

PRIMO 1



Rapport annuel 2023

PRIMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital nominal de : 123 252 000 €
513 167 239 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-27 du 10 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2024

Exercice 2023

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

Patrick KONTZ, Président

Serge BLANC, Vice-Président

Frédéric BODART, Secrétaire

Marie-José DUTEURTRE

Roland GALLORINI

Frédéric GAYRAUD

Sandrine KONTZ

Alexandra LAFON

Jean-Pierre MATHIEU

Patrick SAMAMA

Co-Commissaires aux Comptes titulaires

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot - 75008 PARIS

Stéphane LIPSKI

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

Expert immobilier

JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL

40 – 42 rue de la Boétie – 75008 PARIS

La SCPI en un clin d'oeil

Chiffres-clés au 31/12/2023

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Capitalisation | 118 728 870,26 € |
| Nombre de parts | 308 130 |
| Nombre d'associés | 1 819 |
| Valeur nominale de la part | 400,00 € |
| Valeur de réalisation par part | 385,32 € |
| Valeur de reconstitution par part | 467,72 € |
| Prix d'achat ⁽¹⁾ | 333,00 € |
| Prix de vente ⁽¹⁾ | 300,00 € |
| Périodicité de versement du dividende | trimestrielle |

⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 5% HT (6% TTC au taux en vigueur au 31.12.2023).

Patrimoine immobilier au 31/12/2023

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Nombre d'immeubles | 35 |
| Valeur vénale hors droits | 117 320 000 € |
| Taux d'occupation financier annuel | 95,96 % |
| Loyers quittancés HT | 5 628 894 € |

Compte de résultat 2023 en € par part

| | | | |
|-----------------------|---------|--------------------------|--------|
| Revenus locatifs | 18,27 € | Charges non récupérables | 6,55 € |
| | | Charges d'exploitation | 2,98 € |
| | | Charges financières | 0,00 € |
| Produits financiers | 0,04 € | Résultat net | 8,81 € |
| Résultat exceptionnel | 0,03 € | | |

PRIMO 1

| | |
|---------------------------|--|
| Catégorie | Immobilier résidentiel Scellier « Intermédiaire » |
| Date de création | 11/06/2009 |
| Dividendes versés en 2023 | 8,80 € / part |

Loyers quittancés (en M€)



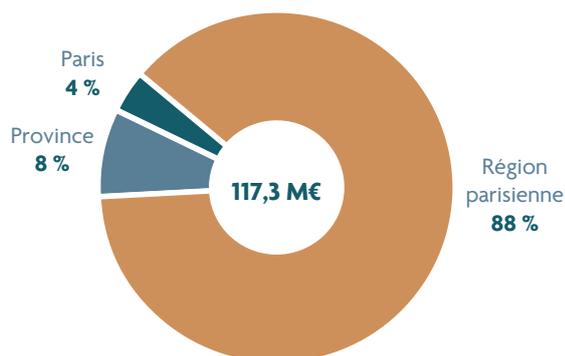
Évolution du dividende (en €/part)



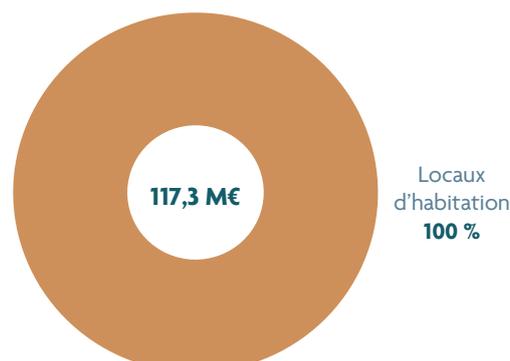
Valeur de réalisation (en €/part)



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

| | |
|---|---------|
| La SCPI en un clin d'œil | page 3 |
| Conjoncture économique : 2023 - 2024 | page 5 |
| Conjoncture immobilière : 2023 - 2024 | page 6 |
| Les SCPI en 2023 | page 7 |
| Votre Société de Gestion et l'investissement responsable | page 8 |
| Rapport de la Société de Gestion | page 11 |
| Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion | page 14 |
| Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 | page 16 |
| Présentation des comptes annuels | page 17 |
| Annexe aux comptes annuels | page 20 |
| Rapport du Conseil de Surveillance | page 27 |
| Rapports des Co-Commissaires aux Comptes | page 28 |
| Projet de texte des résolutions | page 31 |

7 Rue Chemin des Femmes à Massy (91)



Conjoncture économique : 2023 - 2024

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Une croissance ralentie...

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6%. En France, la croissance économique s'établit à +0,9% en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement : les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7% en 2023, contre +2,1% en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements de la part des entreprises, la progression s'est limitée quant à elle à +1,2% en 2023 contre +2,3% en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise : à mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36 % en 2023 par rapport à 2022 et le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liés au remboursement des PGE : le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0% en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5% en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis également par l'investissement.

... couplée à un repli de l'inflation

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7% sur un an glissant à fin 2022, à 4,1% à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2% sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

Une hausse de taux sans précédent

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de zéro à 2,50%.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire : les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme, et « considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif ». Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

Perspectives 2024 pour le secteur immobilier

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

- La prime de risque locatif ;
- La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevés de la zone euro ;
- La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique ;

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

- (i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14Md€ en 2023 ;
- (ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2Md€ à 5,7Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Antoine Falempé
Directeur du Fund Management

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

Conjoncture immobilière : 2023 - 2024

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : une nouvelle ère

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas : avec le recul, le beau score 2022 de la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, apparaît comme un rebond technique : les 2,3 millions de m² placés ont fondu jusqu'à 1,9 million en 2023, chiffre qui risque d'être au mieux un nouvel étiage. Les changements dans les modes de travail sont appréhendés comme profonds et durables, et touchent d'abord les grandes surfaces (-35% sur les immeubles de plus de 10.000 m², -12% pour les autres).

Corrélativement, les secteurs géographiques où ces surfaces sont le plus représentées sont ceux qui souffrent le plus, particulièrement La Défense et le Croissant Ouest. De ce fait, l'offre disponible à 1 an dépasse désormais 6,5 millions de m² (+9%), localisée sur ces mêmes secteurs, auxquels on peut ajouter la 1^{ère} couronne nord. Le taux de vacance monte encore, à 8,5% en moyenne sur l'Île-de-France, avec une bonne résistance de Paris (4%) et les difficultés habituelles de la 1^{ère} couronne (15-16%).

Les valeurs locatives, toujours à la hausse, permettent toutefois aux propriétaires de conserver un peu d'optimisme. Les loyers « prime » continuent à grimper, les 1.000 €/m² étant régulièrement dépassés dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : presque à l'arrêt

Après un exercice 2022 très correct en volume, avec 29 Md€ investis sur l'ensemble du territoire, l'année 2023 a marqué un coup d'arrêt brutal, avec une baisse de plus de 50% des volumes placés, à environ 14 Md€, soit le plus bas niveau de ces 15 dernières années.

La classe d'actifs bureaux, autrefois catégorie-reine, a définitivement perdu son aura, avec une baisse drastique de sa quote-part, qui représente aujourd'hui moins de 40% du total. Sur les 6 Md€ investis en tertiaire, plus de 40% l'ont été dans Paris intra-muros, et spécialement dans le Quartier Central des Affaires. Les autres classes d'actifs traditionnelles ont également subi une forte baisse, à l'instar des commerces, à 3 Md€ (-49%) ou de la logistique, également à 3 Md€ (-56%). Seuls les actifs alternatifs (hôtellerie, résidences gérées, santé) ont réussi à tirer leur épingle du jeu, les investisseurs misant de plus en plus sur la diversification.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2024 montrent une poursuite de la baisse des volumes (2,7 Md€, en baisse de 38% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et de 43% par rapport à la moyenne décennale). Les résultats des différentes classes d'actifs sont parmi les plus faibles enregistrés pour un début d'année : 700 M€ pour les bureaux, 400 M€ pour les commerces, 500 M€ pour la logistique, cette dernière en amélioration. L'hôtellerie fait preuve d'une éclatante santé, avec 950 M€ investis en un seul trimestre.

Rendements : jusqu'où la remontée ?

L'an dernier à la même époque, nous faisons état d'une décompression généralisée des taux de rendement, entamée depuis la rentrée 2022, et touchant toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux. Et nous anticipions de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs. Force est de constater que les taux « prime », applicables aux meilleurs actifs, ont poursuivi leur remontée tout au long de l'année 2023, jusqu'à atteindre un niveau inédit dans les

années récentes, à 4,50% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces et 4,75% pour la logistique. La détente des taux d'intérêt constatée depuis le début de l'année apporte aux investisseurs un début d'apaisement. L'espoir d'une amélioration se dessine pour la fin 2024 ou le début 2025.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Volumes en berne

Après une année 2022 de bonne tenue (1,1 million de logements vendus dans l'ancien, soit une baisse limitée de 4,5%), nous anticipons une décreue autour de 1 million de logements. Le trou d'air s'avère beaucoup plus sérieux que prévu, avec moins de 900.000 ventes en 2023, soit une baisse de près de 20%, équivalant à un retour en arrière de 7 ans.

Dans le neuf, la baisse est encore plus marquée, avec 157.000 logements vendus en 2023, contre 236.000 en 2022, soit -33%. Les réservations poursuivent leur baisse, les délais de commercialisation s'allongent, les stocks continuent à gonfler. Beaucoup de promoteurs nationaux, comme de constructeurs de maisons individuelles, sont en grande difficulté. Le phénomène n'est pas près de s'enrayer. En effet, les nombres des permis de construire et des mises en chantier, déjà inférieurs à la moyenne décennale, poursuivent leur descente vers les plus bas historiques.

Les incertitudes macro-économiques et géopolitiques toujours présentes, renforcées par les anticipations de baisses des prix, devraient conduire à une nouvelle baisse des volumes en 2024 (probablement moins de 800.000 logements anciens, et à peine 140.000 logements neufs).

Prix de vente : descente amorcée

Dans l'ancien, la baisse des prix, déjà perceptible l'an dernier dans Paris, s'est manifestée dans toute l'Île-de-France et s'accélère à chaque trimestre (en rythme annuel, -3% à mi-année, -6% en fin d'année). La baisse des prix touche désormais les régions, qui poursuivaient encore leur rattrapage il y a 1 an, avec une décreue pour l'instant limitée (-1% en moyenne).

Dans le neuf, les prix se sont stabilisés fin 2023. Le 1^{er} semestre 2024 devrait voir apparaître des baisses significatives, rendues nécessaires par l'état préoccupant des stocks.

Ventes en bloc : des nuages à l'orage

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, l'investissement résidentiel en bloc affiche un recul marqué d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Md€ investis en 2023.

L'immobilier résidentiel classique est fortement impacté (-62%) tandis que les actifs gérés affichent une meilleure résistance (-16%, à 1,1 Md€ sur l'ensemble de l'année). Cet écart s'explique notamment par le niveau des rendements, les fourchettes offertes en résidentiel classique, quoiqu'en hausse (3,50% à 5,50% selon les localisations), restant inférieures à celles négociables en résidences gérées (5% à 6,50% selon les typologies). ■

Données chiffrées : BNPBRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2024

Les SCPI en 2023

Le durcissement de la politique monétaire de la BCE marque la fin d'un cycle immobilier et introduit de nouveaux paradigmes pour les gérants de SCPI.

Après le record enregistré en 2022 (10,2 Mds€), la collecte nette a fortement reculé en 2023 (5,7 Mds€, -44 % par rapport à 2022). Après 20 ans de progression régulière de la collecte nette, les raisons de cette chute se trouvent dans la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs (10 hausses de taux consécutives en 18 mois). La fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers avec comme conséquence une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et *de facto* du prix de souscription de nombreuses SCPI, confrontant les associés à une situation inédite après 30 ans de progression.

Un fort ralentissement de la collecte nette, des tensions sur le marché secondaire, une crispation du marché de l'investissement liée au renchérissement du coût de financement et enfin une révision à la baisse des valeurs d'expertises qui s'est répercutée sur le prix de souscription pour près d'un tiers des SCPI Immobilier d'entreprise.

Les SCPI ne sont pas toutes touchées de la même façon, selon leur stratégie d'allocation et d'investissement, leur effet de levier, leurs modalités de distribution... Au-delà des fondamentaux qui constituent la distribution des revenus réguliers et le taux d'occupation financier, les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macro-économique et financier incertain.

Le marché des SCPI

Après un bon 1^{er} trimestre 2023 (2,4 Mds€), la **collecte nette** a commencé à ralentir au 2^{ème} trimestre (1,7 Md€) pour s'effondrer aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023, respectivement 854 M€ et 837 M€. Il faut remonter à l'année 2014 (période post Crise Financière Globale 2010-2014) pour retrouver un montant de collecte nette aussi faible au deuxième semestre.

La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI diversifiées, suivies par les SCPI à prépondérance Bureaux et les SCPI à prépondérance Santé & éducation.

Le fait majeur de l'année 2023 concerne bien la baisse des prix de part des SCPI. L'Autorité des marchés financiers a enjoint l'ensemble des sociétés de gestion de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution des SCPI, en prenant en compte les dernières évolutions de la baisse des valorisations des actifs immobiliers. Au cours de l'année 2023, 32 véhicules ont vu leur prix de part baisser avec une variation comprise entre -0,57 % et -34,44 %. Enfin, 18 SCPI (5 % de la capitalisation) ont augmenté leur prix de part en 2023 avec des progressions comprises entre +0,45 % à +25,14 %.

Le marché secondaire, qui correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et des opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable, est en forte progression avec un montant total de 1,9 Md€ en 2023 contre 1,4 Md€ en 2022 et 1,3 Md€ en 2021. Sans surprise, face à l'afflux des ventes de parts de SCPI, le pourcentage des parts en attente rapporté à la capitalisation a fortement progressé à partir du 3^{ème} trimestre 2023 passant de 0,34 % au T2 2023 à 1,27 % au T3 2023 puis 2,36 % au T4 2023. Il faut remonter à l'année 1998 (2,72 %) pour retrouver un pourcentage de parts en attente rapporté à la capitalisation aussi élevé.

Si le nombre de SCPI dont les parts sont en attente était stable jusqu'en juin 2023 (moins de 30 SCPI), il a brutalement augmenté aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023 pour atteindre le nombre de 52 SCPI sur les 110 SCPI Immobilier d'entreprise. Cette augmentation des parts en attente concerne surtout les SCPI Bureaux.

Par ailleurs, la **collecte brute**, qui correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire) des 46 sociétés de gestion qui gèrent les SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 7,7 Mds€ en 2023, revenant sur les niveaux de 2020.

La capitalisation des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPCVI Grand Public et 50 SCI) atteint 128,5 Mds€ au 31 décembre 2023 contre 135,7 Mds€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Après le pic atteint en 2019 avec 42,3 Mds€ de transactions, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise poursuit sa correction entamée dès 2020 pour enregistrer en 2023 un montant total de 14,3 Mds€ dans un contexte de taux d'intérêts élevés. Il faut remonter à l'année 2010 pour trouver un niveau d'investissement aussi bas.

Face au renchérissement des coûts de financement, les SCPI ont adopté une stratégie attentiste et sélective en 2023. Les investissements des SCPI ont fortement reculé (-49 %) passant de 10,7 Mds€ en 2022 à 5,5 Mds€ en 2023. Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, il ne représente plus que 38 % (2,2 Mds€) dans l'investissement total contre 67 % des investissements en 2017. Les SCPI ont investi 1 Md€ (18 % du montant total investi) dans l'immobilier de santé en raison de la pénurie d'offre et de sa décorrélation avec les cycles économiques. Les investissements des SCPI dans les commerces sont relativement stables en 2023 puisqu'ils atteignent 900 M€ contre 873 M€ en 2021. La logistique reste un actif prisé par les SCPI puisqu'elles ont investi 855 M€ en 2023 et l'hôtellerie (500 M€ en 2023) bénéficie de l'effet de la Coupe du monde de rugby en 2023 et des Jeux Olympiques de 2024.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 2,5 Mds€ (soit 45 %, niveau le plus élevé) dans la zone euro, 31 % en Province, 14 % en Région parisienne et 10 % à Paris. L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 610 M€, suivie par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Dans un marché de l'investissement à l'arrêt, les SCPI ont cédé pour 1 Md€ d'actifs immobiliers en 2023 contre 1,8 Md€ en 2022. Les bureaux (58 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (37 %) et la Province (33 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Les performances des indices immobiliers

Le taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise est stable puisqu'il s'établit à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022 et 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les différents véhicules puisque le taux de distribution le plus faible est de 0,95 % et 8,16 % pour le plus élevé. La corrélation entre le taux de distribution et la thématique de l'investissement durable (articles 6, 8 ou 9 du règlement SFDR) n'est pas structurante.

A la suite du durcissement de la politique monétaire des banques centrales, les marchés immobiliers et donc les SCPI sont soumis à une redéfinition des conditions de création de valeur. Par ailleurs, il ne faudrait pas que la baisse du prix de souscription des SCPI se transforme en crise de confiance et de liquidité d'autant que le réajustement des valeurs d'expertises devrait se poursuivre en 2024, surtout pour les SCPI à prépondérance Bureaux situés en périphérie des métropoles pour lesquelles l'ajustement des taux de capitalisation n'est pas achevé.

Il convient de rappeler tout de même que les SCPI sont un produit de rendement et non de plus-values. Le taux de distribution (4,53 % en 2022 et 4,52 % en 2023) continuera de rester un élément clef pour attirer les investisseurs séduits par les revenus réguliers dans une perspective de long terme. ■

Source : IEIF Mars 2024

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG.

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture irrégulière

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture irrégulière est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASSFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middledext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts.

CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2023, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, la gestion locative, la vie des actifs et leur cession au fil de l'eau, suivie de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relatent, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Résolutions :

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Conformément à l'article 17 des statuts, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois (3) exercices, un tiers d'entre eux est, tous les ans, soumis à l'élection de l'Assemblée Générale Ordinaire. En 2013, le Conseil de Surveillance a établi un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

Les membres sortants à l'issue de la présente Assemblée Générale sont :

- Monsieur Serge **BLANC** ;
- Monsieur Frédéric **BODART** ;
- Monsieur Jean-Pierre **MATHIEU**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné cinq (5) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- SCI **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur **Laurent BOUSQUET** ;
- Monsieur **Philippe CABANIER** ;
- Monsieur **Olivier CULOTTI** ;
- Monsieur **Jean-Yves DAVID**.

La présentation des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

Jetons de Présence :

A toutes fins utiles, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 06 juin 2023, le montant des jetons de présence à répartir entre les membres est actuellement fixé à 12 000 euros et ce, à compter de l'exercice 2023 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Les membres du Conseil peuvent, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation de justificatifs originaux.

Processus de cession des actifs immobiliers :

En outre, nous vous rappelons que, conformément aux échanges avec les membres du Conseil de Surveillance en date du 17 octobre 2022, la décision a été prise d'engager le processus de cession des actifs immobiliers de la SCPI selon la règle suivante : à l'échéance des onze (11) années de location, il est convenu de ne pas remettre les lots vacants en commercialisation et de les préparer à l'arbitrage pour une cession au fil de l'eau. Ce processus permet d'anticiper la cession des actifs à réaliser.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette règle conduira inévitablement à une diminution progressive des revenus fonciers. En contrepartie, des produits de cession devraient être générés et redistribués à terme aux Associés en fonction du marché immobilier.

Dans ce cadre, aux termes des septième, huitième et neuvième résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 06 juin 2023, il a été procédé à :

- l'autorisation de mettre en œuvre le processus de cession d'actifs immobiliers de la SCPI conformément à la règle fixée aux termes des délibérations du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2022 ;
- la fixation des modalités d'allocation d'une commission sur cession des actifs immobiliers selon les modalités ci-après :
 - 1,5 % hors taxes du Prix de Vente Net Vendeur par lot vendu ;
 - Et, le cas échéant, en cas de surperformance, un complément de commission sera alloué correspondant à 10% hors taxes de la fraction du Prix de Vente Net Vendeur se situant au-delà de 10% de la valeur d'expertise de référence à la date de la cession du lot considéré ;laquelle sera payable à compter de la date de la cession par la SCPI de chaque lot, toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé ;
- l'autorisation de procéder à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles ».

Dans le cadre de ce processus de cession des actifs immobiliers, les membres du Conseil de Surveillance ont décidé, lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 07 mars 2024 et ce, en raison de l'état actuel du marché immobilier, de réduire de douze (12) à trois (3) mois la période de gel de la commercialisation locative tout en prévoyant de rediscuter de ce délai lors du prochain Conseil de Surveillance et ce, en fonction de l'évolution du marché immobilier.

En outre, il a été décidé que les produits de cession feront l'objet d'une distribution dès lors que ceux-ci représenteront dix (10) euros par part.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **OU** par courriel à l'adresse vote.scpi@fiducial.net.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2024 sera tenue **en présentiel**.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : gestion.associes.scpi@fiducial.fr,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta
92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital s'élève à 123 252 000 € et est composé de 308 130 parts.

| | Prix d'exécution (*) | Prix acheteur (*) (**) | Nombre de parts échangées |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| 1 ^{er} trimestre 2023 | 300 € | 333 € | 2 |
| 2 ^{ème} trimestre 2023 | 300 € | 333 € | 90 |
| 3 ^{ème} trimestre 2023 | - | - | - |
| 4 ^{ème} trimestre 2023 | - | - | - |
| Total année 2023 | 300 € | 333 € | 92 |

(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 5% HT (6% TTC au taux de TVA en vigueur).

Au total, ce sont donc 92 parts (0,03 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2023, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2023, 761 parts étaient en attente de cession, représentant 0,25 % de la capitalisation totale de la SCPI.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2023, ce sont 209 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions.

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

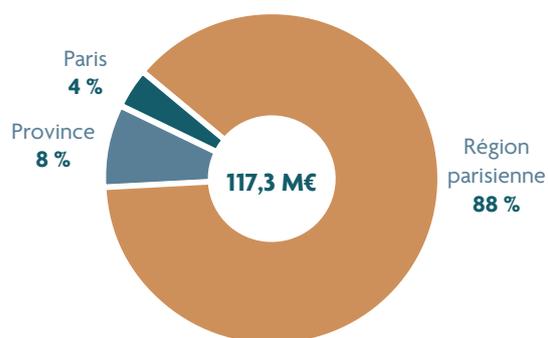
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de la SCPI PRIMO 1 totalise une superficie de 35 453 m². Nous noterons la cession en date du 26/09/2023 d'un appartement d'une surface de 51 m² situé au sein de l'immeuble implanté sur la commune de Vétraz-Monthoux (74).

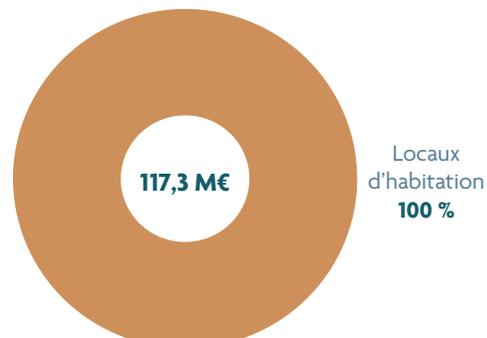
Postérieurement à la clôture, la SCPI PRIMO 1 a cédé un appartement situé à Gex-les-Fourches pour un prix net vendeur de 152 153 € et signé 3 promesses de vente pour des appartements situés à Asnières-sur-Seine, Gex-les-Fourches et Vétraz-Monthoux pour un prix total net vendeur de 748 778 €.

Au 31 décembre 2023, la superficie totale du patrimoine immobilier de la SCPI était répartie de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL, expert immobilier indépendant. Pour rappel, JLL a été nommé en remplacement de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE à compter de l'expertise au 31 décembre 2022 et jusqu'à celle au 31 décembre 2026 incluse.

Cette expertise a été réalisée par application de la méthodologie suivante : par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le marché. *In fine*, l'expert a retenu pour chaque actif la moyenne des valeurs obtenues par chaque méthode.

Cette expertise fait apparaître une valeur vénale globale estimée à 117 320 K€ hors droits, en repli de -9,80 % par rapport au 31 décembre 2022 (-9,65 % à périmètre constant, en retraitant les lots arbitrés à Vétraz-Monthoux).

| | Locaux d'habitation (K€) |
|---------------|--------------------------|
| Paris | 4 780 |
| Île-de-France | 103 520 |
| Régions | 9 020 |
| Total | 117 320 |

Les valeurs estimées (117 320 K€) deviennent inférieures aux valeurs comptables (129 279 K€) et ce, en raison de l'état actuel du marché de l'immobilier et de la décompression des taux.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

| 2023 | 1 ^{er} trimestre | 2 ^{ème} trimestre | 3 ^{ème} trimestre | 4 ^{ème} trimestre |
|----------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| En loyer | 98,72 % | 96,74 % | 94,70 % | 93,68 % |

Le Taux d'Occupation Financier annuel est de 95,96% à comparer à taux de 97,82 % en 2022, soit une baisse de 1,94% par rapport à 2022.

Situation locative

Au 31 décembre 2023, sur les 549 appartements livrés, 512 sont loués, soit 93.3 % soit une baisse de 4,25% par rapport à 2022 qui s'explique par le gel à la commercialisation suite aux libérations de certains actifs.

En fin d'année, 37 lots étaient vacants repartis sur 20 programmes. Sur ces 37 lots, 28 lots sont gelés à la commercialisation dans le cadre de l'arbitrage.

Les locations s'effectuent dans des conditions d'anticipation ce qui permet que 3 lots sur les 9 vacants ont déjà fait l'objet d'une location.

Le loyer total facturé de l'exercice s'établit à 5 629 K€, soit une hausse de plus de 0,66 % par rapport à 2022 et ce malgré le gel de la commercialisation.

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation nette incrémentale pour créances douteuses d'environ 174 K€ sur l'exercice 2023, incluant les pertes sur créances irrécouvrables.

Processus de cession des actifs immobiliers

Aux termes des délibérations du Conseil de Surveillance en date du 17 octobre 2022, a été fixée la règle suivante dans le cadre du processus de cession des actifs immobiliers de la SCPI : à l'échéance de onze (11) années de location, il est convenu de ne pas remettre les lots en commercialisation et de les préparer à l'arbitrage pour une cession au fil de l'eau.

Dix-Sept (17) adresses sont concernées au 31/12/2023 :

- PARIS 19^{ème} (75);
- VETRAZ-MONTHOUX (74);
- MAISONS-ALFORT (94);
- SAINT-RAPHAËL (83);
- GEX-LES-FOURCHES (01);
- TRIEL-SUR-SEINE (92);
- ASNIERES-SUR-SEINE (92).
- MASSY (91)
- CHANTELOUP (77)
- HERBLAY (93)
- BONDOUFLE (91)
- VILLEMOMBLE (93)
- CHOISY LE ROI (94)
- NEUILLY SUR MARNE (93)

- DRANCY URBAN PARK (93)
- ANTONY (92)
- EVRY (91)

Dans le cadre dudit processus, vingt-huit (28) lots sont gelés à la commercialisation.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce processus, différentes méthodologies seront adoptées en fonction de l'évolution de la conjoncture et des retours d'expérience sur les premiers actifs mis en vente.

En cas de vente en bloc, des accords collectifs devront être mis en place dès que le nombre de lots mis en place atteint onze (11) lots.

A toutes fins utiles, il est précisé qu'en raison de l'état actuel du marché immobilier, le délai du gel à la commercialisation a été réduit de douze (12) à trois (3) mois suite à la réunion du 07 mars 2024 du Conseil de Surveillance. Ledit délai sera revu en fonction de l'évolution du marché.

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2023, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 962 K€, soit une hausse de +167 K€ par rapport au 31 décembre 2022 (796 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise nette globale des créances douteuses à hauteur de 128 K€ sur l'exercice 2023. Toutefois, les dotations complémentaires des provisions ont représenté un montant total de 295 K€. Ce montant est réparti sur divers immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : Villa Bellevue à Saint-Denis (93), Le Domaine Saint-Fiacre à Chanteloup-en-Brie (77) et Urban Park à Drancy (93), actifs présentant une demande locative plus contrainte.

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2023 fait ressortir une perte nette consolidée limitée à concurrence de 7 K€.

Compte de résultat au 31 décembre 2023

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PRIMO 1 arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023 :

Le résultat net de PRIMO 1 ressort à +2 716 K€ en 2023, contre +2 787 K€ en 2022, soit un léger repli de -72 K€ (-2,6 %) sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à +3 614 K€ à fin 2023, en léger repli sur un an (-126 K€, soit -3,4 %). Cette variation est liée aux principaux postes suivants :

- Loyers quittancés : hausse de +36 K€ (+0,7 %), essentiellement liée au mécanisme de l'indexation. Pour rappel, un appartement de 52 m² situé dans l'immeuble de Vétraz-Monthoux (74) a été arbitré en 2023.
- Travaux pour gros entretien et entretien courant : hausse globale de 152 K€ en 2023, incluant une dotation nette complémentaire des provisions pour gros entretien de 99 K€ sur l'exercice.

Le résultat d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une charge nette de 919 K€ à fin 2023, contre une charge de 953 K€ à fin 2022, soit une légère amélioration de +35 K€ sur le résultat de l'exercice 2023. Pour rappel, des régularisations de TVA non récupérables sur exercices antérieurs avaient impacté le résultat 2022 à hauteur de 215 K€. En 2023, cet impact positif a été atténué par une dotation nette complémentaire de 167 K€ des provisions pour créances douteuses (contre une reprise nette de 156 K€ en 2022).

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de +11,6 K€ en 2023, contre un bénéfice de +0,4 K€ en 2022, généré par les produits des comptes à terme.

Le résultat net par part de votre SCPI ressort *in fine* à 8,81 € contre 9,05 € lors de l'exercice précédent.

Le dividende de l'exercice 2023, proposé au vote des Associés, s'élève à 8,80 € par part, n'impliquant pas de prélèvement sur le report à nouveau de votre SCPI, qui ressortira à 0,69 € par part contre 0,66 € par part lors de l'exercice précédent.

Le rendement 2023 de votre SCPI s'élève ainsi à 2,64 %, sur la base du dernier prix d'achat frais inclus connu au 31/12/2023. ■

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

| | Locaux d'habitation (€) |
|-------------------|-------------------------|
| Paris | 4,07 % |
| Région Parisienne | 88,24 % |
| Province | 7,69 % |
| Total | 100 % |

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 11 juin 2009

Nominal de la part : 400 €

| 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 H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) | Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾ |
|-------|---|---|--------------------------------|----------------------------------|--|---|
| 2019 | 123 252 000 € | | 308 130 | 1 792 | | 333,00 € |
| 2020 | 123 252 000 € | | 308 130 | 1 796 | | 282,00 € |
| 2021 | 123 252 000 € | | 308 130 | 1 809 | | 333,00 € |
| 2022 | 123 252 000 € | | 308 130 | 1 814 | | 333,00 € |
| 2023 | 123 252 000 € | | 308 130 | 1 819 | | 333,00 € |

⁽¹⁾ - Pour l'année 2019, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 29 novembre 2019.

- Pour l'année 2020, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 novembre 2020.

- Pour l'année 2021, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2021.

- Pour l'année 2022, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2022.

- Pour l'année 2023, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2023.

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier | Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts) | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|--|---|---|---|
| 2019 | 34 | 0,01 % | | N.S. | 454,50 € |
| 2020 | 42 | 0,01 % | 336 | 1 mois | 533,25 € |
| 2021 | 491 | 0,16 % | | 1 mois | 7 365,00 € |
| 2022 | 1 011 | 0,33 % | | 1 mois | 15 165,00 € |
| 2023 | 92 | 0,03 % | 761 | 1 mois | 1 132,00 € |

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Dividende versé au titre de l'année | 9,50 € | 9,50 € | 9,00 € | 9,20 € | 8,80 € |
| Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾ | 412,59 € | 413,35 € | 416,76 € | 438,53 € | 425,70 € |
| Rentabilité de la part | 2,30 % | 2,30 % | 2,16 % | 2,10 % | 2,07 % |
| Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾ | 1,11 € | 0,45 € | 0,06 € | 0,82 € | 0,69 € |

⁽¹⁾ En l'absence d'échanges de parts significatifs, le prix d'exécution payé par l'acheteur n'a pas été retenu. Le prix indiqué correspond donc à la valeur de réalisation.

⁽²⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

| | 2019 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus | 2022 | % du total des revenus | 2023 | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 16,27 | 96,63 % | 17,13 | 99,01 % | 17,86 | 98,59 % | 18,19 | 99,09% | 18,30 | 96,51% |
| Produits financiers ⁽¹⁾ | 0,01 | 0,06 % | 0,01 | 0,08 % | 0,01 | 0,04 % | 0,00 | 0,01% | 0,04 | 0,20% |
| Produits divers | 0,56 | 3,31 % | 0,16 | 0,91 % | 0,25 | 1,37 % | 0,17 | 0,90% | 0,62 | 3,29% |
| Total | 16,84 | 100,00 % | 17,30 | 100,00 % | 18,12 | 100,00 % | 18,36 | 100,00% | 18,96 | 100,00% |
| Charges ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,61 | 9,53 % | 1,66 | 9,58 % | 1,75 | 9,68 % | 1,80 | 9,80% | 2,14 | 11,27% |
| Autres frais de gestion | 0,66 | 3,95 % | 0,90 | 5,18 % | 0,94 | 5,19 % | 1,03 | 5,60% | 0,28 | 1,47% |
| Entretien du patrimoine | 1,00 | 5,92 % | 0,56 | 3,25 % | 0,92 | 5,06 % | 1,43 | 7,78% | 1,60 | 8,44% |
| Charges financières | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Charges locatives non récupérables | 4,77 | 28,34 % | 3,68 | 21,27 % | 4,25 | 23,48 % | 4,27 | 23,24% | 5,28 | 27,82% |
| Sous-total charges externes | 8,04 | 47,74 % | 6,80 | 39,27 % | 7,86 | 43,40 % | 8,52 | 46,42% | 9,29 | 49,00% |
| Amortissements nets ⁽³⁾ | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Provisions nettes ⁽³⁾ | 0,22 | 1,29 % | 1,39 | 8,03 % | 0,50 | 2,73 % | 0,78 | 4,27% | 0,89 | 4,67% |
| Sous-total charges internes | 0,22 | 1,29 % | 1,39 | 8,03 % | 0,50 | 2,73 % | 0,78 | 4,27% | 0,89 | 4,67% |
| Total | 8,26 | 49,03 % | 8,19 | 47,31 % | 8,36 | 46,14 % | 9,31 | 50,69% | 10,18 | 53,68% |
| Résultat courant | 8,58 | 50,97 % | 9,12 | 52,69 % | 9,76 | 53,86 % | 9,05 | 49,31 % | 8,79 | 46,32% |
| Résultat exceptionnel | 0,26 | 1,53 % | -0,01 | -0,04 % | 0,00 | 0,02 % | 0,00 | 0,01 % | 0,03 | 0,15% |
| Résultat net | 8,84 | 52,50 % | 9,11 | 52,66 % | 9,76 | 53,88 % | 9,05 | 49,32 % | 8,81 | 46,47% |
| Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement | 0,66 | 3,93 % | 0,39 | 2,24 % | -0,76 | -4,19 % | -0,15 | -0,82% | 0,01 | 0,10% |
| Revenus distribués ⁽¹⁾ | 9,50 | 56,42 % | 9,50 | 54,90 % | 9,00 | 49,69 % | 9,20 | 48,50 % | 8,80 | 46,57% |

⁽¹⁾ avant prélèvement

⁽²⁾ hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

| | Total au 31/12/2022 | Durant l'année 2023 | Total au 31/12/2023 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 147 793 318 | | 147 793 318 |
| + Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée) | | | |
| + Cession d'immeubles | | 177 418 | 177 418 |
| - Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés | -129 449 285 | -6 854 | -129 456 139 |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | | | |
| - Frais d'acquisition non récupérables | -441 927 | | -441 927 |
| - Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion | -17 664 350 | | -17 664 350 |
| Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actifs immobiliers | - 265 | 19 815 | 19 550 |
| Sommes restant à investir | 237 491 | 190 379 | 427 870 |

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

| Désignation des immeubles | Dates d'acquisition ou fusion | Surfaces totales (en m ²)* | Type | Prix hors taxes frais et droit (en €) | Frais d'acquisition (en €) | Total (en €) |
|--|-------------------------------|--|------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 80/82 rue Curial - 75019 PARIS | 12/08/2010 | 734 | Habitation | 3 938 097 | 66 059 | 4 004 156 |
| Les Aquarelles - 74100 VETRAZ-MONTHOUX | 30/12/2009 | 556 | Habitation | 1 879 356 | 12 325 | 1 891 681 |
| Résidence des Nourrées - rue des Frères Laisney - 78150 TRIEL SUR SEINE | 20/07/2010 | 1 238 | Habitation | 4 327 209 | 9 209 | 4 336 418 |
| Sequoia - 114 Allée des Résistants - 83700 SAINT RAPHAEL | 14/12/2010 | 1 277 | Habitation | 4 337 540 | 7 540 | 4 345 080 |
| Le Carré Fragonard - 1 Allée des Prés des Pailles - 94700 MAISONS-ALFORT | 12/03/2010 | 563 | Habitation | 2 564 705 | 43 283 | 2 607 987 |
| Rue Maria Montessori - Quai Aulagnier - 92600 ASNIERES-SUR-SEINE | 22/12/2009 | 895 | Habitation | 3 600 467 | 17 244 | 3 617 710 |
| Jardin des Dames - 7 rue du Chemin des Femmes voie nouvelle - 91300 MASSY | 27/10/2010 | 1 329 | Habitation | 4 909 119 | 9 448 | 4 918 567 |
| Gex Panorama - 01170 GEX LES FOURCHES | 21/06/2010 | 701 | Habitation | 2 795 472 | 9 353 | 2 804 825 |
| Les Quatres saisons - 95350 SAINT BRICE SOUS FORET | 27/10/2011 | 1 024 | Habitation | 4 008 776 | 6 374 | 4 015 149 |
| Résidence du Chêne Saint Fiacre - Zac du Chêne Saint Fiacre - 77600 CHANTELOUP EN BRIE | 17/12/2010 | 1 175 | Habitation | 3 869 397 | 6 997 | 3 876 393 |
| Les villas St Honorine - 78700 CONFLANS STE HONORINE | 22/07/2011 | 1 198 | Habitation | 4 086 567 | 3 229 | 4 089 796 |
| Résidence Parc boréal - 77127 LIEUSAIN | 23/12/2010 | 946 | Habitation | 3 084 063 | 2 452 | 3 086 514 |
| L'allée des Chênes - 95220 HERBLAY | 27/07/2011 | 1 087 | Habitation | 3 400 642 | 10 642 | 3 411 285 |
| Vill'Actuel - 10 Avenue de Stalingrad 95100 ARGENTEUIL | 29/12/2010 | 706 | Habitation | 2 429 199 | 8 561 | 2 437 761 |
| Bondoufle de Gaulle - 22 rue Charles de Gaulle 91070 BONDOUFLE | 23/12/2010 | 1 612 | Habitation | 5 292 956 | 7 475 | 5 300 431 |
| Le Clos Royal - 2 quater rue Saint-Louis 93250 VILLEMONTBLE | 20/12/2010 | 582 | Habitation | 2 556 458 | 8 608 | 2 565 067 |
| Le Quai des Arts - 94600 CHOISY LE ROI | 01/02/2011 | 831 | Habitation | 3 370 218 | 9 096 | 3 379 313 |
| Le Domaine de Vernouillet - 78540 VERNOUILLET | 22/12/2010 | 844 | Habitation | 2 817 116 | 1 674 | 2 818 791 |
| Résidence de Marguerite - 21/23 blvd du Mal Foch - 93330 NEUILLY SUR MARNE | 17/03/2011 | 436 | Habitation | 1 558 186 | 28 126 | 1 586 312 |
| Villa des Coteaux - 35 rue de Claye - 77400 THORIGNY SUR MARNE | 07/10/2010 | 303 | Habitation | 1 123 393 | 8 545 | 1 131 937 |
| Résidence Antoniella - rue Lamartine - 93110 ROSNY SOUS BOIS | 01/08/2011 | 893 | Habitation | 3 310 140 | 0 | 3 310 140 |
| Urban Park - 10, 12, 14 rue Marcelin Berthelot - 93700 DRANCY | 20/12/2010 | 1 676 | Habitation | 5 840 525 | 18 706 | 5 859 231 |
| Le Carré vert - 165 avenue Jean Jaurès - 93700 DRANCY | 07/06/2011 | 1 122 | Habitation | 4 110 284 | 38 897 | 4 149 182 |
| Résidence Victoria - rue Passe Partout - 95015 CERGY LE HAUT | 25/03/2011 | 1 394 | Habitation | 4 890 330 | 6 529 | 4 896 859 |
| Résidence Osmoz 5-5-7-9-11-13 rue Jean Piestre - 91100 CORBEIL ESSONNES | 28/06/2011 | 1 422 | Habitation | 4 401 524 | 15 758 | 4 417 282 |
| Horizons Sud - Rue Andrée Lalande - 91000 EVRY | 21/12/2010 | 1 320 | Habitation | 4 041 599 | 16 998 | 4 058 596 |
| Les Villas Dallainville - 89 rue des Hautes Bièvres - 92160 ANTONY | 25/05/2010 | 1 050 | Habitation | 5 113 650 | 11 290 | 5 124 940 |
| La Carré Harmony - boulevard Duhamel - 78200 MANTES LA JOLIE | 23/12/2010 | 983 | Habitation | 2 756 234 | 1 674 | 2 757 909 |
| Villa Bellevue - 6 rue Gaston Philippe - 93200 SAINT DENIS | 27/12/2010 | 1 216 | Habitation | 5 249 747 | 2 452 | 5 252 199 |
| Aulnay Parc - 60/62 rue Anatole France & 5 rue Jules Princet - 93600 AULNAY-SOUS-BOIS | 02/03/2012 & 02/04/2012 | 1 250 | Habitation | 4 746 831 | 0 | 4 746 831 |
| Les Jardins de Chessy - Zac de Chessy - 77700 CHESSY | 25/01/2012 | 768 | Habitation | 2 976 292 | 0 | 2 976 292 |
| Le Carré Pasteur - 5 rue Pasteur et 5 rue Blazy - 91600 JUVISY-SUR-ORGE | 22/02/2012 | 1398 | Habitation | 5 008 852 | 0 | 5 008 852 |
| Le Clos des Serres - 5 rue Poupart et 14 rue du Gué - 95290 L'ISLE ADAM | 16/04/2012 | 698 | Habitation | 2 955 518 | 0 | 2 955 518 |
| Villa Flora - 2 Place Federico Garcia Lorca - 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE | 19/04/2012 & 26/04/2012 | 1 437 | Habitation | 5 091 964 | 0 | 5 091 964 |
| Le Coudray-Montceaux - 5 allée des Thuyas - 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX | 15/11/2012 | 761 | Habitation | 2 836 295 | 0 | 2 836 295 |
| TOTAUX | | 35 427 | | 129 278 721 | 388 543 | 129 667 265 |

* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|---|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | Valeurs bilantielles (en €) | Valeurs estimées (en €) | Valeurs bilantielles (en €) | Valeurs estimées (en €) |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | + 129 278 721,39 | + 117 320 000,00 | + 129 449 284,96 | + 130 060 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | - 768 200,00 | | - 669 120,00 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Total I (placements immobiliers) | 128 510 521,39 | 117 320 000,00 | 128 780 164,96 | 130 060 000,00 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| Total II (immobilisations financières) | | | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | | | | |
| Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | + 1 880 415,62 | + 1 880 415,62 | + 1 610 539,49 | + 1 610 539,49 |
| Autres créances | + 123 578,04 | + 123 578,04 | + 121 343,38 | + 121 343,38 |
| Provision pour dépréciation des créances | - 962 302,21 | - 962 302,21 | - 795 654,44 | - 795 654,44 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | + 713 766,41 | + 713 766,41 | + 202 180,44 | + 202 180,44 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | + 1 253 247,35 | + 1 253 247,35 | + 1 647 908,80 | + 1 647 908,80 |
| Total III (actifs d'exploitation) | 3 008 705,21 | 3 008 705,21 | 2 786 317,67 | 2 786 317,67 |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Provisions pour Litiges et risques | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - 452 639,52 | - 452 639,52 | - 476 363,43 | - 476 363,43 |
| Dettes d'exploitation | - 167 138,28 | - 167 138,28 | - 268 045,04 | - 268 045,04 |
| Dettes diverses | - 213 601,81 | - 213 601,81 | - 221 763,77 | - 221 763,77 |
| Dettes diverses/Distribution | - 766 455,34 | - 766 455,34 | - 708 699,01 | - 708 699,01 |
| Total IV (passifs d'exploitation) | -1 599 834,95 | -1 599 834,95 | -1 674 871,25 | -1 674 871,25 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | | | | |
| Total V (comptes de régularisation) | | | | |
| Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V) | 129 919 391,65 | | 129 891 611,38 | |
| Valeur estimée du patrimoine * | | 118 728 870,26 | | 131 171 446,42 |

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier



Analyse de la variation des capitaux propres

| Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Affectation résultat N-1 | Autres Mouvements | 31/12/2023 |
|---|---|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 123 252 000,00 | | | 123 252 000,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 24 541 318,00 | | | 24 541 318,00 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -18 106 276,75 | | | -18 106 276,75 |
| Écarts d'évaluation | | | | |
| Écarts de réévaluation | | | | |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés | -265,00 | | 19 815,33 | 19 550,33 |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 252 376,48 | -47 541,35 | | 204 835,13 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice N-1 | 2 787 254,66 | -2 787 254,66 | | |
| Résultat de l'exercice N | | | 2 715 639,28 | 2 715 639,28 |
| Acompte sur distribution | | | | |
| Acomptes sur distribution N-1 | -2 834 796,01 | 2 834 796,01 | | |
| Acomptes sur distribution N | | | -2 707 674,34 | -2 707 674,34 |
| Acomptes sur cession d'actifs immobiliers | | | | |
| Total général | 129 891 611,38 | 0,00 | 27 780,27 | 129 919 391,65 |

État des engagements hors bilan

| Engagements donnés | Montant |
|---|----------------|
| Aval et cautions bancaires | |
| Échéances VEFA restantes | 382 132 |
| Garanties hypothécaires | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | |
| Emprunts et dettes financières divers | |
| Total | 382 132 |

| Engagements reçus | Montant |
|---------------------------------------|--------------|
| Aval et cautions bancaires locataires | |
| Total | NÉANT |

Compte de résultat

| | Au 31/12/2023 (en €) | Au 31/12/2022 (en €) |
|--|----------------------|----------------------|
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 5 628 893,82 | 5 592 526,06 |
| Charges facturées | 870 151,31 | 862 642,92 |
| Autres revenus locatifs | 10 912,69 | 13 348,24 |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Produits annexes | | |
| Produits annexes | 182 644,93 | 50 864,95 |
| Reprises de provisions | 669 120,00 | 509 800,00 |
| Transferts de charges immobilières | 9 566,70 | 265,00 |
| Total I : Produits Immobiliers | 7 371 289,45 | 7 029 447,17 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 870 151,31 | 862 642,92 |
| Travaux de gros entretiens | 34 296,83 | 74 391,00 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 458 932,60 | 365 548,01 |
| Charges annexes | | |
| Autres charges Immobilières | 1 625 704,69 | 1 317 929,08 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 768 200,00 | 669 120,00 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Dépréciations des titres de participations contrôlés | | |
| Total II : Charges Immobilières | 3 757 285,43 | 3 289 631,01 |
| Résultat de l'activité immobilière (A=I-II) | 3 614 004,02 | 3 739 816,16 |
| Produits d'exploitation | | |
| Transferts de charges d'exploitation | | |
| Divers produits d'exploitation | 4,49 | 0,06 |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | 24 007,82 | 121,73 |
| Reprises de provision d'exploitation | | |
| Reprises de provision pour créances douteuses | 128 288,17 | 373 519,37 |
| Total I : Produits d'exploitation | 152 300,48 | 373 641,16 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la société de gestion | 658 403,57 | 554 226,19 |
| Honoraires de souscription | | |
| Diverses charges d'exploitation | 86 150,25 | 316 900,09 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 31 409,50 | 238 527,19 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Dépréciation des créances douteuses | 294 935,94 | 217 402,51 |
| Total II : Charges d'exploitation | 1 070 899,26 | 1 327 055,98 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II) | -918 598,78 | -953 414,82 |
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 11 585,97 | 394,63 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| Total I : Produits financiers | 11 585,97 | 394,63 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | |
| Dépréciations sur charges financières | | |
| Total II : Charges financières | | |
| Résultat financier (C=I-II) | 11 585,97 | 394,63 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 12 438,08 | 930,00 |
| Reprise de provisions exceptionnelles | | |
| Total I : Produits exceptionnels | 12 438,08 | 930,00 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | 3 790,01 | 471,31 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| Total II : Charges exceptionnelles | 3 790,01 | 471,31 |
| Résultat exceptionnel (D=I-II) | 8 648,07 | 458,69 |
| Résultat de l'exercice (A+B+C+D) | 2 715 639,28 | 2 787 254,66 |
| TOTAL GENERAL | 7 547 613,98 | 7 404 412,96 |

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| | Exercice 2023 | | Exercice 2022 | |
|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | Valeurs comptables (en €) | Valeurs estimées (en €) | Valeurs comptables (en €) | Valeurs estimées (en €) |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Locaux d'habitation | 129 278 721,39 | 117 320 000,00 | 129 449 284,96 | 130 060 000,00 |
| Total | 129 278 721,39 | 117 320 000,00 | 129 449 284,96 | 130 060 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Locaux d'habitation | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total général | 129 278 721,39 | 117 320 000,00 | 129 449 284,96 | 130 060 000,00 |

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les actifs immobiliers et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits. Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les actifs immobiliers sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

A chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatif à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

| Éléments | Valeurs brutes au 01/01/2023 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| Droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et Constructions locatives | 129 449 284,96 | 6 854,40 | 177 417,97 | 129 278 721,39 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Total | 129 449 284,96 | 6 854,40 | 177 417,97 | 129 278 721,39 |

État des provisions liées aux placements immobiliers

| Éléments | Provisions au 01/01/2023 | Dotations | Reprises | Provisions au 31/12/2023 |
|---|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | 669 120,00 | 768 200,00 | 669 120,00 | 768 200,00 |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Total | 669 120,00 | 768 200,00 | 669 120,00 | 768 200,00 |

État des provisions pour gros entretiens

| | Montant provision au 01/01/2023 | Dotations | | Reprises | | Montant provision 31/12/2023 |
|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant 01/01 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant 01/01 | |
| Dépenses sur 2023 | 424 800 | - | - | 34 297 | 390 503 | - |
| Dépenses sur 2024 | 146 880 | - | 304 000 | - | 146 880 | 304 000 |
| Dépenses sur 2025 | 80 640 | - | 327 200 | - | 80 640 | 327 200 |
| Dépenses sur 2026 | 16 800 | - | 129 000 | - | 16 800 | 129 000 |
| Dépenses sur 2027 | - | - | 4 000 | - | - | 4 000 |
| Dépenses sur 2028 | - | - | 4 000 | - | - | 4 000 |
| Total | 669 120 | - | 768 200 | 34 297 | 634 823 | 768 200 |

État des échéances des créances et des dettes

| Créances | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Actifs immobilisés | | | |
| Créances locataires | 1 880 415,62 | 1 880 415,62 | |
| Autres créances | 123 578,04 | 123 578,04 | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| Autres comptes de régularisation | | | |
| Total | 2 003 993,66 | 2 003 993,66 | |

| Dettes | Montants | A un au plus | A plus d'un an et 5 ans au plus | A plus de 5 ans |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|
| Dettes financières | 452 639,52 | | | 452 639,52 |
| Dettes d'exploitation | 167 138,28 | 167 138,28 | | |
| Dettes diverses | 213 601,81 | 213 601,81 | | |
| Dettes diverses / Distributions | 766 455,34 | 766 455,34 | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Total | 1 599 834,95 | 1 147 195,43 | | 452 639,52 |

État des provisions liées aux créances clients

| Éléments | Provisions au 01/01/2023 | Dotations | Reprises | Provisions au 31/12/2023 |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Dépréciations des créances clients | 795 654,44 | 294 935,94 | 128 288,17 | 962 302,21 |
| Total | 795 654,44 | 294 935,94 | 128 288,17 | 962 302,21 |

État des délais de paiement

| | Délai de paiements fournisseurs | | | | | | Délai de paiements clients | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|----------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
| | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| Tranche de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures | 17 | | | | | 48 | 5 | | | | | 2015 |
| Montant des factures en € | 3 589 | 460 | 272 | 305 | 34 441 | 35 478 | 635 | 56 543 | 68 123 | 1 840 | 883 334 | 1 009 840 |
| Pourcentage des achats de l'exercice | 0,12% | 0,02% | 0,01% | 0,01% | 1,19% | 1,22% | | | | | | |
| Pourcentage du CA de l'exercice | | | | | | | -0,04% | 0,47% | 1,19% | 0,50% | 8,31% | 10,46% |

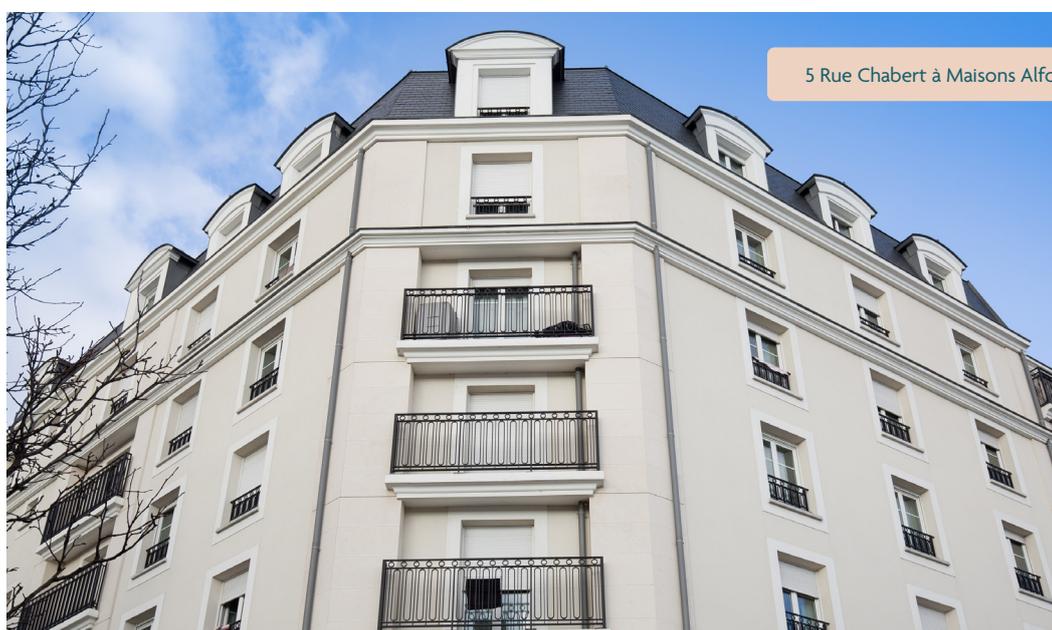
Compléments d'informations relatif aux capitaux propres

État des capitaux propres

| | Montants au 01/01/2023 | Augmentations | Diminutions | Montants au 31/12/2023 |
|---|------------------------|---------------|------------------|------------------------|
| Capital | 123 252 000,00 | | | 123 252 000,00 |
| Prime d'émission | 24 541 318,00 | | | 24 541 318,00 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -18 106 276,75 | | | -18 106 276,75 |
| Prime de fusion | | | | |
| Prélèvement sur prime de fusion | | | | |
| Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | -265,00 | | 19 815,33 | 19 550,33 |
| Total | 129 686 776,25 | | 19 815,33 | 129 706 591,58 |

Affectation du résultat N-1

| Éléments | Montants au 01/01/2023 | Résultat N-1 | Acomptes versés | Montants au 31/12/2023 |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| Report à Nouveau début exercice | 252 376,48 | 2 787 254,66 | -2 834 796,01 | 204 835,13 |
| Total | 252 376,48 | 2 787 254,66 | -2 834 796,01 | 204 835,13 |



5 Rue Chabert à Maisons Alfort (94)

Compléments d'informations relatif au compte de résultat

| Éléments | Montants 31/12/2023 | Montants 31/12/2022 | Variations |
|--|------------------------|------------------------|--------------------|
| Autres charges immobilières | | | |
| Charges locatives non récupérables | 526 595,53 | 376 434,98 | 150 160,55 |
| Honoraires divers (dont honoraires de contentieux et de relocation) | 381 479,16 | 330 992,10 | 50 487,06 |
| Impôts et taxes non récupérables | 717 630,00 | 610 502,00 | 107 128,00 |
| Total | 1 625 704,69 | 1 317 929,08 | 307 775,61 |
| Produits annexes immobiliers | | | |
| Produits annexes | 182 644,93 | 50 864,95 | 131 779,98 |
| Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions | | | |
| Transfert de charges sur honoraires de ventes | 9 566,70 | 265,00 | 9 301,70 |
| Total | 192 211,63 | 51 129,95 | 141 081,68 |
| Éléments | Montants 31/12/2023 | Montants 31/12/2022 | Variations |
| Autres charges d'exploitation | | | |
| Honoraires divers (dont commissariat aux comptes et expert immobilier) | 59 387,73 | 72 833,58 | -13 445,85 |
| Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable) | | 214 588,37 | -214 588,37 |
| Autres charges d'exploitation | 26 762,52 | 29 478,14 | -2 715,62 |
| Total | 86 150,25 | 316 900,09 | -230 749,84 |
| Produits d'exploitation | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | | |
| Autres produits d'exploitation | 4,49 | 0,06 | 4,43 |
| Total | 4,49 | 0,06 | 4,43 |

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2023, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et PRIMO 1 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre PRIMO 1 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) marque la fin d'un cycle immobilier et ouvre un nouveau paradigme pour les acteurs immobiliers : le ralentissement brutal de la collecte nette des véhicules, couplé à un marché de l'investissement à l'arrêt et à une baisse des valeurs d'expertise conduit à une refonte en profondeur des allocations stratégiques des différents acteurs à la fois privés et institutionnels. Au-delà des fondamentaux que constituent le rendement courant issu des revenus locatifs et le taux d'occupation financiers (TOF), les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macroéconomique et financier incertain, exacerbé

par les conflits géopolitiques dont les répercussions sont de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau de la SCPI PRIMO 1, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : le rendement locatif et le rendement en capital ; la valorisation des immeubles ; la pérennité des revenus locatifs ; la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires. En conséquence, la visibilité en terme de perspectives économiques et financières est aujourd'hui fortement réduite et exige la plus grande prudence et terme de prospective pour anticiper au mieux les évolutions sociétales.

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

| | Montant total (en €) | Montant par part (en €) |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Nombre de parts au 31/12/2023 : 308 130 | | |
| Placements immobiliers | 128 510 521,39 | |
| Autres actifs nets ⁽¹⁾ | 1 408 870,26 | |
| Valeur comptable | 129 919 391,65 | 421,64 |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 117 320 000,00 | |
| Autres actifs nets ⁽¹⁾ | 1 408 870,26 | |
| Valeur de réalisation | 118 728 870,26 | 385,32 |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution 12 % TTC du prix de souscription | 17 294 269,13 | |
| Total | 17 294 269,13 | |
| Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice | | |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,90 % | 8 095 770,00 | |
| Total | 8 095 770,00 | |
| Valeur de reconstitution | 144 118 909,39 | 467,72 |

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

1. Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
2. Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
3. Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
4. L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 Les principes d'organisation

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux Associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;
- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance via un Comité des Risques et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de la pertinence et de l'efficacité du dispositif de contrôle interne au regard de la cartographie des risques opérationnels identifiés.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle ;
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. A cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et / ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 Par les Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

■ *Risque de contrepartie / crédit*

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

■ *Risque de liquidité – blocage du marché des parts*

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

■ *Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire*

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

■ *Risque de marché*

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

■ *Risque opérationnel*

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2022-2023, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le **21 mai 2024**.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2022-2023 a représenté **3,2 millions d'euros** pour un effectif de **70 personnes** au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **3 millions d'euros** soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 million d'euros**, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel.

Durant l'année 2023, le Conseil s'est réuni le 13 mars et le 16 octobre en présentiel et ce, afin de suivre l'évolution financière et locative de notre Société.

L'Assemblée Générale de juin 2023 a vu la réélection des deux membres sortants dont le mandat arrivait à expiration et se représentant à vos suffrages :

- Madame Marie-Josée DUTEURTRE
- Monsieur Frédéric GAYRAUD

ainsi que l'élection de deux nouveaux membres :

- Madame Alexandra LAFON
- Madame Sandrine KONTZ.

Le Conseil félicite les membres élus et remercie les Associés qui se présentaient également comme membre du Conseil.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de Gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de tous les Associés de notre SCPI.

Lors de ces réunions, le Conseil s'est assuré de la stabilité du taux d'occupation physique et financier des actifs ainsi que du taux d'encaissement des loyers.

Il est également effectué un suivi des contentieux, des dégrèvements de taxes foncières pour les locaux qui ne sont pas en location -- hors ceux qui sont gelés en vue de leur vente -- alors que tout est fait pour les relouer. Cela concerne également les locaux qui font l'objet d'immobilisation pour travaux ou désordres.

Notre réunion du 7 mars 2024 a eu pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Nous constatons une diminution du résultat net par part de 2,6 %, cependant inférieure à celle de 2022 qui était de 7,3 %.

Nos principales observations concernent :

- une légère hausse des loyers quittancés, de 0,7 % en lien avec l'indexation et malgré des locaux vacants, immobilisés en vue de leur vente,
- un montant de 174 000 euros de créances douteuses y compris un passage en perte pour créances irrécouvrables,
- une légère baisse du taux d'occupation financier moyen passant de 97,82 % à 95,96 %,
- un taux d'encaissement maintenu sur l'exercice 2023.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net par part régresse de 9,05 euros en 2022 à 8,81 euros en 2023. Cela permet de distribuer 8,80 euros par part sans avoir à ponctionner le report à nouveau.

Vous n'êtes pas sans savoir que l'augmentation des taux a engendré une crise immobilière tant sur les actifs détenus en direct que sur les SCPI elles-mêmes. Cette crise, au jour où nous rédigeons ces lignes, a entraîné de substantielles baisses de valeur des parts de nombreuses SCPI dites « classiques » qui sont propriétaires de bureaux, de commerces et autres locaux professionnels. Pour sa part, Primo 1 est une SCPI dite « fiscale » et ne détient, à ce titre, que des locaux d'habitation. Or, le marché résidentiel est pour le moins bloqué : les vendeurs hésitent à vendre et les acheteurs potentiels sont rares du fait du coût élevé du crédit et... de la relative frilosité des banques. En temps normal, on aurait tendance à faire le gros dos et à attendre des jours meilleurs. Certes, mais autant un particulier peut se permettre d'attendre, autant une SCPI en cours de cession de ses actifs immobiliers adoptée en Assemblée Générale, ne peut s'autoriser à stopper les ventes d'actifs. Nous expliciterons ce point dans quelques instants. Pour autant, Primo 1 n'échappe pas à la tendance baissière et les expertises réalisées fin 2023 font ressortir une valeur de réalisation de 385,32 euros en fin d'année 2023 alors qu'elle s'élevait à 425,70 euros par part en fin d'année 2022.

Notons toutefois que cette valeur n'est que le reflet des expertises et ne préjuge en rien du prix auxquels les biens seront vendus. Cette baisse de valeur à une incidence directe sur le marché secondaire des parts qui confrontent les ordres d'achats et de ventes. Plusieurs centaines de parts sont actuellement en vente sur ce marché secondaire à un prix net vendeur de 300 euros soit 333 euros pour l'acheteur. Force est de constater que ce prix de vente ne correspond plus à celui auxquels d'éventuels acheteurs accepteraient

d'acheter. En effet, les intervenants sur le marché secondaire des parts de SCPI fiscales cherchent une rentabilité comparable à celle des SCPI classiques (soit 4% par an environ). De plus, les parts acquises sur le marché secondaire ne donnent droit à aucune réduction d'impôts, telle que nous la connaissions au moment de la souscription.

Cette année, trois mandats de membres arrivent à échéance ;

Il s'agit des mandats de :

- Monsieur Frédéric BODART,
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Jean-Pierre MATHIEU

Ces membres souhaitent poursuivre leur mission et se représentent donc à vos suffrages.

D'autres associés postulent également pour devenir membre du Conseil et nous les en remercions.

Il s'agit de :

- SCI **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur **Laurent BOUSQUET** ;
- Monsieur **Philippe CABANIER** ;
- Monsieur **Olivier CULOTTI** ;
- Monsieur **Jean-Yves DAVID**.

Vous ne pouvez voter que pour trois membres maximum.

Nous profitons de ce sujet de vote pour vous rappeler que si le quorum n'est pas atteint en première convocation, il y aura une deuxième convocation ce qui entraînera des frais supplémentaires.

En date du 17 octobre 2022, la décision a été prise de débiter le processus anticipé de vente des actifs immobiliers. Il avait été acté de geler la relocation des appartements se libérant et ayant au moins 11 ans de location. Au 31 décembre 2023, 28 lots sont gelés à la location. Ces appartements ne seront pas reloués. Par conséquent, libres de locataires, ils ne génèrent aucun revenu tout en entraînant des charges (impôts fonciers, charges de copropriété, ...). De ce fait, ils engendrent bien entendu une diminution des recettes locatives. Cette situation peut durer encore quelques temps, les acheteurs ne se bousculant pas pour acheter comme nous l'avons déjà relevé. La Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance estime favorable de ne plus geler les appartements se libérant un an avant la fin de l'obligation de location mais uniquement six mois avant. Cette mesure transitoire permettrait de ne pas subir une perte locative trop importante et ce, en raison de l'état actuel du marché immobilier avec possibilité de réadapter ledit délai en fonction de son évolution. Lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 07 mars 2024, ce délai a été réduit à trois mois.

Lors de ladite réunion, il a également été décidé que les produits de cession d'actifs immobiliers feront l'objet d'une distribution dès lors que ceux-ci représenteront dix (10) euros par part.

Nous avons étudié les résolutions présentées à vos suffrages et nous y sommes favorables et vous recommandons de les voter favorablement.

Pour le bulletin de vote que vous avez reçu, soit vous votez directement à chaque résolution, soit vous donnez procuration.

Attention : pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, vous ne pouvez pas donner procuration. Vous devez voter pour les candidats sur le bulletin de vote avant d'envoyer votre procuration.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance est un organe composé d'Associés qui ont investi comme vous et que vous avez élu ; il est totalement indépendant de la Société de Gestion.

Patrick KONTZ, Président du Conseil de Surveillance sera présent à l'Assemblée Générale ; vous pouvez donc lui donner procuration.

Nous clôturons ce rapport en vous indiquant que le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion entretiennent d'excellentes relations de travail, dans le respect de chacun et nous la remercions. ■

Rapport approuvé le 07 mars 2024.

Pour le Conseil de Surveillance.

Le Président

Patrick KONTZ

Rapport sur les comptes annuels

SCPI PRIMO 1

S.C.P.I - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux Comptes Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PRIMO 1,

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 SCPI PRIMO 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI 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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés au conflit russo-ukrainien sur les comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » 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/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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

Responsabilités de la société de gestion

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 27 juin 2022.

Responsabilités des commissaires 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 civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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. ■

Fait à Paris et Lyon, le 14 mai 2024

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

Rapport spécial

SCPI PRIMO 1

S.C.P.I - Société Civile de Placements Immobiliers
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PRIMO 1,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, 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 avisées 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, selon les termes de l'article L.214-106, 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 prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, 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.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés de la convention suivante, visée à l'article L.214-106 précité, qui a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

1- Commission sur cession des actifs immobiliers

Une commission de cession de 1,5 % HT du prix de vente Net Vendeur par lot vendu et, le cas échéant, en cas de surperformance, un complément de commission sera alloué, correspondant à 10% HT de la fraction du prix de vente Net Vendeur se situant au-delà de 10% de la valeur d'expertise de référence à la date de la cession du lot considéré.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 précité, 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.

2- Commission de souscription

Conformément à l'article 16 des statuts de votre société, la Société de Gestion perçoit au titre de ses fonctions :

Une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10% HT du prix de souscription des augmentations de capital (prime d'émission incluse).

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

3- Commission de gestion

Une commission de gestion de 10% HT calculée sur les produits locatifs HT encaissés de la SCPI ainsi que sur les produits financiers nets de la société.

Concernant l'exercice 2023, la charge inscrite en comptabilité est de 658 403,57 € HT. ■

Fait à Paris et Lyon, le 14 mai 2024

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- **Approbation des comptes annuels** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2023,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

- **Quitus à la Société de Gestion** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Troisième résolution

- **Quitus au Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Quatrième résolution

- **Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 768 200,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- | | |
|---|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 2 715 639,28 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à | 204 835,13 € |

■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de**

2 920 474,41 €

de répartir une somme de **2 707 674,34 €**, correspondant à 8,80 € par part, entre tous les Associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux Associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 7 964,94 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 212 800,07 €.

Cinquième résolution

- **Approbation des valeurs réglementaires** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

■ **valeur comptable :**

129 919 391,65 €, soit 421,64 € par part

■ **valeur de réalisation :**

118 728 870,26 €, soit 385,32 € par part

■ **valeur de reconstitution :**

144 118 909,39 €, soit 467,72 € par part.

Sixième résolution

- **Approbation des conventions réglementées** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

- Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Serge BLANC, Frédéric BODART et Jean-Pierre MATHIEU arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de trois (3) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 17 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les Associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

Monsieur Serge BLANC

Né le 16 octobre 1950

Demeurant à VERSAILLES (78)

Détenant 85 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Cadre bancaire - Administrateur d'une société foncière (logement social) - Président d'une association de solidarité.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 14

Monsieur Frédéric BODART

Né le 17 juin 1955

Demeurant à COMINES (59)

Détenant 167 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur Général retraité d'une société immobilière - Président d'une holding de prestations de services - Directeur du développement d'une société immobilière de promotion.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

Monsieur Jean-Pierre MATHIEU

Né le 24 septembre 1963

Demeurant à PARIS (75)

Détenant 290 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur à la SNCF depuis 1990, actuellement, Chef de Projet à la Direction du Matériel.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

AAAZ

Société Civile Immobilière

Détenant 480 parts

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES

Dont le représentant permanent est Monsieur Jocelyn BLANC

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

Monsieur Laurent BOUSQUET

Né le 1^{er} mars 1972

Demeurant à SAINT MAUR DES FOSSÉS (94)

Détenant 18 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Cadre commercial au sein d'un leader mondial des logiciels de gestion – Investisseur dans l'immobilier commercial & résidentiel depuis plus de trente (30) ans – Associé de SCPI depuis plus de vingt-cinq (25) ans.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Philippe CABANIER

Né le 22 octobre 1971

Demeurant à TOULOUSE (31)

Détenant 2 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur financier – Investisseur privé en SCPI depuis vingt-deux (22) ans.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 12

Monsieur Olivier CULOTTI

Né le 6 novembre 1974

Demeurant à CHATOU (78)

Détenant 40 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Fondateur et P.D.G. du cabinet C PLUS PATRIMOINE depuis 2005 – Professeur des universités : Professions immobilières (BTS, Licence, Master) depuis 2016.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Jean-Yves DAVID

Né le 22 novembre 1956

Demeurant à PORNICHE (44)

Détenant 31 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur Privé – Membre de l'APPSCPI – Membre de plusieurs Conseils de Surveillance.

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

Huitième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de
forêts durablement gérées pour limiter
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent
pas d'ingrédients considérés comme persistants
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier
des charges sur la gestion des déchets dangereux,
la non-utilisation des produits toxiques,
la sensibilisation environnementale de ses
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi
des consommations énergétiques de son site.



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr