVA de 20,0 %).*

2. Commission de gestion

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

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

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

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

Formulation modifiée :

« 1. Commission de souscription

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

La commission de souscription rémunère :

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

2. Commission de gestion

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

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



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

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.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 3 000 000 000 euros à 5 000 000 000 euros, et d'ajouter un nouvel alinéa à la fin du paragraphe « 2. *Capital social statutaire* » de l' « ARTICLE VI. CAPITAL SOCIAL » des statuts comme suit :

« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 juin 2021 de porter le capital social statutaire de trois

milliards (3 000 000 000) d'euros à cinq milliards (5 000 000 000) d'euros, divisé en 31 250 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune. »

L'assemblée générale extraordinaire autorise la Société de Gestion à modifier ce nouveau paragraphe afin d'y faire figurer la date réelle de son adoption dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée en première lecture.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la modification corrélative de la note d'information de la Société.

TROISIÈME RÉOLUTION

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.



WEST PLAZA – COLOMBES (92)
Droits photo : Philippe Matsas



► 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.

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 SUR VALEUR DE MARCHÉ : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen 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 si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **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.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions

« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »

numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – Police n° ABZX73-001.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

www.primonialreim.com

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 mai 2021. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.com.

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.