



LE LUMIÈRE – PARIS 12  
Droits photo : Laurent Kariv



2019

**SCPI PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL**



**PRIMONIAL**  
REIM



## PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	<b>p4</b>
> 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
■ <b>Rapport de la Société de Gestion</b>	<b>p10</b>
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2019</b>	<b>p22</b>
■ <b>Annexe financière</b>	<b>p26</b>
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	<b>p42</b>
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	<b>p44</b>
■ <b>Projets des résolutions</b>	<b>p48</b>
■ <b>Glossaire</b>	<b>p54</b>

---



STÉPHANIE LACROIX,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le monde traverse une crise d'une ampleur et d'une nature inédite. L'Europe est devenue l'un des épicycles de la pandémie du Covid-19, qui s'est traduite par des politiques de confinement extrêmement contraignantes pour les producteurs et les consommateurs. Le coronavirus a plongé l'économie mondiale en récession pour l'année 2020 et les marchés financiers ont subi un effondrement brutal.

L'impact sur les activités économiques dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise mais aussi de la capacité de résistance de chacun des secteurs.

Valeur refuge et investissement long terme, l'immobilier a démontré au cours de l'Histoire sa capacité à résister à des crises économiques majeures. Toutefois, tous les marchés et secteurs immobiliers n'offrent pas la même résilience face à une crise. Il en est de même des actifs, qui selon leur localisation et la qualité des locataires en place, seront exposés différemment.

**Chez Primonial REIM, nous avons construit dès l'origine, nos politiques d'investissement immobilier et notre allocation d'actifs pour faire face à des chocs économiques significatifs, grâce notamment à une très grande sélectivité de nos investissements.**

Nous privilégions une gestion prudente pour nos fonds, ciblant avant tout régularité de la performance\* et maîtrise du risque. La taille de nos SCPI, l'exposition géographique diversifiée de leur patrimoine, associées à la qualité du sous-jacent sont des forts facteurs de résilience. Nos SCPI bénéficient par ailleurs, d'une forte mutualisation du risque locatif, réparti sur un nombre élevé de contreparties, exerçant des activités économiques dans divers secteurs. Au regard du contexte, aujourd'hui plus que jamais, les stress tests que nous effectuons sur l'ensemble de nos fonds et les analyses du département Recherche de Primonial REIM, nous confortent dans les choix stratégiques que nous faisons.

**Protéger l'épargne de nos clients qui utilisent les SCPI comme un complément de revenu, délivrer sur le long terme de la performance durable et garder la confiance de nos épargnants, c'est notre raison d'être.**

Certes, les incertitudes liées au contexte ne permettent pas d'appréhender toutes les conséquences de la crise que nous traversons. Toutefois, au stade actuel de notre analyse, nous sommes confiants, compte tenu de la forte résilience de nos SCPI qui resteront compétitives par rapport à la majorité des placements financiers.

**Nous sommes par ailleurs, régulièrement en lien avec chacun des Présidents des Conseils de Surveillance de nos SCPI, pour les tenir informés de l'évolution de la situation.**

Enfin, nous poursuivons activement nos processus acquisitifs basés sur une grande sélectivité des investissements et renforcerons l'intégration de critères Environnementaux Sociaux et de Gouvernance dans le pilotage de nos activités, que ce soit pour l'acquisition d'actifs ou la gestion du parc immobilier.

**En tant qu'investisseur responsable, nous croyons qu'il est possible de réunir l'objectif d'une performance financière et les objectifs de développement durable.** L'immobilier est au cœur de la vie. Il sera en première ligne pour répondre aux problématiques de l'« après-crise » et relever les grands défis qui nous attendent demain.

Chers Associés, durant cette période d'adversité, nous vous souhaitons de prendre soin de vous et de vos proches.

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

*Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM*

\* Les performances des SCPI ne sont pas garanties.



# PRÉSENTATION

eureka

EUREKA - NANTERRE (92)  
Droits photo : Laurent Kariv



## ▶ 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 de 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 31/12/2019)

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

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA	Titulaire
Salustro Reydel (I. Goalec)	Suppléant

### EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

### DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

### PROPERTY MANAGER

SEFAL\*

\* Société liée au Groupe Primonial.

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

## ► CHIFFRES CLÉS

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

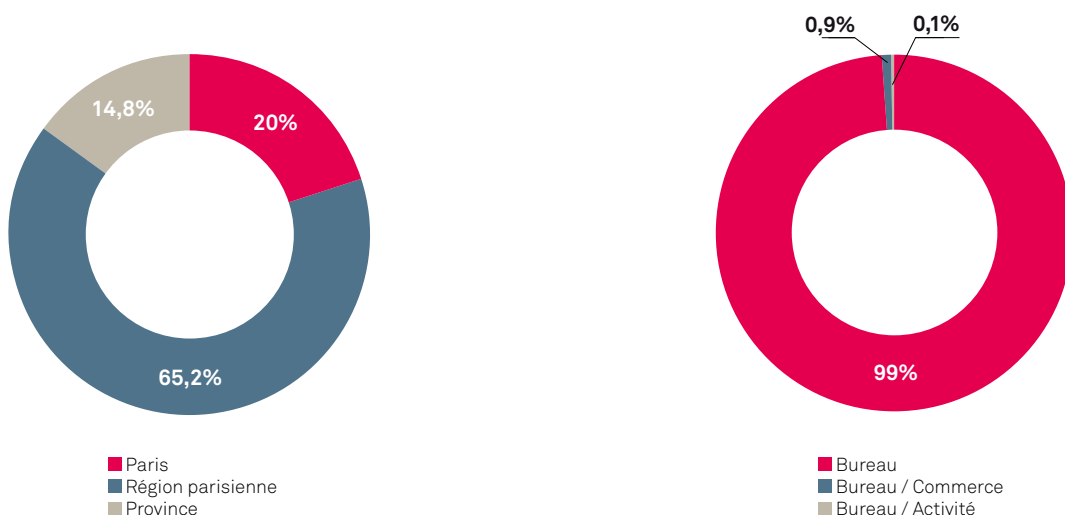
	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'associés	24 459	21 263
Nombre de parts au capital	14 106 621	11 641 099
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	2 465 522	1 184 960
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	2 816 085 789,84	2 705 104 830,60
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	3 352 045 934,25	3 020 019 810,47
Valeur comptable	2 508 496 967,76	1 986 169 254,67
Valeur de réalisation	2 684 904 249,96	2 181 078 304,14
Valeur de reconstitution	3 205 397 107,90	2 622 977 470,74
Capitalisation	2 934 177 168,00	2 421 348 592,00
Revenus locatifs par part <sup>(1)</sup>	8,21	8,95
Résultat par part <sup>(1)</sup>	11,88	10,34
Distribution de dividendes par part au titre de l'année <sup>(1)</sup>	9,08	9,36
Distribution de capital par part au titre de l'année <sup>(2)</sup>	3,23	0,00
Report à nouveau par part <sup>(1)</sup>	4,18	1,25
Surface en m <sup>2</sup>	587 381	570 849
Nombre d'actif (par transparence)	74	76
Taux d'occupation financier	86,1%	90,5%
Prix de souscription <sup>(3)</sup>	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) À compter du 1<sup>er</sup> avril 2017.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 <sup>(1)</sup> (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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

**Le point marché est pour 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.**

Pour votre information, le point sur les marchés immobiliers a été rédigé antérieurement aux événements liés au COVID-19. Vous trouverez ci-dessous des éléments complémentaires sur l'environnement économique compte tenu du contexte actuel.

**Alors que les tensions commerciales semblaient s'apaiser entre les États-Unis et la Chine, c'est un virus, le COVID-19, qui a déstabilisé l'ensemble de l'économie mondiale pour 2020.** Avec l'augmentation constante du nombre de personnes infectées et des mesures de quarantaine pour 3,9 milliards d'êtres humains, cela préfigure l'ampleur de la crise que de nombreux pays vont devoir traverser. Pour Thierry Breton, commissaire européen au Marché intérieur, « cette crise est un accélérateur des mutations du monde, de notre manière de vivre, de produire, à l'ère de la numérisation de la société ». Si cette crise ne préfigure pas la fin de la mondialisation selon le commissaire, elle obligera à repenser les chaînes de valeurs mondiales et la relocalisation de certaines industries critiques, notamment dans le domaine de la santé.

## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAU

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

**L'expansion mondiale a connu un trou d'air en 2019.** Alors que la croissance mondiale avait culminé à près de 4,0 % en 2017, puis 3,6 % en 2018, elle ne dépassera pas les 3,0 % en 2019 selon les dernières estimations. Durant les derniers mois de l'année, l'économie mondiale était décrite comme étant en proie à un ralentissement synchronisé et le renforcement des incertitudes du contexte économique augurait un repli de la croissance en 2020. Toutefois, certains risques semblent peu à peu se dissiper. Ainsi, la signature de la « phase 1 » d'un accord commercial entre les États-Unis et la Chine présage une trêve dans la guerre commerciale que les deux puissances se livrent depuis 2018. Beijing s'est ainsi engagée à acheter pour 200 milliards de dollars de produits agricoles américains, ce qui inquiète Bruxelles qui pourrait être lourdement pénalisée dans son accès au marché chinois. L'Union Européenne a fait part de sa volonté de saisir l'OMC en cas de « distorsions commerciales ».

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAU

**Stabilité du volume d'investissement en immobilier de bureaux, les capitaux internationaux à la manœuvre.**

L'investissement en immobilier de bureaux en France a totalisé environ 24 milliards d'euros en 2019 (stable par rapport à 2018), dont environ 20 milliards d'euros pour le seul marché francilien. Les bureaux localisés à Paris, en 1<sup>re</sup> Couronne et à La Défense ont représenté la très large majorité des volumes investis. L'année s'est caractérisée par la percée des investisseurs internationaux sur le marché français à la recherche de sécurité en raison des incertitudes liées au Brexit et d'un contexte économique décevant en Allemagne. Ces incertitudes ont donc conduit les capitaux internationaux, principalement sud-coréens, suisses et américains, vers le marché français grâce à de bons fondamentaux économiques. Le marché de l'investissement aura été particulièrement animé par les transactions « Core » comme Lumière, le plus grand immeuble de Paris intra-muros, et les actifs neufs comme la vente en VEFA de Metal 57 à Boulogne ou de Sways à Issy-Les-Moulineaux.

**Nouvelle compression du bureau prime Quartier Central des Affaires (QCA) dans un environnement de taux d'emprunt bas.** Les rendements des bureaux prime franciliens par rapport à l'OAT 10 ans bénéficient d'une prime de risque

de 270 points de base (pb) à fin 2019, soit une compression de 40 pb par rapport à 2018. Ainsi, l'environnement de taux bas a contribué à engendrer une nouvelle compression du rendement immobilier prime. La valeur métrique moyenne en Île-de-France a connu une véritable envolée (+ 19 % sur un an) et se positionne à 7 774 euros/m<sup>2</sup> en moyenne. Le segment Paris avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 10 000 euros/m<sup>2</sup>, dépassant même les 17 000 euros/m<sup>2</sup> dans le QCA, et le segment Croissant Ouest et la Défense qui avoisine les 7 000 euros/m<sup>2</sup> se distinguent des autres territoires aux valeurs moyennes inférieures à 5 000 euros/m<sup>2</sup>.

**Malgré un ralentissement, l'activité locative a été satisfaisante.** En ligne avec la moyenne décennale, le volume de demande placée s'est établi à 2,3 millions de m<sup>2</sup> (- 10 % en un an). Le segment des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> a pesé sur la croissance en ne dépassant pas le million de m<sup>2</sup> transactés alors que les transactions < 5 000 m<sup>2</sup> sont restées stables avec près de 1,5 millions de m<sup>2</sup> placés. En dépit du ralentissement du volume de transactions, les loyers faciaux moyens sont en progression à 400 euros/m<sup>2</sup>/an pour les loyers de seconde main (+ 5 % sur un an) et à 397 euros m<sup>2</sup>/an pour les biens neufs ou restructurés (+ 4 % sur un an). La raréfaction de l'offre (2,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles fin 2019) et la diminution des mesures d'accompagnement (sous la barre des 20 % en moyenne au troisième trimestre 2019) ont contribué à la hausse des loyers. En 2020, les regards vont se tourner vers l'offre neuve et restructurée à venir. En effet, les cartes pourraient être redistribuées avec une forte progression de l'offre de qualité à la Défense, en 1<sup>re</sup> Couronne Nord et dans le Croissant Ouest. Ce renouvellement progressif du parc de bureaux, sur ces territoires, entre 2020 et 2021 pourrait fortement inciter les utilisateurs à revoir leur politique immobilière au profit de cette offre de qualité et au détriment des actifs moins attractifs.

### MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2019 un montant historique de 8,5 milliards d'euros. Il représente 13 % de la capitalisation du secteur qui s'établit à 65,2 milliards d'euros. L'année 2019 marque donc une nouvelle étape dans la croissance accélérée de l'encours de SCPI, dont la capitalisation s'élevait à 33 milliards d'euros en 2015... Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2019 atteint en moyenne 4,4 %, en légère hausse par rapport à 2018.

Cette croissance, sensible notamment sur le segment de la distribution en assurance vie, s'explique par la prolongation d'un environnement de taux bas, qui place le rendement des SCPI en très bonne position dans la hiérarchie des placements, marquée en 2019 par la baisse de la rémunération du fonds euros et du Livret A, et par une année 2018 difficile pour le marché des actions.

La démocratisation du placement SCPI obéit à des fondamentaux qui devraient rester valables sur le long terme.

Dans un contexte de crise du financement des retraites, et en l'absence de véritables fonds de pension, l'immobilier collectif apparaît comme l'un des moyens de capitalisation les plus attractifs pour les français.

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

## ▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

### Responsabilité Sociale de l'Entreprise

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. Ainsi, la politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

#### 1. AGIR POUR LA PLANÈTE

Les bâtiments tertiaires sont parmi les premiers consommateurs d'énergie. La nécessaire décarbonation de l'immobilier – et d'abord des actifs existants – nous invite à mettre en place les indicateurs et les actions positives pour l'environnement, et à ne pas conforter l'étalement urbain. Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments. Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation. L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités. Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »). À l'acquisition, nos due diligences s'attachent à définir les budgets nécessaires aux éventuels travaux à mettre en œuvre sur les actifs visés.

#### 2. AGIR POUR NOS VILLES

L'immobilier est le lieu où nous devons relever le défi de la mixité, qu'elle soit sociale ou générationnelle. Les tensions sociales nous invitent à contribuer à une métropolisation plus inclusive. C'est le sens de notre investissement en logement intermédiaire. L'offre locative intermédiaire est concentrée sur les zones « en tension foncière » (dont l'offre est inférieure à la demande locative) et se caractérise par des loyers plafonnés, à des conditions de ressources plus élevées que celles du logement social. Ainsi les familles des classes moyennes, qui ne peuvent plus se loger convenablement dans le parc privé de certaines métropoles, peuvent accéder aux

centres-villes et y garantir une meilleure mixité sociale. 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, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

#### 3. AGIR POUR L'HUMAIN

Au-delà de leur rôle économique, les entreprises ont un rôle à jouer pour contribuer au bien commun. Elles doivent élaborer des modèles respectueux de la planète et des hommes pour s'inscrire dans une croissance soutenable sur le long terme. L'évolution de nos modes de vie conduit à passer plus de 80 % (source Ademe – 2019) de notre temps à l'intérieur de bâtiments. Ce phénomène de société impose aux acteurs immobiliers de faire de la question de la santé, du confort et du bien-être une priorité dans la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments, devenus de véritables lieux de vie.

En tant que Société de Gestion immobilière, nous nous employons à faire le lien entre les investissements immobiliers et les attentes de nos parties prenantes. Notre objectif est de créer de la valeur durable pour nos clients, nos collaborateurs, la société en déployant une politique RSE en adéquation avec nos valeurs d'innovation, de performance et d'exigence du service.

#### 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. 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 res-pensable.** 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

Depuis la création de la Société de Gestion, nous menons une politique active de mécénat. Les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers. Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme. Nous soutenons 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP dont l'un de nos fonds contribue au soutien financier. 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.

##### Investissement Socialement Responsable

La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une **charte ISR** en 2018, disponible sur notre site [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com). Celle-ci a permis de cartographier les enjeux ESG les plus significatifs pour Primonial REIM et ses principaux clients investisseurs et locataires, au sein d'une **matrice de matérialité extra-financière**.

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).

En 2019, conformément à son plan d'actions, Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de gestion.

Cette démarche s'est traduite par :

- la mise en place d'une démarche volontaire d'« énergie management » sur 80 actifs de bureaux. Elle permet de centraliser sur une plateforme les consommations d'énergie au jour le jour, pour chaque locataire. Ainsi les usages énergétiques font l'objet d'une mesure et d'une discussion dans le cadre de la relation bailleur/preneur, et permettent de trouver des solutions d'optimisation ;
- la production d'une grille de notation des actifs immobiliers, comprenant 90 indicateurs Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance. La grille de notation ESG de Primonial REIM recouvre les catégories suivantes : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiment, relations entre parties prenantes. Cette grille a vocation à s'appliquer à toutes les nouvelles acquisitions de Primonial REIM. Elle permet de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement ;
- les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du décret tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Le déploiement opérationnel de ces démarches dans la gestion quotidienne des actifs et des fonds s'accélérera en 2020 et se poursuivra dans les prochaines années.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



## ► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2019 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 2 421 348 592 euros à 2 934 177 168 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 512 828 576 euros. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'exercice 2019, Primonial REIM a procédé pour le compte de la SCPI à 4 acquisitions significatives pour plus de 340 millions d'euros.

Ainsi, la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur, via une participation dans un OPPCI géré par Primonial REIM, d'une quote-part de 20 %, d'un ensemble immobilier de plus de 130 000 m<sup>2</sup> situé au cœur de la ZAC de Paris-Bercy dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet actif emblématique, Le Lumière, est connu comme le plus grand actif de Paris détenu par des investisseurs privés. À l'acquisition, il était loué à 31 locataires, les 4 principaux (Le Ministère de l'Intérieur, Natixis, la SNCF et ING) représentant plus de 75 % du revenu et le taux d'occupation physique s'élevait à 98 %. Le montant de l'investissement pour la SCPI s'élève à 128 millions d'euros.

Dans le même temps, votre SCPI a investi une quote-part de 49 % dans une SCI gérée par Primonial REIM détenant l'actif Newtime à Neuilly-sur-Seine pour un montant de 50 millions d'euros. Loué à des locataires de premier plan, l'immeuble bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Excellent, HQE Excellent et BBC.

Enfin la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur d'un actif de bureau, Le Jour, entièrement restructuré et livré en 2018 et qui développe plus de 25 000 m<sup>2</sup> de surface. Cette acquisition, via une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM, a été réalisée pour un volume d'investissement de 148 millions d'euros, soit une quote-part de 72 %. Situé à proximité immédiate des pôles tertiaires de Montparnasse et de Balard/Porte de Versailles, l'actif bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun avec la station de métro « Porte de Vanves » au pied de l'immeuble et d'une accessibilité aisée.

Les arbitrages représentent un total de près de 345 millions d'euros et concernent principalement la cession de l'actif Atlantis à Massy (91) pour 105 millions d'euros et de l'actif Grand Seine pour 114 millions d'euros (en quote-part de détention de la SCPI Primopierre).

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier à 86,1 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2019. 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 2019 avec un résultat distribuable de 11,88 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2019 s'élève à 9,08 euros par part de dividende et 3,23 euros par part de distribution de plus-values, soit un rendement total de 5,92 %.

L'assemblée générale annuelle 2020 sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modernisation des statuts afin de permettre la convocation et le vote électronique en assemblée générale. Chaque associé sera contacté individuellement par la Société de Gestion afin d'exprimer son souhait d'être convoqué en assemblée générale par courrier électronique, et de voter par voie électronique.

De même, l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur l'augmentation du capital maximal statutaire, qui serait porté de 2,5 à 3 milliards d'euros. 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*

## ► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2019, un patrimoine immobilier de 49 actifs détenus directement et 25 via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 587 381 m<sup>2</sup>.

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 2 816 085 789,84 euros. L'essentiel (99,0 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2019 est constitué d'actifs de bureaux « purs ». L'actif mixte bureaux/activités représentent 0,1 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre. L'actif mixte bureaux/commerces représente 0,9 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2019

	BUREAU	BUREAU / COMMERCE	BUREAU / ACTIVITÉ	
Paris	20,0 %	0,0 %	0,0 %	20,0 %
Région parisienne	65,1 %	0,0 %	0,1 %	65,2 %
Province	14,0 %	0,9 %	0,0 %	14,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>99,0 %</b>	<b>0,9 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>100,0 %</b>

Sur les 74 actifs qui composent le patrimoine de Primopierre 4 ont été acquis en 2019 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 2019 à 2 816 085 789,84 euros (2 141 711 850 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2008 et 2018, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en hausse de 5,19%. 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 2019, il s'agit de la première valeur d'expertise.

## SITUATION LOCATIVE

Primopierre compte plus de 360 locataires (par transparence) au 31 décembre 2019. Les 10 principaux locataires représentent 32,3% de l'ensemble des flux locatifs<sup>(1)</sup>. Parmi ces 10 premières sources de revenu, on compte 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	10 744 097	6,4 %
PSA	Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	2-10, boulevard de l'Europe	Bureaux	6 396 492	3,8 %
FAURECIA	Industrie	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureaux	6 345 100	3,8 %
NATIXIS	Services Financier	Multi actifs	Paris (75) – Charenton-le-Pont (94) – Bordeaux (33)	Multi actifs	Bureaux	5 697 249	3,4 %
AMUNDI ASSET MANAGEMENT	Services Financier	Pasteur	Paris (75)	91-93, boulevard Pasteur	Bureaux	5 074 394	3,0 %
EXPLEO FRANCE	Ingénierie	Le Carré	Montigny-le-Bretonneux (78)	2, rue Georges Stephenson	Bureaux	4 268 360	2,6 %
SOFT BANK ROBOTICS EUROPE	Robotique	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	34-48, rue Guynemer	Bureaux	4 009 023	2,4 %
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Administration	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs	Bureaux	3 997 096	2,4 %
B2V GESTION ASSOCIATION	Prévoyance	Between	Courbevoie (92)	16, avenue d'Alsace	Bureaux	3 721 104	2,2 %
SAMSUNG ELECTRONICS FRANCE	Industrie	Ovalie	Saint-Ouen (93)	1, rue Fructidor	Bureaux	3 646 853	2,2 %
<b>TOTAL</b>						<b>53 899 766</b>	<b>32,3 %</b>

Le taux d'occupation financier, 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 pour l'année 2019 à 89,5% en moyenne.

En termes de surface, la vacance est répartie sur 31 actifs (par transparence) au 31 décembre 2019. Sur les 587 381 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier de Primopierre, 39 270 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2019, soit un taux d'occupation physique de 93,3%<sup>(2)</sup>.

SURFACES VACANTES					
IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	5 619	870 976
Between	Courbevoie (92)	18, avenue de l'Alsace	Bureau	5 410	1 990 880
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	2 498	824 337
Odyssée	Massy (91)	2-12, rue du Chemin des Femmes	Bureau	2 385	536 652
Le Jour	Paris (75)	200, rue Raymond Losserand	Bureau	2 213	1 085 353
Balma Premium	Balma (31)	10, rue Vidailhan	Bureau	2 180	305 200
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	2 074	918 964
Eureka	Nanterre (92)	17-19, rue Ernest Renan	Bureau	1 842	543 395

\* Par transparence et en quote-part de détention.

\*\* Actif non géré par Primonial REIM.

(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.

(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.

.../...

SURFACES VACANTES					
IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Ecully	Ecully (69)	21, chemin de la Sauvegarde	Bureau	1 826	179 323
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	1 541	736 420
Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	1 363	422 530
Green Parc	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Bureau	1 330	99 780
Trieo	Issy-les-Moulineaux (92)	3-11, boulevard Gallieni	Bureau	1 293	605 218
Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	1 008	483 840
<b>PRINCIPALES SURFACES VACANTES</b>				<b>32 582</b>	<b>9 602 868</b>
<b>AUTRES SURFACES VACANTES</b>				<b>6 683</b>	<b>1 850 694</b>
<b>TOTAL SURFACES VACANTES</b>				<b>39 265</b>	<b>11 453 563</b>

Au cours de l'exercice 2019, une surface de 16 226 m<sup>2</sup> a été libérée sur 16 actifs (par transparence).

Les congés reçus pour 2020 au 31/12/2019 portent sur 8 055 m<sup>2</sup>, soit 1,37 % de la surface en exploitation.

CONGÉS							
LIBÉRATIONS 2019							
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
PAGES JAUNES	Balma Premium	Balma (31)	10, rue Vidailhan	Bureau	2 180	364 350	17/10/2019
RESERVOIR PROD	Boulevard Murat	Paris (75)	101-103, boulevard Murat	Bureau	2 070	829 300	30/09/2019
THALES	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	1 414	119 940	30/09/2019
SCOTTS	Ecully	Ecully (69)	21, chemin de la Sauvegarde	Bureau	1 354	211 563	30/11/2019
IDEMIA	Trieo	Issy-les-Moulineaux (92)	3/11, boulevard Gallieni	Bureau	1 251	601 995	14/06/2019
CPF ASSET MANAGEMENT	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	1 162	567 168	31/12/2019
CMW MEDIFORCE	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	1 022	334 820	31/12/2019
OXYBUL EVEIL & JEUX	Eureka	Nanterre (92)	17-19, rue Ernest Renan	Bureau	699	220 847	31/03/2019
CREA2	Bordeaux Millenium	Bordeaux (33)	12, quai de Queyries	Bureau	560	86 600	31/07/2019
JETEC	Eureka	Nanterre (92)	17-19, rue Ernest Renan	Bureau	442	145 257	31/05/2019
<b>PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2019</b>					<b>12 154</b>	<b>3 481 839</b>	
<b>AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2019</b>					<b>4 072</b>	<b>1 247 306</b>	
<b>TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS 2019</b>					<b>16 226</b>	<b>4 729 145</b>	

CONGÉS							
LIBÉRATIONS À VENIR							
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
TAKIMA	Aristide Briand	Bagneux (92)	150-160, avenue Arisde Briand	Bureau	178	39 496	08/01/2020
ALLIANZ	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	1 251	732 369	29/02/2020
NIKO	Le Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	222	32 260	31/03/2020
LOCAPOSTE	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	984	222 868	31/03/2020
MAERSK	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	629	150 373	31/03/2020
GO SPORT	Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	2 213	611 550	20/04/2020
NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Bordeaux Millenium	Bordeaux (33)	12, quai de Queyries	Bureau	640	115 357	30/06/2020
NEXITY BLUE OFFICE	Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	981	266 034	30/09/2020
POLE EMPLOI	Panoramic	Lyon (69)	83-85, boulevard Marius Vivier Merle	Bureau	901	210 856	30/09/2020
LAZARDGROUP	Le Beverly	Schiltigheim (67)	15, rue de Copenhague	Bureau	56	3 360	31/12/2020
<b>TOTAL CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR</b>					<b>8 055</b>	<b>2 384 523</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

\*\* Actif non géré par Primonial REIM.

38 nouveaux baux et 12 maintiens de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2019 et ont permis de louer ou relouer 36 345 m<sup>2</sup> :

ACTIONS COMMERCIALES						
NOUVEAUX BAUX						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	DATE D'EFFET
NEXEYA	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	4 674	01/10/2019
ENEDIS	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	1 790	20/05/2019
SOPEMEA	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	1 415	01/10/2019
KORIAN	Odysée	Massy (91)	2-12, rue du Chemin des Femmes	Bureau	946	10/07/2019
DNA SCRIPT	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	873	01/05/2019
National Instruments France	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue Du Débarcadère	Bureau	705	07/03/2019
ICF HABITAT SUD-EST MÉDITERRANÉE	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	603	01/03/2019
EDDIE GAYDU	Green Parc	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Bureau	594	14/06/2019
MUTUALITÉ FRANÇAISE NOUVELLE AQUITAINE	Bordeaux Millenium	Bordeaux (33)	12, quai de Queyries	Bureau	560	01/08/2019
ADAMING CONSEIL	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	472	01/07/2019
VIAPOST	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	456	01/11/2019
Sciences-U Lyon	Lyon Millenium	Lyon (69)	53 cours Albert Thomas	Bureau	422	24/06/2019
USERCUBE	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	372	01/07/2019
TRACTEBEL ENGINEERING SA	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	372	01/09/2019
<b>PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS 2019</b>					<b>14 253</b>	
<b>AUTRES COMMERCIALISATIONS 2019</b>					<b>5 510</b>	
<b>TOTAL COMMERCIALISATIONS 2019</b>					<b>19 763</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENT & RENÉGOCIATIONS						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	DATE D'EFFET
ORANGE	L'Équerre	Guyancourt (78)	3-9, rue Hélène Boucher	Bureau	6 707	01/01/2019
ACTICALL FRANCE	Stanislas Plaza	Nancy (54)	16-18, boulevard de la Mothe	Bureau	3 336	01/04/2019
SOLYSTIC	Aristide Briand	Bagneux (92)	150-160, avenue Aristide Briand	Bureau	1 507	04/02/2019
SOFTATHOME	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	1 231	01/05/2019
RESERVOIR PROD	Boulevard Murat	Paris (75)	101-103, boulevard Murat	Bureau	1 093	01/10/2019
SCIENCES-U LYON	Lyon Millenium	Lyon (69)	53, cours Albert Thomas	Bureau	935	24/06/2019
CP KELCO FRANCE	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	545	15/09/2019
LECHLER	Cap 2	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	346	01/01/2019
CG World	Green Parc	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Bureau	296	01/09/2019
Colorcon	Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	280	01/02/2019
Virgin Radio Régions	Le Kyoto	Champagne au Mont d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	225	01/01/2019
Colt Technology Services	Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	80	24/10/2019
<b>TOTAL</b>					<b>16 582</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.



## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2019, Primopierre a procédé à 4 acquisitions (toutes via des participations dans des SCI ou des OPCI) pour un montant total de 343 835 400 euros frais et droits inclus.

ACQUISITIONS 2019								
DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	INVESTISSEMENT	PRIX ACQUISITION DI*	QUOTE PART DE DÉTENTION
18/01/19	Sakura	Fontenay-sous-Bois (94)	80-90, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Bureau	7 724**	SCI Fontenay Campus***	16 863 423	25,00 %
15/05/19	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	7 705	SCI Preim Newtime***	49 955 920	49,00 %
27/06/19	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	27 291	OPCI Preim Lumière***	128 234 201	19,99 %
29/11/19	Le Jour	Paris (75)	200, rue Raymond Losserand	Bureau	18 000	SCI Marine Holding***	148 781 856	72,00 %
<b>TOTAL</b>					<b>60 720</b>		<b>343 835 400</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

\*\* Surface prévisionnelle à la livraison de l'actif prévue en 2021 en quote-part de détention.

\*\*\* Sociétés gérées par Primonial REIM.

## CESSIONS 2019

En 2019, Primopierre a procédé à la cession de 4 actifs pour un montant total de 181 249 002 euros net des frais et à la cession de 201 715 parts de la SCI Energie + pour un montant de 29 276 836 euros net des frais.

Au cours de l'exercice 2019, la SCI Grand Seine dont la SCPI Primopierre détient 45,31 % a cédé l'unique actif qu'elle détenait pour un montant total de 251 000 000 euros.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS
19/03/2019	15/10/13	Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	8 874	52 833 230
27/03/2019	02/08/12	Helio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	Bureau	6 154	31 793 673
12/07/2019	02/04/14	Massy Atlantis	Massy (91)	1, rue Victor Basch	Bureau	25 313	90 754 201
29/10/2019	27/07/10	Marseille Triolet	Marseille (13)	46, avenue Elsa Triolet	Bureau	2 757	5 867 898
08/01/2019 24/12/2019	18/11/14	Ampère – Energie +	Courbevoie (92)	Cession de 201 715 parts de la SCI Energie +	Bureau	3 056	29 276 836
<b>TOTAL</b>						<b>46 154</b>	<b>210 525 839</b>

\* 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 (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2019.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	4 797 155,20
Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2019	2 236 258,50

Sur l'exercice 2019, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
MARSEILLE EUROPROGRAMME – 40, boulevard de Dunkerque	3 270 600,24
TOULOUSE – 1, rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	635 262,94
COURBEVOIE – 3/12, rue Blondel	570 506,26
<b>TOTAL</b>	<b>4 476 369,44</b>

## RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ratio statutaire	30 %
Valeur d'expertise 2019 par transparence *	3 352 045 934
Dette au 31/12/2019**	820 451 974
Ratio d'endettement 2019	24,48 %
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 2019 avec un résultat, par part en jouissance, de 11,88 euros. La distribution de dividendes 2019 s'élève à 9,08 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoute une distribution de réserves de plus-values de 3,23 euros par part (pour les associés présents au capital à la date de cession) soit un taux de distribution sur valeur de marché\* de 5,92 %. Les TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2015-2019) et sur 10 ans (2010-2019) ressortent respectivement à 4,25 % et 5,17 %.

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	196,00	196,00	196,00	208,00	208,00
Résultat <sup>(3)</sup>	10,11	9,21	9,82	10,34	11,88
Dividende versé au titre de l'année <sup>(3)</sup>	9,84	9,80	9,80	9,36	12,31
dont distribution de réserves de plus-value <sup>(5)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	3,23
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)(3)</sup>	5,02 %	5,00 %	4,85 %	4,50 %	5,92 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(4)</sup>	0,69	0,14	0,24	1,25	4,18

(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<sup>er</sup> avril 2017.

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

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

\* 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.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 24 459 associés au 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice, 2 634 321 nouvelles parts ont été souscrites, dont 168 799 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 2 465 522 parts en 2019. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 14 106 621 parts au 31 décembre 2019, la capitalisation de Primopierre s'élève à 2 934 177 168 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)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE <sup>(1)</sup>
2015	1 102 709 280,00	313 787 376,00	6 891 933	13 057	34 371 170,00	196,00
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

(1) Le prix de souscription a changé le 1<sup>er</sup> avril 2017, il est désormais fixé à 208,00 euros.

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 (227,23 euros au 31 décembre 2019).

## ▶ 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 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CESSIIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2015	50 764	0,74%	0	1 mois	0
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

## ▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2015		2016		2017		2018		2019	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	11,01	83,39%	9,08	73,34%	8,68	71,11%	8,95	67,54%	8,21	57,25%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,04%	0,01	0,07%	0,13	1,07%	0,19	1,45%	0,18	1,29%
Produits divers	2,19	16,57%	3,29	26,58%	3,40	27,82%	4,11	31,01%	5,95	41,46%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>13,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,38</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,25</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,35</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,19	8,98%	1,11	8,98%	1,10	9,01%	1,13	8,51%	1,01	7,04%
Autres frais de gestion*	0,46	3,48%	0,46	3,71%	0,55	4,55%	1,36	10,26%	0,78	5,43%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,04%	0,01	0,04%	0,14	1,14%	0,07	0,53%	0,12	0,84%
Charges immobilières non récupérées	0,83	6,31%	0,99	8,02%	0,63	5,19%	0,46	3,44%	0,28	1,92%
<b>SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,48</b>	<b>18,81%</b>	<b>2,57</b>	<b>20,75%</b>	<b>2,43</b>	<b>19,89%</b>	<b>3,01</b>	<b>22,74%</b>	<b>2,19</b>	<b>15,23%</b>
<b>Amortissements nets</b>										
– patrimoine									0,17	1,22%
– autres (charges à étaler)										
<b>Provisions</b>										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,65	4,89%	0,62	4,97%	(0,07)	(0,58%)	(0,08)	(0,57%)	(0,04)	(0,26%)
– dotation nette relative aux autres provisions <sup>(1)</sup>	(0,04)	(0,28%)	(0,01)	(0,10%)	0,03	0,27%	(0,03)	(0,19%)	0,14	1,01%
<b>SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES</b>	<b>0,61</b>	<b>4,61%</b>	<b>0,60</b>	<b>4,87%</b>	<b>(0,04)</b>	<b>(0,31%)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(0,76%)</b>	<b>0,28</b>	<b>1,96%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,09</b>	<b>23,42%</b>	<b>3,17</b>	<b>25,62%</b>	<b>2,39</b>	<b>19,58%</b>	<b>2,91</b>	<b>21,98%</b>	<b>2,47</b>	<b>17,20%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>10,11</b>	<b>76,58%</b>	<b>9,21</b>	<b>74,38%</b>	<b>9,82</b>	<b>80,42%</b>	<b>10,34</b>	<b>78,02%</b>	<b>11,88</b>	<b>82,80%</b>
Report à nouveau	0,84	6,32%	0,16	1,32%	0,24	1,96%	1,25	9,47%	4,18	29,15%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,84	74,50%	9,80	79,17%	9,80	80,28%	9,36	70,64%	9,08	63,30%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,84	74,50%	9,80	79,17%	9,74	79,79%	9,31	70,27%	9,04	63,03%

\* 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 11,88 euros par part en jouissance. La distribution de dividendes au titre de l'année 2019 s'élève à 9,08 euros par part en jouissance et le report à nouveau est de 4,18 euros par part en jouissance.



## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	1 950 798 769,47
Participations financières	691 115 996,67
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(133 417 798,38)
<b>Valeur comptable</b>	<b>2 508 496 967,76</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>177,82</b>
Valeur des immeubles « actuelle »	2 141 711 850,00
Valeur des parts de société « actuelle »	674 373 939,84
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(131 181 539,88)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>2 684 904 249,96</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>190,33</b>
Valeur de réalisation	2 684 904 249,96
Frais d'acquisition des immeubles et des participations contrôlées	180 175 846,99
Commission de souscription*	340 317 010,95
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>3 205 397 107,90</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>227,23</b>

\* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## ► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018*	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	2 284 063 486,00	512 828 576,00	2 796 892 062,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	11 775 529,61	32 604 125,14	44 379 654,75
Moins-value renouvellement d'immobilisations	0,00	(1 720 920,69)	(1 720 920,69)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(2 512 893 270,93)	(131 148 811,10)	(2 644 042 082,03)
Comptes courants	(10 899 441,28)	(37 998 714,12)	(48 898 155,40)
Indemnité d'immobilisations versée	(2 395 370,00)	(8 380 130,00)	(10 775 500,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(86 795 144,27)	(1 247 696,34)	(88 042 840,61)
Amortissements des AAI (Aménagements Agencements et Installations)		2 127 315,89	2 127 315,89
Commission de souscription	(233 193 155,98)	(54 447 577,08)	(287 640 733,06)
Reconstitution du report à nouveau	(2 946 365,36)	(3 289 783,36)	(6 236 148,72)
Emprunts	542 300 000,00	(224 300 000,00)	318 000 000,00
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(10 983 732,21)</b>	<b>85 026 384,34</b>	<b>74 042 652,13</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## ► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2019, 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. 441-4, I. 1° : 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		(492 732,81)	350 081,78	554 194,77	301 218,72	712 762,46
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		(0,99%)	0,71%	1,12%	0,61%	1,44%
% du CA de l'exercice (TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

## FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-4, 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)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		766 000,01		3 500 546,15		4 266 546,16
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		0,34 %		1,54 %		1,88 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

## ► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

La Société de Gestion rappelle que l'assemblée générale annuelle tenue en 2019 a approuvé les précisions apportées aux modalités de calcul des commissions de gestion, d'acquisition et de cession, qui expliquent comment sont neutralisés les risques de perception de ces commissions à plusieurs niveaux. Ces bases de calcul figurent dans les statuts et la note d'information de la SCPI.

## ► PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PRIMOPIERRE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2019. 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

Au 31 décembre 2019, 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 2019, 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 2019

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 11 172 000 euros pour un effectif moyen de 137,0 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 44 % (70 % en rémunération fixe et 30 % 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 2019
<b>Salaires fixes</b>	<b>9 021</b>
% du total des rémunérations	81 %
<b>Rémunérations variables totales (différées + non différées)</b>	<b>2 151</b>
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 151
dont rémunérations variables différées	0
<b>TOTAL</b>	<b>11 172</b>
ETP moyen	137,0

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 2019
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)</b>	<b>2 442</b>
% du total des rémunérations	50 %
<b>Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)</b>	<b>2 463</b>
% du total des rémunérations	50 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 905</b>
Dont salaires fixes	70 %
Dont rémunération variable	30 %



## ► 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 délégués.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un deuxième 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 deuxième niveau ;
- ▶ 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 et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>1 950 798 769,47</b>	<b>2 141 711 850,00</b>	<b>2 059 742 100,66</b>	<b>2 206 958 660,00</b>
Terrains et constructions locatives	1 938 627 621,68	2 141 711 850,00	2 002 651 987,92	2 170 793 410,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	6 434 658,73		57 090 112,74	36 165 250,00
Agencements, aménagements, installations	7 863 804,95			
Amortissements des aménagements et installations	(2 127 315,89)			
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(2 236 258,50)</b>	<b>0,00</b>	<b>(2 697 489,80)</b>	<b>0,00</b>
Gros Entretien	(2 236 258,50)		(2 697 489,80)	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>691 115 996,67</b>	<b>674 373 939,84</b>	<b>453 151 170,27</b>	<b>498 146 170,60</b>
Immobilisations financières contrôlées	704 252 586,67	674 373 939,84	453 151 170,27	498 146 170,60
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées	(13 136 590,00)			
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>2 639 678 507,64</b>	<b>2 816 085 789,84</b>	<b>2 510 195 781,13</b>	<b>2 705 104 830,60</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Titres financiers non contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>49 425 207,81</b>	<b>49 425 207,81</b>	<b>10 939 559,30</b>	<b>10 939 559,30</b>
Avances en compte courant et créances rattachés à des immobilisations financières contrôlées	49 425 207,81	49 425 207,81	10 939 559,30	10 939 559,30
Avances en compte courant et créances rattachés à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>49 425 207,81</b>	<b>49 425 207,81</b>	<b>10 939 559,30</b>	<b>10 939 559,30</b>
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>313 373,30</b>	<b>313 373,30</b>	<b>292 015,70</b>	<b>292 015,70</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	313 373,30	313 373,30	292 015,70	292 015,70
<b>Créances</b>	<b>78 349 898,26</b>	<b>78 349 898,26</b>	<b>79 263 698,21</b>	<b>79 263 698,21</b>
Locataires et comptes rattachés	11 622 495,76	11 622 495,76	7 341 974,26	7 341 974,26
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 886 023,93)	(1 886 023,93)	(126 741,64)	(126 741,64)
Créances fiscales	2 351 467,65	2 351 467,65	22 476 395,78	22 476 395,78
Fournisseurs et comptes rattachés	18 036 607,15	18 036 607,15	6 932 012,31	6 932 012,31
Autres créances	48 225 351,63	48 225 351,63	42 640 057,50	42 640 057,50
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>192 296 222,24</b>	<b>192 296 222,24</b>	<b>23 103 473,04</b>	<b>23 103 473,04</b>
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	192 296 222,24	192 296 222,24	23 103 473,04	23 103 473,04
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>270 959 493,80</b>	<b>270 959 493,80</b>	<b>102 659 186,95</b>	<b>102 659 186,95</b>
<b>AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>(432 130 932,89)</b>	<b>(432 130 932,89)</b>	<b>(627 641 194,76)</b>	<b>(627 641 194,76)</b>
Dettes financières				
- Dépôts et cautionnements reçus	(17 997 048,18)	(17 997 048,18)	(17 474 132,46)	(17 474 132,46)
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(319 166 902,67)	(319 166 902,67)	(542 730 179,06)	(542 730 179,06)
- Emprunts et dettes financières divers				
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(9 372 136,38)	(9 372 136,38)	(6 871 279,32)	(6 871 279,32)
- Locataires et comptes rattachés	(2 674 868,11)	(2 674 868,11)	(2 402 003,25)	(2 402 003,25)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(4 730 417,55)	(4 730 417,55)	(5 420 606,80)	(5 420 606,80)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(4 625 748,40)	(4 625 748,40)	(50 000,00)	(50 000,00)
- Associés à régulariser	(5 551 696,97)	(5 551 696,97)	(2 037 928,07)	(2 037 928,07)
- Associés dividendes à payer	(27 045 974,22)	(27 045 974,22)	(25 636 875,57)	(25 636 875,57)
- Autres dettes diverses	(40 966 140,41)	(40 966 140,41)	(25 018 190,23)	(25 018 190,23)
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(432 130 932,89)</b>	<b>(432 130 932,89)</b>	<b>(627 641 194,76)</b>	<b>(627 641 194,76)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	67 421,01	67 421,01
Produits constatés d'avance	(19 435 308,60)	(19 435 308,60)	(10 051 498,96)	(10 051 498,96)
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>(19 435 308,60)</b>	<b>(19 435 308,60)</b>	<b>(9 984 077,95)</b>	<b>(9 984 077,95)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 508 496 967,76</b>		<b>1 986 169 254,67</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup></b>		<b>2 684 904 249,96</b>		<b>2 181 078 304,14</b>

(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<sup>ER</sup> JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2019	AFFECTATION 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2019 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>	<b>1 862 575 840,00</b>		<b>394 483 520,00</b>	<b>2 257 059 360,00</b>
Capital souscrit	1 862 575 840,00		394 483 520,00	2 257 059 360,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>	<b>98 552 980,39</b>		<b>59 359 999,22</b>	<b>157 912 979,61</b>
Primes d'émission ou de fusion	421 487 646,00		118 345 056,00	539 832 702,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(233 193 155,98)		(54 447 577,08)	(287 640 733,06)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(86 795 144,27)		(1 247 696,34)	(88 042 840,61)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(2 946 365,36)		(3 289 783,36)	(6 236 148,72)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
<b>Écarts de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés</b>	<b>11 775 529,61</b>		<b>30 883 204,45</b>	<b>42 658 734,06</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 927 180,06</b>	<b>10 337 724,61</b>	<b>3 289 783,36</b>	<b>16 554 688,03</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>10 337 724,61</b>	<b>(10 337 724,61)</b>	<b>34 311 206,06</b>	<b>34 311 206,06</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	109 286 055,91	(109 286 055,91)	144 479 923,71	144 479 923,71
Acomptes sur distribution	(98 948 331,30)	98 948 331,30	(110 168 717,65)	(110 168 717,65)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 986 169 254,67</b>		<b>522 327 713,09</b>	<b>2 508 496 967,76</b>

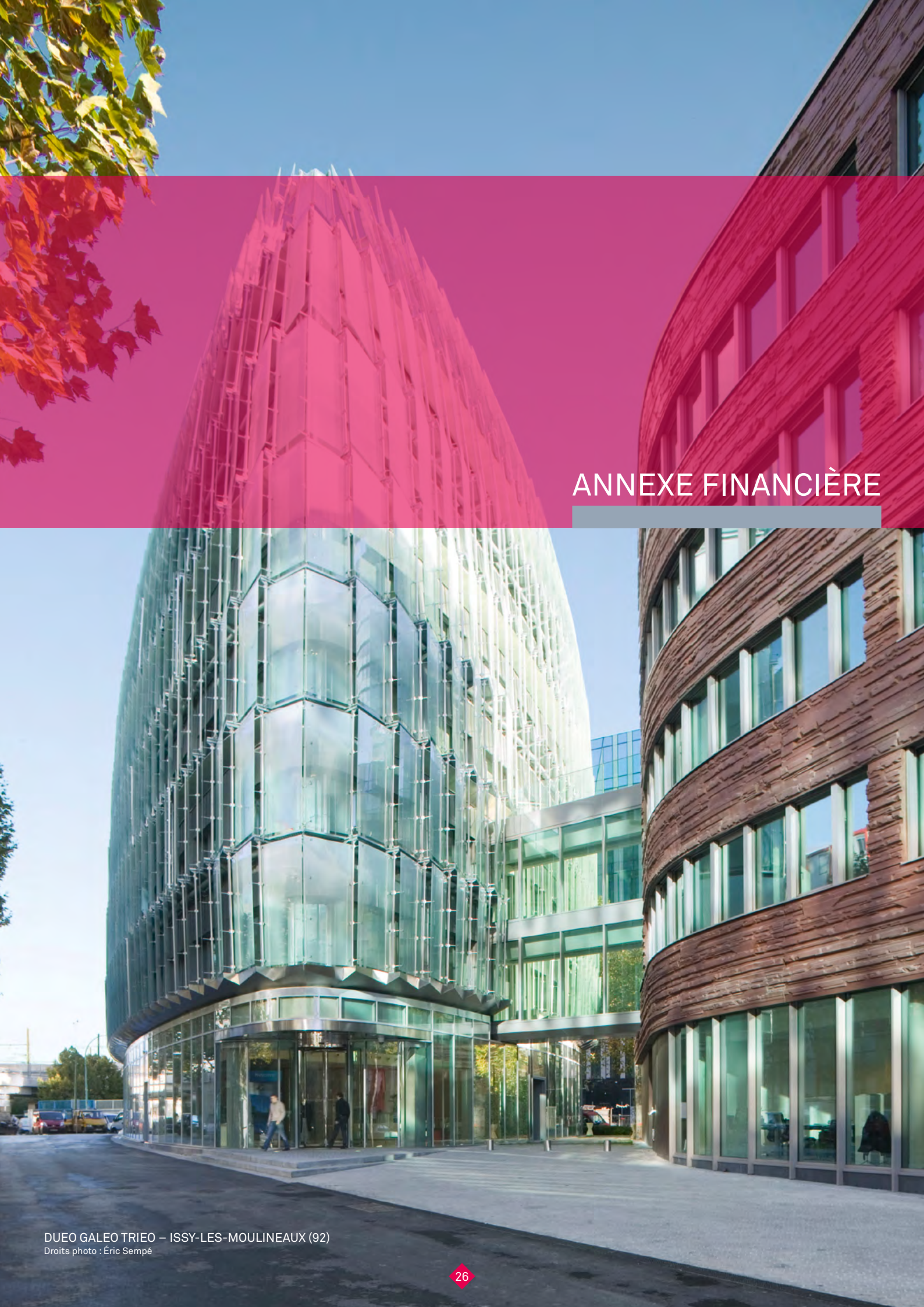
(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	99 889 594,04	94 595 283,23
Charges facturées	17 334 050,43	17 297 279,50
Produits des participations contrôlées	59 528 600,47	21 918 018,86
Produits annexes	12 751 544,66	18 341 641,67
Reprises de provisions pour gros entretien	981 157,70	1 791 041,74
Transferts de charges immobilières	4 893 167,97	852 075,36
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>195 378 115,27</b>	<b>154 795 340,36</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 334 050,43	17 297 279,50
Travaux de gros entretien	595 219,62	372 835,57
Charges d'entretien du patrimoine locatif	878 314,15	370 587,26
Dotations aux provisions pour gros entretien	519 926,40	994 256,94
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	9 212 549,81	7 112 163,53
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>28 540 060,41</b>	<b>26 147 122,80</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>166 838 054,86</b>	<b>128 648 217,56</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	59 422 355,34	32 491 683,03
Reprises de provisions pour créances douteuses	16 329,13	291 969,05
Autres produits d'exploitation	70,90	92,39
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>59 438 755,37</b>	<b>32 783 744,47</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	12 276 146,32	11 918 252,64
Commissions de souscription	58 174 659,00	30 199 392,32
Charges d'exploitation de la société	1 247 696,34	2 292 290,71
Diverses charges d'exploitation	2 795 567,74	4 055 017,66
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 127 315,89	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	1 775 611,42	20 639,69
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>78 396 996,71</b>	<b>48 485 593,02</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>(18 958 241,34)</b>	<b>(15 701 848,55)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	1 153 940,09	181 435,10
Autres produits financiers	1 095 010,21	1 856 314,95
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>2 248 950,30</b>	<b>2 037 750,05</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	4 980 831,54	5 724 432,15
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	734 521,54	23 190,82
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>5 715 353,08</b>	<b>5 747 622,97</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>(3 466 402,78)</b>	<b>(3 709 872,92)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	66 584,97	3 174 559,82
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>66 584,97</b>	<b>3 174 559,82</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	72,00	3 125 000,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>72,00</b>	<b>3 125 000,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>66 512,97</b>	<b>49 559,82</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>144 479 923,71</b>	<b>109 286 055,91</b>



## ANNEXE FINANCIÈRE



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

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### 1. DÉROGATIONS

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

### 2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

#### A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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 ».

Au 31 décembre 2019, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 7 863 804,95 euros.

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

Au 31 décembre 2019, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 2 127 315,89 euros.

##### Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2019, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 1 720 920,69 euros.

##### Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisations 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'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations 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'immobilisations. 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 2019 s'élèvent 58 174 659,00 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

###### Frais d'acquisition

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2019 s'élèvent à 1 247 696,34 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 2019, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 3 289 783,36 euros.

### Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

Depuis la transposition de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en 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 mettant en œuvre 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 2019, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primopierre est de 2 141 711 850,00 euros hors droits.

### Valeurs vénales 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 suite à 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 2019, la SCPI Primopierre détient des participations dans le capital de dix-huit sociétés civiles immobilières pour un montant total de 691 115 996,67 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 674 373 939,84 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 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<sup>er</sup> 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 2019, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 519 926,40 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2019 pour un montant de 981 157,70 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretien s'établit à 2 236 258,50 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<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

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

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

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



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

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

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

Au cours de l'exercice 2019, les cessions de quatre actifs immobiliers et une cession de titres de participation ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 42 592 243,01 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 4 893 167,97 euros.

Une mise en distribution partielle de la plus-value pour un montant de 8 817 043,80 euros a été versée en 2019 au profit des associés présents à la date de cession.

#### Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 1 775 611,42 a été constituée au 31 décembre 2019. Les reprises se sont élevées à 16 329,13 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 886 023,93 euros.

#### Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale mixte 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.

Auparavant, elle était calculée comme suit :

- ▶ 10 % HT maximum (soit 12 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour l'administration et la gestion de son patrimoine ;
- ▶ 5 % HT maximum (soit 6 % TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement.

Son calcul inclut dorénavant les SCI dont elle détient une participation, soit :

- ▶ 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 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion s'élève à 12 276 146,32 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 11 918 252,64 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Manager* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation SCI et ce, à hauteur de sa quote part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission refacturée s'élève à 3 528 274,98 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 2 858 471,50 euros.

#### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	58 174 659,00
Commission de gestion (HT)	12 276 146,32
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	3 201 183,69
Commission de réinvestissement (HT)	2 461 395,95

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>Property Management</i> (HT)	3 528 274,98
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	1 183 797,18

SCI Grand Seine	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	34 287 600,00

SCI Energie +	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	1 511 153,83

SCI Pasteur 1 2 3	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	3 759 344,44

.../...

.../...

<b>SCI Nanterre Immo</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	2 506 033,68	
<b>SCI Ardeko</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	2 233 187,66	
<b>SCI Noda</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	224 551,64	
<b>SCI Boulogne Le Gallo</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	1 715 000,00	
<b>SCI Galeo &amp; Dueo ILM 1</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	757 329,60	
<b>SCI Trio ILM 2</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	91 130,48	
<b>SCI Quadrans Est</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	540 984,02	
<b>SCI Quadrans Nord</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	380 877,16	
<b>SCI Quadrans Ouest</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	599 265,48	
<b>SCI Quadrans Sud</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	674 907,93	

<b>SCI Lyon Blackbear</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	3 765 296,37	
<b>SCI Preim Newtime</b>		
Avances en comptes courant	2 000,00	
Intérêts des avances en comptes courant	6,40	
Dividendes encaissés	1 991 086,72	
<b>OPCI Preim Lumière</b>		
Avances en comptes courant	39 641 523,79	
Intérêts des avances en comptes courant	489 239,43	
Dividendes encaissés	954 048,98	
<b>SCI Marine Holding</b>		
Avances en comptes courant	397 656,14	
Intérêts des avances en comptes courant	456,60	
Dividendes encaissés	-	
<b>SCI Lyon SALTA</b>		
Avances en comptes courant	-	
Intérêts des avances en comptes courant	-	
Dividendes encaissés	500,00	

## FAITS SIGNIFICATIFS 2019

### Emprunts

Le 11 janvier 2019, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt *in fine* auprès de la Banque BNP Paribas, pour un montant maximum total de 115 000 000 euros sur une durée de 3 ans.

Au 31 décembre 2019, le tirage des emprunts est de 318 000 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 4 980 831,54 euros.

## ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Ces événements postérieurs à la clôture de l'exercice n'ont pas conduit à ajuster les comptes 2019 mais pourraient avoir un impact sur l'évaluation et la performance de la société, sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019	2018
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI	257 132 405,91	192 791 394,70
dont loyers	99 889 594,04	94 595 283,23
Total des charges	112 652 482,20	83 505 338,79
Résultat	144 479 923,71	109 286 055,91
Dividendes	110 168 717,65	98 948 331,30
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Capital social	2 257 059 360,00	1 862 575 840,00
Total des capitaux propres	2 508 496 967,76	1 986 169 254,67
Immobilisations locatives	1 950 798 769,47	2 059 742 100,66
Titres, parts et actions des entités contrôlées	691 115 996,67	453 151 170,27
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	49 425 207,81	10 939 559,30

.../...

	GLOBAL 2019	PAR PART 2019
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	144 479 923,71	11,88*
Dividende	110 168 717,65	9,08*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	2 816 085 789,84	199,63
Valeur comptable	2 508 496 967,76	177,82
Valeur de réalisation	2 684 904 249,96	190,33
Valeur de reconstitution	3 205 397 107,90	227,23

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

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	1 919 109 335,78	2 113 921 850,00	1 977 528 287,92	2 143 733 410,00
Mixte bureaux / activité	4 584 774,96	3 530 000,00	4 453 700,00	3 290 000,00
Mixte bureaux / commerces	20 670 000,00	24 260 000,00	20 670 000,00	23 770 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 944 364 110,74</b>	<b>2 141 711 850,00</b>	<b>2 002 651 987,92</b>	<b>2 170 793 410,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS*</b>				
Bureaux	6 434 658,73		56 890 426,24	36 165 250,00
Mixte bureaux / activité			199 686,50	
<b>TOTAL</b>	<b>6 434 658,73</b>	<b>0,00</b>	<b>57 090 112,74</b>	<b>36 165 250,00</b>
<b>PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
<b>Titres de participations</b>				
SCI Energie +			20 160 870,29	33 375 216,38
SCI Grand Seine	11 280 000,00	886 745,38	60 000 000,00	84 859 606,41
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	85 203 885,52	55 454 928,20	84 624 692,50
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	46 467 317,71	53 502 000,00	48 222 861,53
SCI Ardeko	43 873 850,00	34 265 339,69	43 873 850,00	37 460 428,58
SCI Noda	4 012 000,00	4 601 392,57	4 012 000,00	4 756 298,09
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	33 103 957,61	35 000 000,00	32 114 981,36
SCI Heart of la Défense (HOLD)	71 942 244,19	63 256 573,62	71 942 244,19	64 724 839,51
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	62 247 848,98	56 068 102,03	56 280 079,71
SCI Galeo & Dueo ILM 1	13 381 448,02	13 131 848,93	12 883 591,72	11 917 086,64
SCI Trio ILM 2	7 443 575,98	8 036 640,96	6 720 469,28	7 187 530,84
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	10 016 597,11	9 909 259,91	9 861 401,66
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	6 133 411,71	6 331 511,15	5 973 596,05
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	9 358 764,30	9 601 610,73	9 124 880,10
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	7 735 137,79	7 690 732,77	7 662 671,24
SCI Fontenay Campus	17 991 261,26	16 931 084,12		
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	48 950 242,03		
OPCI Preim Lumière	89 409 373,81	75 575 547,67		
SCI Marine Holding	148 471 604,13	148 471 604,13		
<b>TOTAL</b>	<b>691 115 996,67</b>	<b>674 373 939,84</b>	<b>453 151 170,27</b>	<b>498 146 170,60</b>
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>2 641 914 766,14</b>	<b>2 816 085 789,84</b>	<b>2 512 893 270,93</b>	<b>2 705 104 830,60</b>
<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
SCI Energie +			8 887 337,43	8 887 337,43
SCI Heart of la Défense (HOLD)	8 885 325,45	8 885 325,45	2 052 221,87	2 052 221,87
SCI Newtime	2 006,40	2 006,40		
OPCI Preim lumière	40 139 763,22	40 139 763,22		
SCI Marine Holding	398 112,74	398 112,74		
<b>TOTAL</b>	<b>49 425 207,81</b>	<b>49 425 207,81</b>	<b>10 939 559,30</b>	<b>10 939 559,30</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 691 339 973,95</b>	<b>2 865 510 997,65</b>	<b>2 523 832 830,23</b>	<b>2 716 044 389,90</b>

\* 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 M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
<b>TYPOLOGIE : BUREAU</b>								
Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé – 63, avenue de Fontainebleau	50,00 %	27/02/2013	11 688	61 813 192,87	848 602,00	2 343 809,72	63 308 400,59
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 Briand – 150-160, avenue Arisde Briand	39,70 %	29/10/2014	7 200	32 052 634,66	471 284,66	41 929,84	31 623 279,84
Lyon (69)	Millenium – 53, cours Albert Thomas	20,51 %	03/08/2012	1 358	3 181 997,60	197 792,60	223 830,64	3 208 035,64
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	709 817,80	77 389 817,80
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	148 409,28	4 046 201,78
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		8 840 032,50
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		7 787 300,00
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
Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	100,00 %	30/06/2011	1 988	7 921 510,00	465 600,00	172 602,19	7 628 512,19
Orléans (45)	Orléans Plaza – Rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	20/12/2011	5 553	13 794 540,00	261 240,00	9 153,39	13 542 453,39
Nancy (54)	Stanislas Plaza – 16, boulevard de la Mothe	100,00 %	25/10/2011	7 233	13 138 000,00	255 900,00	11 573,32	12 893 673,32
Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	100,00 %	09/11/2011	5 810	28 825 477,66	1 656 927,66	305 766,03	27 474 316,03
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora – 49/59, avenue Morizet	100,00 %	19/10/2011	5 551	25 657 747,63	1 457 747,63		24 200 000,00
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	206 578,30	27 986 542,80
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	28 444,83	5 803 444,83
Villeurbanne (69)	Premium 1 – 131, boulevard de Stalingrad	100,00 %	04/07/2012	5 659	18 542 181,30	1 092 181,30	14 130,00	17 464 130,00
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	158 618,63	25 080 709,94
Massy (91)	Odyssée – 21, avenue Carnot	100,00 %	12/11/2012	10 837	28 560 051,60	1 641 391,33	813 230,20	27 731 890,47
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
Marseille (13)	Europrogramme – 40, boulevard de Dunkerque	100,00 %	27/05/2014	14 702	51 266 562,00	3 266 562,00	4 403 878,03	52 403 878,03
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	251 094,91	58 451 094,91
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, boulevard de l'Hôpital	100,00 %	17/12/2015	6 965	41 452 290,51	2 257 300,51	356 609,83	39 551 599,83
Paris (75)	101/103, boulevard Murat	100,00 %	17/12/2015	6 001	39 058 603,62	2 127 963,62	2 160,00	36 932 800,00
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	919 507,52	166 294 507,52



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Puteaux (92)	Tour Atlantique – 81, avenue du Général de Gaulle	100,00 %	04/07/2016	1 779	11 905 345,00	1 021 345,00		10 884 000,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	100,00 %	19/10/2016	15 851	135 236 520,72	2 264 520,72	570 351,34	133 542 351,34
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	302 939,84	105 062 828,71
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	45 637,19	55 129 226,19
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		79 792 944,00
Montigny-le-Bretonneux (78)	Le carré – 2 rue Georges Stéphenson	100,00 %	13/07/2017	19 477	75 829 260,10	1 773 450,17		74 055 809,93
Alfortville (94)	Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	100,00 %	27/07/2017	16 798	80 443 001,68	752 557,68		79 690 444,00
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		82 601 990,30
<b>TYPOLOGIE : BUREAU / COMMERCE</b>								
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
<b>TYPOLOGIE : BUREAU / ACTIVITÉ</b>								
Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park – 1, route de Villepecle	100,00 %	10/06/2011	4 453	4 736 500,00	282 800,00	131 074,96	4 584 774,96
<b>TOTAL IMMOBILIER DIRECT</b>				<b>455 483</b>	<b>2 019 453 069,03</b>	<b>80 825 447,35</b>	<b>12 171 147,79</b>	<b>1 950 798 769,47</b>
<b>TYPOLOGIE : BUREAU</b>								
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 Trio 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	17 991 261,26			17 991 261,26
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	89 409 373,81			89 409 373,81
Paris (75)	SCI Marine Holding	49,00 %	29/11/2019	18 000	148 471 604,13			148 471 604,13
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)</b>				<b>131 898</b>	<b>691 115 996,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>691 115 996,67</b>
	SCI Heart of la Défense (HOLD)	8,86 %			8 885 325,45			8 885 325,45
	SCI Newtime	49,00 %			2 006,40			2 006,40
	OPCI Preim lumiere	19,99 %			40 139 763,22			40 139 763,22
	SCI Marine Holding	49,00 %			398 112,74			398 112,74
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)</b>					<b>49 425 207,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49 425 207,81</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>587 381</b>	<b>2 759 994 273,51</b>	<b>80 825 447,35</b>	<b>12 171 147,79</b>	<b>2 691 339 973,95</b>

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUE
<b>TITRES, PARTS OU ACTIONS</b>						
SCI Grand Seine	11 280 000,00	886 745,38	132 415,00	74 788 109,01	1 956 973,16	45,31 %
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	85 203 885,52	14 364 575,40	7 548 587,76	98 291 159,63	27,06 %
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	46 467 317,71	15 060 000,00	4 006 019,91	121 921 266,63	35,53 %
SCI Ardeko	43 873 850,00	34 265 339,69	15 090 000,00	(3 308 063,88)	117 841 550,29	29,08 %
SCI Noda	4 012 000,00	4 601 392,57	12 790 000,00	3 835 117,64	106 965 091,18	3,14 %
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	33 103 957,61	27 545 996,00	19 805 225,71	259 061 730,01	12,71 %
SCI Heart Of La Defense (HOLD)	71 942 244,19	63 256 573,62	154 481 357,00	17 050 191,00	797 106 038,00	8,86 %
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	62 247 848,98	16 548 630,00	7 806 991,56	159 709 024,15	33,91 %
SCI Galeo & Dueo ILM 1	13 381 448,02	13 131 848,93	8 445 707,50	1 294 276,75	53 074 153,06	20,00 %
SCI Trio ILM 2	7 443 575,98	8 036 640,96	8 959 390,00	573 173,85	30 406 154,79	20,00 %
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	10 016 597,11	37 334 763,00	5 518 300,39	54 100 464,69	6,03 %
SCI Quadrans Nord	6 332 828,81	6 133 411,71	5 975 752,90	2 174 469,02	45 553 625,46	6,03 %
SCI Quadrans Ouest	9 603 414,67	9 358 764,30	8 897 106,70	3 368 305,09	71 495 521,45	6,03 %
SCI Quadrans Sud	7 692 729,84	7 735 137,79	6 712 887,60	3 659 188,81	49 221 745,58	6,03 %
SCI Fontenay Campus	17 991 261,26	16 931 084,12	12 000 000,00	(2 219 874,82)	130 427 969,35	25,00 %
OPCI Preim Lumière	89 409 373,81	75 575 547,67	373 199 781,52	4 851 535,32	378 066 771,73	19,99 %
SCI Newtime	49 791 738,50	48 950 242,03	10 193 800,00	(1 718 059,14)	96 156 692,18	49,00 %
SCI Marine HOLDING	148 471 604,13	148 471 604,13	5 805 733,00	(12 243 890,20)	144 671 208,27	72,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>691 115 996,67</b>	<b>674 373 939,84</b>				

<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>						
SCI Heart Of La Defense (HOLD)	8 885 325,45	8 885 325,45				
SCI Newtime	2 006,40	2 006,40				
OPCI Preim lumiere	40 139 763,22	40 139 763,22				
SCI Marine Holding	398 112,74	398 112,74				
<b>TOTAL</b>	<b>49 425 207,81</b>	<b>49 425 207,81</b>				

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2019 ET LE 31 DÉCEMBRE 2019

<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Solde au 01/01/2019</b>	<b>2 002 651 987,92</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
MARSEILLE – 46, avenue Elsa Triolet	(4 591 047,00)
LYON HELIO 7 – 17/21, rue Domer	(18 244 822,39)
COURBEVOIE – LE LAVOISIER – Place des Vosges	(41 014 000,00)
MASSY ATLANTIS – 1, rue Victor Masch	(76 650 000,00)
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
TOULOUSE – 1 rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	276 590,77
KREMLIN-BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	1 508 340,87
COURBEVOIE – 3/12, rue Blondel	57 510,00
LEVALLOIS PERRET – Rue, Jules Guesde	18 550,00
MONTREUIL CAP 2 – 66/72, rue Marceau	19 950,00
BORDEAUX MILLENIUM – 12, quai de Queyries	48 000,00
MONTREUIL ATLAS – Rue de Lagny	322 091,31
MASSY – ODYSSÉE – Avenue Carnot	168 660,27
<b>Renouvellements d'immobilisations</b>	
KREMLIN-BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	95 304,98
BAGNEUX – ARISTIDE – Avenue Aristide Briand	78 323,93
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	30 608,86
COURBEVOIE – 3/12, rue Blondel	385 769,75

.../...

LEVALLOIS PERRET – Rue Jules Guesde	97 209,95
MONTREUIL ATLAS – Rue de Lagny	8 792,40
MASSY – ODYSSÉE – Avenue Carnot	471 680,06
PARIS – 24/26, boulevard de l'Hôpital	93 443,80
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34/48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	459 786,96
<b>Sorties d'immobilisations</b>	<b>(1 720 920,69)</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 2, rue Georges Stephenson (VEFA CARRE MONTIGNY)	74 055 809,93
<b>Solde Terrains et constructions au 31/12/2019</b>	<b>1 938 627 621,68</b>

**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**

<b>Solde au 01/01/2019</b>	<b>57 090 112,74</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
CHAMPAGNE AU MONT D'OR – 11, chemin des Anciennes Vignes	(7 865,60)
MONTREUIL ATLAS – Rue de Lagny	(317 027,63)
COURBEVOIE – LE LAVOISIER – Place des Vosges	(143 024,66)
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	(74 127,13)
LYON HELIO 7 – 17/21, rue Domer	(55 567,69)
BAGNEUX – ARISTIDE – Avenue Aristide Briand	(143 129,78)
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34/48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	(631 316,50)
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY – Espace Green Parc	(199 686,50)
FONTENAY – TECHNIPOLE – Rue de la Fontaine	(175 057,61)
MARSEILLE – EUROPROGRAMME – Boulevard de Dunkerque	2 736 402,11
PARIS – 24/26, boulevard de l'Hôpital	(256 702,36)
LEVALLOIS PERRET – Rue Jules Guesde	(516 446,12)
MASSY – ODYSSÉE – Avenue Carnot	(1 579 301,91)
GENNEVILLIERS – LE CLEVER – 34/40, rue Henri Barbusse	(9 800,87)
MASSY ATLANTIS – 1, rue Victor Masch	(6 537 786,63)
COURBEVOIE – 16, avenue d'alsace (MIROIRS BETWEEN)	(1 429 706,36)
KREMLIN-BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	(4 557 319,80)
TOULOUSE – 1, rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	284 629,91
COURBEVOIE – 3/12, rue Blondel	(108 673,35)
ORLÉANS – Rue Pierre Gilles de Gennes (ORLÉANS PLAZA )	(11 075,15)
MONTREUIL CAP 2 – 66/72, rue Marceau	(233 662,35)
BORDEAUX MILLENIUM – 12, quai de Queyries	(33 600,00)
SAINT-OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	(207 023,53)
COLOMBES – West Plaza – 9/11, rue Du Débarcadère	(4 750,00)
MARSEILLE – 46, avenue Elsa Triolet	(3 090,00)
POISSY – 7, boulevard Robespierre	(1 142 634,24)
LE PREMIUM VILLERBANNE – 131, boulevard de Stalingrad	14 130,00
PARIS – 101 et 103, boulevard Murat	2 160,00
<b>Livraison d'immobilisations en cours</b>	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 2, rue Georges Stephenson (VEFA CARRE MONTIGNY)	(35 314 400,26)
<b>Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2019</b>	<b>6 434 658,73</b>

**AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS**

<b>Solde au 01/01/2019</b>	
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
KREMLIN-BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	1 216 460,65
BAGNEUX – ARISTIDE – Avenue Aristide Briand	57 000,00
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	201 798,90
POISSY – 7, boulevard Robespierre	1 147 360,00
FONTENAY – TECHNIPOLE – Rue de la Fontaine	224 531,82
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY – Espace Green Parc	197 696,50
COURBEVOIE – 3/12, rue Blondel	200 000,00
ORLÉANS – Rue Pierre Gilles de Gennes (ORLÉANS PLAZA )	11 075,15
NANCY STANISLAS PLAZA – 16, boulevard de la Mothe	12 400,00
LEVALLOIS PERRET – Rue Jules Guesde	470 591,25

.../...

MONTREUIL CAP 2 – 66/72, rue Marceau	260 857,21
CHAMPAGNE AU MONT D'OR – 11, chemin des Anciennes Vignes	29 163,96
MASSY – ODYSSEE – Avenue Carnot	997 642,31
MARSEILLE – EUROPROGRAMME – Boulevard de Dunkerque	192 951,56
SAINT-OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	300 000,00
PARIS – 24/26, boulevard de l'Hôpital	294 080,07
COURBEVOIE – 16, avenue d'alsace (MIROIRS BETWEEN)	1 391 667,00
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34/48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	646 632,00
GENNEVILLIERS – LE CLEVER – 34/40, rue Henri Barbusse	11 896,57
<b>Solde des Agencements, aménagements et installations au 31/12/2019</b>	<b>7 863 804,95</b>

**AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS**

<b>Solde au 01/01/2019</b>	
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
KREMLIN-BICÊTRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	(67 308,42)
BAGNEUX – ARISTIDE – Avenue Aristide Briand	(15 070,16)
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	(3 778,05)
POISSY – 7, boulevard Robespierre	(442 449,72)
FONTENAY – TECHNIPOLE – Rue de la Fontaine	(76 122,54)
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY – Espace Green Parc	(66 621,54)
COURBEVOIE – 3/12, rue Blondel	(27 397,81)
ORLÉANS – Rue Pierre Gilles de Gennes (ORLÉANS PLAZA)	(1 921,76)
NANCY STANISLAS PLAZA – 16, boulevard de la Mothe	(826,68)
LEVALLOIS PERRET – Rue Jules Guesde	(165 925,22)
MONTREUIL CAP 2 – 66/72, rue Marceau	(54 278,91)
CHAMPAGNE AU MONT D'OR – 11, chemin des Anciennes Vignes	(719,13)
MASSY – ODYSSEE – Avenue Carnot	(229 064,55)
MARSEILLE – EUROPROGRAMME – Boulevard de Dunkerque	(69 029,20)
SAINT-OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	(48 905,09)
PARIS – 24/26, boulevard de l'Hôpital	(103 550,15)
COURBEVOIE – 16, avenue d'alsace (MIROIRS BETWEEN)	(472 159,48)
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34/48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	(278 966,11)
GENNEVILLIERS – LE CLEVER – 34/40, rue Henri Barbusse	(3 221,37)
<b>Solde des Amortissements des aménagements et installations au 31/12/2019</b>	<b>(2 127 315,89)</b>
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2019</b>	<b>1 950 798 769,47</b>

**TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES**

<b>Solde au 01/01/2019</b>	<b>453 151 170,27</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
SCI TRIEO ILM 2	723 106,70
SCI GALEO & DUEO ILM 1	497 856,30
SCI QUADRANS NORD	1 317,66
SCI QUADRANS SUD	1 997,07
SCI QUADRANS OUEST	1 803,94
SCI MARINE HOLDING	148 471 604,13
SCI FONTENAY CAMPUS	17 991 261,26
OPCI PREIM LUMIÈRE	89 409 373,81
SCI PREIM NEWTIME	49 791 738,50
SCI GRAND SEINE	(48 720 000,00)
SCI LYON BLACKBEAR	(44 362,68)
SCI ENERGIE +	(20 160 870,29)
<b>Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2019</b>	<b>691 115 996,67</b>



.../...

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
<b>Solde au 01/01/2019</b>	<b>10 939 559,30</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
SCI HEART OF LA DÉFENSE (HOLD)	(2 011,98)
SCI ENERGIE +	(2 052 221,87)
SCI PREIM NEWTIME	2 006,40
OPCI PREIM LUMIÈRE	40 139 763,22
SCI MARINE HOLDING	398 112,74
<b>Solde des Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées au 31/12/2019</b>	<b>49 425 207,81</b>

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
<b>Solde de dépôts versés au 01/01/2019</b>	<b>292 015,70</b>
Fonds de roulements versés aux syndicats	21 357,60
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2019</b>	<b>313 373,30</b>

## 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 CESSIIONS D'IMMEUBLE
<b>Solde du compte de plus ou moins value au 01/01/2019</b>					<b>11 775 529,61</b>
Reclassement travaux immobilisables immeuble Tours Eugène Gouin vendu le 13/02/2017					(247 103,47)
Reclassement travaux immobilisables immeuble Gennevilliers vendu le 24/04/2018					(412 207,79)
Courbevoie – 4, place des Vosges (Le Lavoisier)	15/10/2013	19/03/2019	52 833 230,21	41 161 424,66	11 671 805,55
Lyon – 7, rue Domer (Helio 7)	02/08/2012	27/03/2019	31 793 673,24	18 300 390,08	13 493 283,16
Massy – 1, rue Victor Basch (Atlantis)	01/04/2014	12/07/2019	90 754 200,98	83 245 888,64	7 508 312,34
Marseille Elsa Triolet	27/07/2010	29/10/2019	5 867 897,81	5 065 021,82	802 875,99
84 430 parts Energie +	17/11/2014	08/01/2019	11 608 810,34	8 438 550,82	3 170 259,52
117 285 parts Energie +	17/11/2014	24/12/2019	17 668 025,92	11 722 319,47	5 945 706,45
Distribution de plus values immobilières		30/09/2019			(8 817 043,80)
<b>Solde du compte de plus ou Moins Value au 31/12/2019</b>					<b>44 891 417,54</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2019	DOTATION 2019	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2019
Agencements, aménagements installations	6 ans		2 127 315,89	2 127 315,89
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>2 127 315,89</b>	<b>2 127 315,89</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018	DOTATION 2019	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019
Pour gros entretien	2 697 489,80	519 926,40	(981 157,70)	2 236 258,50
Pour créances douteuses	126 741,64	1 775 611,42	(16 329,13)	1 886 023,93
<b>TOTAL</b>	<b>2 824 231,44</b>	<b>2 295 537,82</b>	<b>(997 486,83)</b>	<b>4 122 282,43</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 730 136,69
Locataires : factures à établir	5 391 812,92
Locataires : créances douteuses	3 500 546,15
<b>TOTAL</b>	<b>11 622 495,76</b>

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Au 31 décembre 2019, il n'y a pas de charges constatées d'avance.

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
Nanterre Faurecia	3 337 244,45
Equalia	735 100,00
SCI Marine Holding	15 362 964,15
<b>TOTAL</b>	<b>19 435 308,60</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	7 878 764,26
Locataires avoirs à établir	710 731,43
État – Charges à payer	910 538,77
Charges d'intérêts sur emprunt	1 166 902,67
Intérêts à payer	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>10 666 937,13</b>

## PRODUITS À RECEVOIR

Locataires factures à établir	5 391 812,92
Fournisseurs – Avoir à recevoir	471 025,00
État – Produits à recevoir	13 660,00
Produits à recevoir	1 000,00
Remboursements d'assurances	152 127,17
<b>TOTAL</b>	<b>6 029 625,09</b>

## 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 192 296 222,24 euros au 31 décembre 2019.

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'intérêt couru non échu (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2019.

## EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2019 (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 CADIF	23/10/2017	50 000 000,00		Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 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	04/10/2018	35 000 000,00	35 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2019	40 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
Banque BNP	11/01/2019	115 000 000,00		Marge + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
<b>TOTAL</b>		<b>623 000 000,00</b>	<b>318 000 000,00</b>			

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	1 646,90
Entretien et réparations	121 929,18
Frais actes et contentieux	4 837,94
Primes d'assurances	417 609,28
Taxes bureaux	4 039 761,26
Taxes foncières	8 807 759,18
Taxes ordures ménagères	1 675 208,76
Autres taxes immobilières	(12 470,10)
Honoraires de gestion	2 277 768,03
<b>TOTAL</b>	<b>17 334 050,43</b>

## DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	1 388 181,09
Assurances	36 018,57
Frais d'actes et contentieux	(44 291,58)
Taxes bureaux	285 587,58
Taxes foncières	826 167,95
Taxes ordures ménagères	109 231,48
Autres taxes immobilières	3 063,60
Honoraires audit dégrèvement	9 557,39
Honoraires de gestion	726 911,13
Honoraires d'expertises	22 310,60
Honoraires d'avocats	23 072,64
Honoraires divers	(14 635,36)
Honoraires relocation	948 206,75
Honoraires arbitrages	4 893 167,97
<b>TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>9 212 549,81</b>

## COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	14 509 504,39
Commission de gestion par transparence (filiales)	(2 233 358,07)
<b>TOTAL COMMISSION DE GESTION HT</b>	<b>12 276 146,32</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	45 225,00
Honoraires Dépositaires	185 391,66
Information des associés (BT, Rapport annuel)	226 275,47
Publications et annonces légales	1 624,50
Cotisation AMF	6 986,17
Taxes diverses – CVAE – CET	1 652 069,00
Frais d'actes et contentieux	1 625,11
Frais bancaires	575 940,99
Pertes sur créances irrécouvrables	32 796,40
Honoraires divers	40 188,71
Diverses charges d'exploitation (écarts provisions)	27 444,73
<b>TOTAL</b>	<b>2 795 567,74</b>

## CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	4 980 831,54
Intérêts bancaires	734 521,54
<b>TOTAL</b>	<b>5 715 353,08</b>

## PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	1 153 940,09
Autres produits financiers	1 095 010,21
<b>TOTAL</b>	<b>2 248 950,30</b>

## PRODUITS DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Lyon Blackbear	3 765 296,37
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	1 715 000,00
Dividendes perçus SCI Heart Of La Défense (HOLD)	3 205 770,79
Dividendes perçus SCI Energie +	1 511 153,83
Dividendes perçus SCI Grand Seine	34 287 600,00
Dividendes perçus SCI Nanterre immo	2 506 033,68
Dividendes perçus SCI Newtime	1 991 086,72
Dividendes perçus OPC I Preim Lumiere	954 048,98
Dividendes perçus SCI Ardeko	2 233 187,66
Dividendes perçus SCI Fontenay Campus	330 531,69
Dividendes perçus SCI Galeo & Dueo ILM 1	757 329,60
Dividendes perçus SCI Trieo ILM 2	91 130,48
Dividendes perçus SCI Lyon SALTA	500,00
Dividendes parçus SCI Noda	224 551,64
Dividendes parçus SCI Pasteur	3 759 344,44
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	540 984,02
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	380 877,16
Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	599 265,48
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	674 907,93
<b>TOTAL</b>	<b>59 528 600,47</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités et amendes	72,00
<b>TOTAL</b>	<b>72,00</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvements Taxes Foncières	54 344,74
Profit soldes locataires	12 240,23
<b>TOTAL</b>	<b>66 584,97</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Résultat 2018	109 286 055,91
Report à nouveau antérieur	2 927 180,06
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>112 213 235,97</b>
Distribution 2018	98 948 331,30
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>98 948 331,30</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>13 264 904,67</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### ENGAGEMENTS REÇUS

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

### ENGAGEMENTS DONNÉS

#### 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 consenti par 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 50 000 000 EUROS AVEC CADIF

##### Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la société CADIF 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 deux cent cinquante pour cent (250 %).

##### c) Ratio de Dette Financière Non Sécurisée

Le ratio de dette financière non sécurisée doit être strictement inférieur à quarante pour cent (40 %).

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

##### Engagements financiers

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

##### a) Ratios Corporate

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

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

##### b) Ratios Immeuble

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

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

##### Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

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



## 5. 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 consenti par la banque pour sûreté :

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

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

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

#### **Privilège de prêteur de deniers**

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

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

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

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

## 7. 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.

## 6. 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 %).





# 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 2 634 321 parts nouvelles, dont 168 799 ont permis de compenser les demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. L'exercice 2019 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 2 421 348 592 euros à 2 934 177 168 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 512 828 576 euros. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.
2. Au cours de l'exercice 2019, Primonial REIM a procédé pour le compte de la SCPI à 4 acquisitions significatives pour plus de 340 millions d'euros.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 2 141 711 850 euros hors droits au 31 décembre 2019.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 11,88 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,08 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2019. Cette distribution ainsi que la distribution de plus-value de 3,23 euros par part effectuée aux 3<sup>e</sup> et dernier trimestre 2019 permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2019 de Primopierre de s'établir à 5,92 %.
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, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets.
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 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 statutaire rendant possible, avec l'accord individuel de chaque associé, la convocation et le vote électronique aux assemblées générales. De même, 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 3 milliards d'euros.
9. Enfin, nous avons échangé régulièrement avec la Société de Gestion depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID 19 afin de nous enquérir des conséquences potentielles et des mesures prises par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

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

*Le Conseil de Surveillance*



The image is a high-quality architectural rendering of a modern building complex. The building features a prominent glass facade with curved, cantilevered balconies and a golden-brown metallic finish. The architecture is multi-storied and curved, with large glass windows reflecting the sky and surrounding environment. In the foreground, there is a lush, landscaped courtyard with various plants, flowers, and people walking, suggesting a vibrant, community-oriented space. The sky is a clear, bright blue with a few wispy clouds. A semi-transparent pink banner is overlaid at the top of the image, containing the title text. The overall aesthetic is clean, modern, and inviting.

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2019

À l'assemblée générale,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PRIMOPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 4 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2. B) de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et 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 arrêté le 4 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqués qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes

comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 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 15 mai 2020

KPMG S.A.  
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 31/12/2019

À l'assemblée générale,

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 2019, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 58 174 659 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 2019, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 12 276 146,32 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 2019, un montant de 3 528 274,98 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 2019, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 3 201 183,69 euros HT et une commission de réinvestissement de 2 461 395,95 euros HT. Ce dernier montant a été enregistré en augmentation du prix de revient des titres 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 2019, 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 2019, 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 1 183 797,18 euros TTC pour l'exercice 2019. Ce montant a été enregistré en diminution du prix de revient des titres acquis.

Paris – La Défense, le 15 mai 2020

KPMG S.A.  
Nicolas DUVAL-ARNOULD  
Associé





## PROJETS DE RÉOLUTIONS





## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, 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 2019, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
7. Distributions de plus-values de cession d'actifs.
8. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value, et distribution de plus-value.
9. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
10. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
11. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
12. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.
13. Pouvoirs pour les formalités.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 3 000 000 000 € et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Fixation des modalités de convocation et de vote en assemblée générale par voie électronique, 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 2019, 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 2 257 059 360,00 euros, soit une augmentation de 394 483 520,00 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 2019.

### 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 2019.

### 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 2019 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	144 479 923,71
Report à nouveau antérieur	13 264 904,67
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>157 744 828,38</b>

#### AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	
Dont acomptes déjà versés	110 168 717,65
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	34 746 733,10
Report à nouveau du solde disponible	12 829 377,63
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	3 289 783,36
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>16 119 160,99</b>

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

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

### SIXIÈME RÉSOLUTION

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	2 508 496 967,76	177,82
Valeur de réalisation	2 684 904 249,96	190,33
Valeur de reconstitution	3 205 397 107,90	227,23

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que le compte de plus-value présente un solde de 77 405 467,16 euros, décide de la distribution de 14 147 794,81 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- ▶ aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 7 561 018,33 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 26 955,58 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 6 559 820,90 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-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-proprétaire.

### HUITIÈME 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 2020.

L'assemblée générale décide en outre de distribuer 34 321 235,19 euros de plus-value pour solde de l'avance intervenue en janvier 2020 au bénéfice des associés présent au capital à la date de ladite avance.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2020.

## DIXIÈME RÉOLUTION

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, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- ▶ à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30 % 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 2020.

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 RÉOLUTION

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 2020.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2020, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE 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 2 500 000 000 euros à 3 000 000 000 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 23 juin 2020 de porter le capital social statutaire de deux milliards cinq cent millions (2 500 000 000) d'euros à trois milliards (3 000 000 000) d'euros, divisé en 18 750 000 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 corrélatrice de la note d'information de la Société.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier les cinq premiers alinéas du sous-titre intitulé « Convocation » de l' « Article XXVII – Assemblées générales » des statuts comme suit :

#### Formulation initiale :

« Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. »

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

À défaut elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. »

**Formulation modifiée :**

« Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément à la loi et aux présents statuts.

À défaut elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de

la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de modifier le 5<sup>e</sup> alinéa du sous-titre intitulé « Organisation » du même article comme suit :

**Formulation initiale :**

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant ou non un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés, ou encore par correspondance, selon les modalités prévues par la réglementation. »

**Formulation modifiée :**

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

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 précédent.

**TROISIÈME RÉSOLUTION**

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.





**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT



## ► 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-proprétaire 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.

**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.

**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 00045 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 CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54, rue de la Victoire – 75009 Paris.

#### SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

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

[www.primonialreim.com](http://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 juillet 2019. 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](http://www.primonialreim.com).

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF 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.