



FIDUCIAL
GÉRANCE

Primo 1

Rapport Annuel 2019



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 23 juin 2020

Exercice 2019

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

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.associes.scp@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.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

Patrick KONTZ, Président

Serge BLANC, Vice-Président

Frédéric BODART, Secrétaire

Régis BOGAERT

Marie-José DUTEURTRE

Roland GALLORINI

Jean-Pierre MATHIEU

PRIMONIAL CAPIMMO, prise en la personne de Louis MOLINO

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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2019

Capitalisation au 29 novembre 2019	102 607 290 €
Nombre de parts	308 130
Nombre d'associés	1 792
Valeur nominale de la part	400,00 €
Valeur de réalisation par part	413,35 €
Valeur de reconstitution par part	498,36 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 29 novembre 2019	333,00 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 29 novembre 2019	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 31.12.2019).

Patrimoine immobilier au 31/12/2019

Nombre d'immeubles	35
Valeur vénale hors droits	126 748 000 €
Taux d'occupation financier annuel	87,21 %
Loyers quittancés HT	4 982 471 €

Compte de résultat 2019 en € par part

Revenus locatifs	16,27 €	Charges non récupérables	5,15 €
		Charges d'exploitation	2,55 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,01 €	Résultat net	8,84 €
Résultat exceptionnel	0,26 €		

PRIMO 1

Catégorie	Immobilier résidentiel Scellier « Intermédiaire »
Date de création	11/06/2009
Dividendes versés en 2019	9,50 € / part

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en €/part)



Valeur de réalisation (en €/part)



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Sommaire

Le marché immobilier en 2019 et les SCPI	page 5
Nos SCPI et le développement durable	page 6
Rapport de la Société de Gestion	page 7
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 11
Composition du patrimoine au 31 décembre 2019	page 13
Présentation des comptes annuels	page 14
Annexe aux comptes annuels	page 17
Rapport du Conseil de Surveillance	page 24
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 25
Texte des résolutions	page 28



© Photo : Christophe Audebert

10, rue Berthelot
à Drancy (93)

Le marché immobilier résidentiel en 2019

Après une année extrêmement dynamique (plus d'1 million de logements anciens vendus en France en 2019, chiffre encore jamais atteint), l'année 2020 s'est ouverte sur des tendances nettement moins positives. Les craintes d'une récession mondiale, provoquée par les risques géopolitiques, les tensions commerciales ou les mouvements sociaux, vont se matérialiser de manière plus large encore, avec les conséquences économiques et financières de la crise sanitaire liée à la COVID-19.

Certes, les taux d'intérêt, jusqu'ici historiquement bas, devraient être maintenus à leur niveau actuel par les banques centrales, notamment la BCE. Mais cela ne suffira plus à solvabiliser les emprunteurs, qui devront faire face à une remontée massive du chômage, et à des exigences de fonds propres renforcées de la part des organismes de crédit. Par ailleurs, le fonctionnement au ralenti des administrations et les difficultés de signature chez beaucoup de notaires contribuent mécaniquement au report des ventes. Le volume de

transactions devrait donc baisser fortement.

Du côté du neuf, la tendance était à la décrue depuis 2018, avec une baisse continue des autorisations de construire (442 000 vs 498 000) et des mises en chantier (410.000 vs 438 000). Le ralentissement lié aux élections municipales a fait place à l'arrêt complet des chantiers. On peut s'attendre à ce que les instructions de permis de construire et le lancement de nouveaux projets ne reprennent que très lentement. Il n'est pas exclu que la production de logements neufs revienne à son point bas de 2015 (331 000 logements mis en chantier). Le niveau contenu des stocks devrait toutefois servir d'amortisseur pour les promoteurs.

Les prix se sont maintenus jusqu'ici à un niveau élevé, que ce soit dans l'ancien, où la demande est restée forte jusqu'ici, ou dans le neuf, où la raréfaction de l'offre a eu un effet de soutien. Dans Paris, les prix ont encore progressé de 6% sur 1 an, pour dépasser 10 000 €/m² en moyenne sur l'ensemble des arrondissements (14 000 €/m² en moyenne dans les arrondissements les plus chers). En Île-

de-France, la progression a été moins marquée, mais la moyenne frise les 5 000 €/m² (6 000 €/m² dans les Hauts-de-Seine).

Du côté des institutionnels, l'année 2019 a vu une poursuite de l'engouement pour l'investissement résidentiel en bloc, à un niveau légèrement moindre qu'en 2018 (3,4 Md€, soit -7%) mais avec une montée en puissance du résidentiel alternatif (actifs gérés et co-living), qui pèse aujourd'hui près de 30% du marché. Le nombre de transactions, en forte hausse, montre qu'il s'agit d'une tendance de fond, qui ne devrait pas se démentir malgré des rendements limités. Les institutionnels vont en effet rechercher encore davantage des moyens de diversification du risque, l'habitation promettant d'être la seule classe d'actifs à ne pas devoir subir de révolution dans son business model. On peut néanmoins anticiper une recomposition du segment des résidences gérées, avec notamment un reflux prévisible pour les résidences de tourisme et d'affaires, et a contrario un développement accru des résidences seniors. ■

SCPI 2019 : nouvelle année record

Avec un total de 8,6 milliards €, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il y a plus de 40 ans. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte nette s'est établie à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à fin 2018.

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'État à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de

part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018). Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%).

Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EHPAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2019. Il convient de souligner le retour en grâce de l'investissement dans les locaux commerciaux.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir

développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective.

Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

Enfin, les sociétés de gestion doivent relever dans les années à venir **le défi majeur** du Développement Durable. ■



Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques le plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié pour ses SCPI, des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

AU NIVEAU SOCIÉTAL

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).

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIM. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire, **à huis clos**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2019, 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 ainsi que l'examen des comptes.

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 2019 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.

Vous aurez également à désigner deux (2) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019,
- 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 deux (2) membres au Conseil de Surveillance.

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 sont :

- Madame Marie-José DUTEURTRE,
- La Société PRIMONIAL CAPIMMO, prise en la personne de Monsieur Louis MOLINO.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu une (1) candidature que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

En outre, nous vous rappelons :

- qu'aux termes de la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 07 juin 2013, le nombre de poste à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance a été porté de huit (8) à dix (10). À ce jour, votre Conseil de Surveillance est composé de neuf (9) membres ;
- qu'aux termes de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 12 juin 2015, le montant des jetons de présence à répartir entre les membres a été fixé à 7 200 euros et ce, à compter de l'exercice 2015 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.

Vous trouverez le texte des projets de 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 et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé.

Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur le site internet.

Nous vous précisons que la tenue des assemblées générales à huis clos pour motif sanitaire signifie que lesdites assemblées se tiennent sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 sera tenue en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, 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 2019, 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 2019	253,15 €	281,00 €	24
2 ^{ème} trimestre 2019			0
3 ^{ème} trimestre 2019			0
4 ^{ème} trimestre 2019	300,00 €	333,00 €	10
Total année 2019	266,93 €	296,29 €	34

(*) 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 34 parts (0,01 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2019, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2019, aucune part n'était en attente de cession.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2019, ce sont 503 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (6 dossiers).

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

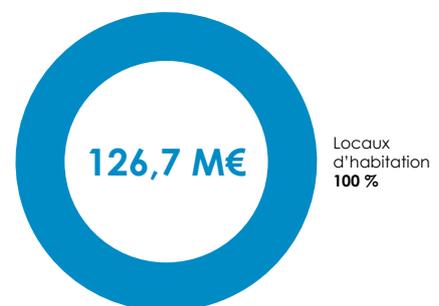
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI PRIMO 1 totalise une superficie de 35 504 m² répartis de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2019 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Cette actualisation a été réalisée

par application de deux méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison.

Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 126 748 K€ hors droits, en légère hausse de 0,4% par rapport au 31 décembre 2018.

	Locaux d'habitation (K€)
Paris	5 240
Région parisienne	112 330
Province	9 178
Total	126 748

Les valeurs comptables (129 344 K€) sont légèrement supérieures aux valeurs estimées (126 748 K€).

Taux d'occupation financier (TOF)

2019	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	88,33 %	87,57 %	87,23 %	85,74 %

Le taux d'occupation financier annuel est de 87,21 % en 2019, en baisse de 6 points par rapport à 2018.

Situation locative

Au 31 décembre 2019, sur les 550 appartements livrés, 467 sont loués, soit 85% du patrimoine, en baisse de 5% par rapport à l'exercice 2018.

En fin d'année, 83 lots, répartis sur l'intégralité des programmes, étaient vacants.

Le loyer total facturé de l'exercice s'établit à 4 982 471 €, soit une baisse de plus de 0,51 % par rapport à 2018. Depuis le début de l'année 2020 et jusqu'à la rédaction de ce rapport, le rythme des locations s'est accéléré, laissant entrevoir une amélioration des loyers facturés à venir.

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 165 715 €.

Compte tenu de la crise liée à la COVID-19, nos équipes travaillent au quotidien avec nos locataires afin de les accompagner dans cette période compliquée, et ce dans le but de pouvoir :

- continuer à percevoir vos loyers dans les meilleurs délais,
- aider les plus fragiles à passer ce cap difficile,
- sécuriser nos actifs. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2019

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PRIMO 1 arrêtés au 31 décembre 2019 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2019

Le résultat net de l'exercice 2019 ressort à 2 723 K€ en 2019 contre 2 977 K€ en 2018, soit une diminution de 8,5%.

Les loyers sont en baisse de 5,1 %, en cohérence avec la baisse du taux d'occupation financier moyen sur l'année.

Les charges d'entretien du patrimoine locatif et autres charges immobilières sont en hausse de 76 K€ par rapport à 2018.

Après prise en compte des travaux réalisés pendant l'exercice et des reprises de provisions, la dotation nette à la provision pour gros entretiens (PGE) est négligeable, à moins de 1 K€ à la clôture de l'exercice.

Les charges d'exploitation ressortent à 700 K€ hors impact des dotations aux provisions d'exploitation, à un niveau stable par rapport à 2018 (707 K€).

La dotation nette aux provisions pour créances douteuses s'élève à 86 K€, en baisse de 59%. Elle représente 2% des loyers contre 4% des loyers l'an passé.

Le résultat net par part de votre SCPI ressort in fine à 8,84€ contre 9,66€ l'exercice précédent.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 9,50€ par part après un léger prélèvement de 0,66€ sur le report à nouveau. Ce dividende fait ressortir un rendement de 1,98% sur la base du prix de souscription initial de la part, lors du lancement de Primo 1. ■

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	4,13 %
Région parisienne	88,63 %
Province	7,24 %
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⁾
2015	123 252 000 €		308 130	1 771		252,00 €
2016	123 252 000 €		308 130	1 777		271,00 €
2017	123 252 000 €		308 130	1 788		281,00 €
2018	123 252 000 €		308 130	1 790		281,00 €
2019	123 252 000 €		308 130	1 792		333,00 €

⁽¹⁾ Pour l'année 2014, en l'absence d'échanges de parts, le prix d'exécution payé par l'acheteur n'a pas été déterminé. Le prix indiqué correspond donc à la valeur de réalisation.
 - Pour l'année 2015, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 septembre 2015.
 - Pour l'année 2016, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 novembre 2016.
 - Pour les années 2017 et 2018, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 août 2017
 - Pour l'année 2019, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 29 novembre 2019.

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
2015	105	0,03 %		1 mois	1 175,73 €
2016	100	0,03 %		N.S.	1 221,67 €
2017	208	0,07 %		N.S.	2 627,19 €
2018					
2019	34	0,01 %		N.S.	454,50 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende versé au titre de l'année	10,80 €	10,90 €	10,50 €	10,00 €	9,50 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	420,68 €* ⁽¹⁾	418,52 €* ⁽¹⁾	417,59 €* ⁽¹⁾	411,84 €* ⁽¹⁾	412,59 €* ⁽¹⁾
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	2,57 %	2,60 %	2,51 %	2,43 %	2,30 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽¹⁾	1,03 €	0,96 €	1,19 €	1,45 €	1,11 €

⁽¹⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent.

* 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.

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

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	16,85	99,80 %	17,34	91,74 %	17,15	96,42 %	17,05	94,43 %	16,27	96,63 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,03	0,20 %	0,01	0,07 %	0,01	0,04 %	0,01	0,04 %	0,01	0,06 %
Produits divers	0,00	0,00 %	1,55	8,18 %	0,63	3,53 %	1,00	5,53 %	0,56	3,31 %
Total	16,88	100,00 %	18,91	100,00 %	17,79	100,00 %	18,05	100,00 %	16,84	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,96	11,59 %	2,09	11,06 %	1,70	9,54 %	1,67	9,25 %	1,61	9,53 %
Autres frais de gestion	0,24	1,43 %	0,22	1,15 %	0,59	3,34 %	0,62	3,45 %	0,66	3,95 %
Entretien du patrimoine	0,38	2,24 %	0,38	2,02 %	0,49	2,76 %	0,72	4,01 %	1,00	5,92 %
Charges financières	0,00	0,02 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	3,23	19,15 %	4,94	26,11 %	4,29	24,09 %	4,73	26,22 %	4,77	28,34 %
Sous-total charges externes	5,81	34,43 %	7,63	40,35 %	7,07	39,72 %	7,75	42,94 %	8,04	47,74 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,08 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽³⁾	0,34	2,00 %	0,22	1,18 %	0,33	1,85 %	0,65	3,61 %	0,22	1,29 %
Sous-total charges internes	0,34	2,00 %	0,22	1,18 %	0,34	1,93 %	0,65	3,61 %	0,22	1,29 %
Total	6,15	36,43 %	7,85	41,53 %	7,41	41,65 %	8,40	46,54 %	8,26	49,03 %
Résultat courant	10,73	63,57 %	11,05	58,47 %	10,38	58,35 %	9,65	53,46 %	8,58	50,97 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,00 %	0,07	0,37 %	0,00	- 0,01 %	0,01	0,06 %	0,26	1,53 %
Résultat net	10,73	63,57 %	11,12	58,84 %	10,38	58,34 %	9,66	53,52 %	8,84	52,50 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	- 0,07	- 0,40 %	0,22	1,18 %	0,12	0,67 %	0,34	1,87 %	0,66	3,93 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	10,80	63,96 %	10,90	57,66 %	10,50	59,01 %	10,00	55,39 %	9,50	56,42 %

⁽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 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	147 793 318		147 793 318
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles			
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 129 343 668		- 129 343 668
- 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
- Moins valeurs réalisées sur cessions d'actif			
Sommes restant à investir	343 373		343 373

Composition du patrimoine au 31 décembre 2019

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
80-82 rue Curial 75019 PARIS	12.08.2010	747	Habitation	3 938 097	66 059	4 004 156
Les Aquarelles - 74100 VETRAZ-MONTHOUX	30.12.2009	607	Habitation	2 056 774	12 325	2 069 099
"Résidence des Nourrées" - rue des Frères Laisney 78150 TRIEL SUR SEINE"	20.07.2010	1 239	Habitation	4 327 209	9 209	4 336 418
"Sequoia" - 114 Allée des Résistants 83700 SAINT RAPHAEL	14.12.2010	1 280	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	896	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	1 194	Habitation	3 869 397	6 997	3 876 393
"Les villas St Honorine" 78700 CONFLANS STE HONORINE	22.07.2011	1 196	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	1 092	Habitation	3 400 642	10 642	3 411 285
"Vill'Actuel" - 10 Avenue de Stalingrad 95100 ARGENTEUIL	29.12.2010	707	Habitation	2 429 199	8 561	2 437 761
"Bondoufle de Gaulle" - 22 rue Charles de Gaulle 91070 BONDOUFLE"	23.12.2010	1 616	Habitation	5 292 956	7 475	5 300 431
"Le Clos Royal" - 2 quater rue Saint-Louis 93250 VILLEMONTBLE	20.12.2010	585	Habitation	2 556 458	8 608	2 565 067
"Le Quai des Arts" - 94600 CHOISY LE ROI	01.02.2011	830	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	7.10.2010	303	Habitation	1 123 393	8 545	1 131 937
"Résidence Antonietta" rue Lamartine 93110 ROSNY SOUS BOIS	01.08.2011	913	Habitation	3 303 286	0	3 303 286
"Urban Park" - 10, 12, 14 rue Marcelin Berthelot 93700 DRANCY	20.12.2010	1 674	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 - 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	1 310	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	1 218	Habitation	5 249 747	2 452	5 252 199
Aulnay Parc - 60-62 rue Anatole France et 5 rue Jules Princet - 93600 AULNAY-SOUS-BOIS	02.03.2012 & 02.04.2012	1 239	Habitation	4 746 831	0	4 746 831
Les Jardins de Chessy - Zac de Chessy - 77700 CHESSY	25.01.2012	765	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	1 401	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	2 951 477	0	2 951 477
Villa Flora - 2 Place Federico Garcia Lorca - 91220 BRETAGNY-SUR-ORGE	19.04.2012 & 26.04.2012	1 428	Habitation	4 990 388	0	4 990 388
"Le Coudray-Montceaux" - 5 allée des Thuyas - 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	15.11.2012	752	Habitation	2 836 295	0	2 836 295
TOTAUX		35 504		129 343 668	388 543	129 732 211

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018	
	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	+ 129 343 667,65	+ 126 748 000,00	+ 129 343 667,65	+ 126 290 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 136 800,00		- 155 800,00	
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)	129 206 867,65	126 748 000,00	129 187 867,65	126 290 000,00
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	+ 1 200 155,62	+ 1 200 155,62	+ 1 146 881,73	+ 1 146 881,73
Autres créances	+ 209 598,17	+ 209 598,17	+ 97 853,42	+ 97 853,42
Provision pour dépréciation des créances	- 743 812,68	- 743 812,68	- 657 982,92	- 657 982,92
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 751 875,77	+ 751 875,77	+ 751 483,16	+ 751 483,16
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 989 544,03	+ 989 544,03	+ 1 178 759,92	+ 1 178 759,92
Total III (actifs d'exploitation)	2 407 360,91	2 407 360,91	2 516 995,31	2 516 995,31
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 419 214,18	- 419 214,18	- 437 701,97	- 437 701,97
Dettes d'exploitation	- 253 741,85	- 253 741,85	- 222 710,59	- 222 710,59
Dettes diverses	- 283 926,45	- 283 926,45	- 244 955,74	- 244 955,74
Dettes diverses/Distribution	- 831 951,00	- 831 951,00	- 770 325,00	- 770 325,00
Total IV (passifs d'exploitation)	- 1 788 833,48	- 1 788 833,48	- 1 675 693,30	- 1 675 693,30
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)	129 825 395,08		130 029 169,66	
Valeur estimée du patrimoine *		127 366 527,43		127 131 302,01

* 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 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2019
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				
Réserves				
Report à nouveau	446 351,58	- 104 223,17		342 128,41
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 977 076,83	- 2 977 076,83		
Résultat de l'exercice N			2 723 460,42	2 723 460,42
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	- 3 081 300,00	3 081 300,00		
Acomptes sur distribution N			- 2 927 235,00	- 2 927 235,00
Acomptes sur liquidation				
Total général	130 029 169,66		- 203 774,58	129 825 395,08

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 31/12/19 (en €)	Au 31/12/18 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 982 471,20	5 250 666,98
Charges facturées	465 780,54	532 603,44
Autres revenus locatifs	30 668,74	2 022,71
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	171 489,36	307 870,11
Reprises de provisions	62 200,00	56 600,00
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits Immobiliers	5 712 609,84	6 149 763,24
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	465 780,54	532 603,44
Travaux de gros entretiens	19 841,70	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	287 317,21	223 163,37
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 470 328,81	1 458 606,26
Dotations aux provisions pour gros entretiens	43 200,00	48 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	2 286 468,26	2 262 773,07
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 426 141,58	3 886 990,17
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	1,18	1,55
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	79 885,35	62 684,65
Total I : Produits d'exploitation	79 886,53	62 686,20
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	494 561,10	514 799,90
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	204 808,49	191 857,16
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	165 715,11	271 487,89
Total II : Charges d'exploitation	865 084,70	978 144,95
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	- 785 198,17	- 915 458,75
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 281,24	2 245,92
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	3 281,24	2 245,92
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)	3 281,24	2 245,92
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	127 235,77	3 299,49
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	127 235,77	3 299,49
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	48 000,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	48 000,00	
Résultat exceptionnel (D=I-II)	79 235,77	3 299,49
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	2 723 460,42	2 977 076,83
TOTAL GENERAL	5 923 013,38	6 217 994,85

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Locaux d'habitation	129 343 668	126 748 000	129 343 668	126 290 000
Total	129 343 668	126 748 000	129 343 668	126 290 000
Immobilisations en cours				
Locaux d'habitation				
Total	0	0	0	0
Total général	129 343 668	126 748 000	129 343 668	126 290 000

Annexe aux comptes annuels

Informations sur les règles d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 16 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.

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 immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 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 immeubles 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 immeuble 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.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble 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 entretien 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.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À 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'immeuble 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 immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	129 343 667,65			129 343 667,65
Immobilisations en cours				
Total	129 343 667,65			129 343 667,65

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	155 800,00	43 200,00	- 62 200,00	136 800,00
Provisions pour risques et charges				
Total	155 800,00	43 200,00	- 62 200,00	136 800,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2019	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2019	45 000				45 000	-
Dépenses sur 2020	43 200				17 200	26 000
Dépenses sur 2021	33 000		10 200			43 200
Dépenses sur 2022	22 400		10 600			33 000
Dépenses sur 2023	12 200		10 200			22 400
Dépenses sur 2024			12 200			12 200
Total	155 800		43 200		62 200	136 800

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	456 342,94	456 342,94	
Autres créances	209 598,17	209 598,17	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	665 941,11	665 941,11	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	419 214,18			419 214,18
Dettes d'exploitation	253 741,85	253 741,85		
Dettes diverses	283 926,45	283 926,45		
Dettes diverses / Distributions	831 951,00	831 951,00		
Produits constatés d'avance				
Total	1 788 833,48	1 369 619,30		419 214,18

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciations des créances clients	657 982,92	165 715,11	- 79 885,35	743 812,68
Total	657 982,92	165 715,11	- 79 885,35	743 812,68

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												
Nombres de factures	2					0	0					0
Montant des factures en €	146 715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pourcentage des achats de l'exercice	6,56 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2019
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				
Total	129 687 041,25			129 687 041,25

Affectation du résultat N-1

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Affectation	Valeurs brutes au 31/12/2019
Report à Nouveau début exercice	446 351,58	- 104 223,17	342 128,41
Resultat de l'exercice N-1		- 2 977 076,83	
Dividendes versés aux associés		3 081 300,00	
Total	446 351,58	0,00	342 128,41



© Photo : Christophe Audebert

« Le Carré Vert »
165, Avenue Jean Jaurès
à Drancy (93)

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	661 413,85	643 437,19	17 976,66
Honoraires divers (dont honoraires de contentieux et de relocation)	254 208,09	264 354,92	- 10 146,83
Impôts et taxes non récupérables	554 706,87	550 814,15	3 892,72
Total	1 470 328,81	1 458 606,26	11 722,55
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	171 489,36	307 870,11	- 136 380,75
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
Total	171 489,36	307 870,11	- 136 380,75

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissariat aux comptes et expert immobilier)	51 389,24	38 552,10	12 837,14
Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable)	134 573,16	126 908,00	7 665,16
Autres charges d'exploitation	18 846,09	26 397,06	- 7 550,97
Total	204 808,49	191 857,16	12 951,33
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	1,18	1,55	- 0,37
Total	1,18	1,55	- 0,37

Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

Au niveau de la SCPI Primo 1, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus,

la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2019 : 308 130		
Placements immobiliers	129 206 867,65	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	618 527,43	
Valeur comptable	129 825 395,08	421,33
Valeur vénale des immobilisations locatives	126 748 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	618 527,43	
Valeur de réalisation	127 366 527,43	413,35
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	17 368 162,83	
Total	17 368 162,83	
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 6,96 %	8 826 000,00	
Total	8 826 000,00	
Valeur de reconstitution	153 560 690,26	498,36

⁽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, et mise en place de façon progressive 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 au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance 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. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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.

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 3^e 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 suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

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, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2018-2019, 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 prochaine réunion est fixée au 26 mai 2020.

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 2018-2019 a représenté 2,901 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2019.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,747 millions d'euros soit 94,7% 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 : 0,154 million d'euros, soit 5,3% 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 2019, le conseil s'est réuni le 2 avril et le 7 octobre afin de suivre l'évolution financière et locative de notre société. 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 la SCPI.

Notre réunion du 7 avril 2020, effectué en conférence téléphonique en raison du coronavirus, avait pour objet de préparer cette assemblée générale.

Nous ne pouvons que constater l'érosion du résultat de la SCPI pour les raisons suivantes :

- Baisse des loyers quittancés de 4,6% en liaison avec l'évolution de la vacance,
- Hausse des charges de travaux et entretiens courants,
- Baisse du taux d'occupation financier passant de 93,3% à 87,2%.

Ce taux est le plus bas constaté dans les SCPI fiscales, toutes sociétés confondues. Nous espérons que la baisse importante du taux d'occupation financier résultant de la vacance n'est pas la conséquence du changement de gestionnaire du parc locatif et demandons à la société de gestion, si tel était le cas, de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour y remédier.

Il est, cependant, à noter que la dotation nette aux provisions pour créances douteuses est en baisse, s'établissant à 86K€ représentant 1,7% des loyers, contre 209K€ en 2018 représentant 4% des loyers.

Il est à souligner que résultat de cet exercice intègre un produit exceptionnel de 62,4K€ correspondant au remboursement par VINCI des charges récupérables n'ayant pu être justifiées par l'ancien gestionnaire sur les années 2012 à 2014.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net par part est en baisse significative (-8,5%) passant de 9,66 euros en 2018 à 8,84 euros en 2019.

Du fait du résultat net, le montant du dividende distribué au titre de l'exercice a été diminué et fixé à 9,50 euros par part avec un prélèvement sur le report à nouveau de 0,7 € par part.

Cette année, les mandats de deux (2) membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance.

Il s'agit de ceux de Madame Marie-José DUTEURTRE et de la société PRIMONIAL CAPIMMO, prise en la personne de Monsieur Louis MOLINO que le conseil remercie pour leur travail au sein de nos réunions.

Ces membres sortants se représentent à vos suffrages.

Se présente également un (1) nouveau candidat, Monsieur Frédéric GAYRAUD.

Après en avoir débattu au sein du Conseil de Surveillance, celui-ci donne un avis favorable sur les résolutions ordinaires présentées.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à huis clos. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance en cochant et remplissant la case B.

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

À ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du Conseil de Surveillance, sera présent.

Vous pouvez donc éventuellement lui donner procuration.

Quant à la crise sanitaire actuelle, le présent rapport étant établi début avril 2020, il est très difficile d'en mesurer les impacts économiques et financiers. Votre Société de Gestion, par ses équipes, œuvre pour accompagner le plus possible nos locataires dans le but de préserver à long terme les revenus de notre SCPI.

Prenez soin de vous et de vos proches. ■

Rapport établi le 07 avril 2020.

Pour le conseil de surveillance,
Le Président
Patrick KONTZ

5 Rue Chabert à Maisons-Alfort (94)



© Photo : Christophe Audibert

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 2019

À 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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 2 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Événements Postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les événements liés à la crise sanitaire COVID-19 et les éventuels impacts significatifs sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement

professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- Comme précisé dans la note « État du Patrimoine » 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 par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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

Vérifications spécifiques.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 2 avril 2020 et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 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 et applicable aux SCPI 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 SCPI 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 SCPI 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 07 juin 2013.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés

pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI 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 5 mai 2020

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
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 2019)

À 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 précité, 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

1 - Commissions 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.

2 - Commissions de gestion

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

Concernant l'exercice 2019, la charge inscrite en comptabilité est de 494 561,10€HT. ■

Fait à Paris et Lyon, le 5 mai 2020

Les commissaires aux comptes

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2020

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale à huis clos 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 2019,

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 2019.

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 2019.

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 43 200,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 723 460,42 €
- auquel s'ajoute le compte
« report à nouveau » qui s'élève à 342 128,41 €

■ **formant ainsi un bénéfice
distribuable de**

3 065 588,83 €

de répartir une somme de **2 927 235,00€**, correspondant à
9,50€ 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 prélèvement de la somme de
203 774,58€ sur le compte de report à nouveau, celui-ci
présente un solde créditeur de 138 353,83€.

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 2019 à :

- **valeur comptable :**
129 825 395,08 €, soit 421,33 € par part
- **valeur de réalisation :**
127 366 527,43 €, soit 413,35 € par part
- **valeur de reconstitution :**
153 560 690,26 €, soit 498,36 € 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 Madame Marie-José DUTEURTRE et de la Société PRIMONIAL CAPIMMO arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de deux (2) 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 2022, 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)

Madame Marie-José DUTEURTRE

Née le 28 décembre 1953

Demeurant au HAVRE (76)

Détenant 69 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur de mathématiques en Lycée à la retraite – Membre de conseils de surveillance dans les SCPI résidentielles

Nombre de mandats au sein de SCPI : 10

PRIMONIAL CAPIMMO

Société Civile à capital variable

Détenant 44 parts

499 341 469 RCS PARIS

APE 6832A

Siège social : 36, Rue de Naples – 75008 PARIS

Dont le représentant permanent est Monsieur Louis MOLINO

Nombre de mandats au sein de SCPI : 5

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Monsieur Frédéric GAYRAUD

Né le 04 septembre 1971

Demeurant à MARSEILLE (13)

Détenant 313 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Professeur Finance, MBA, ESCAET à AIX-EN-PROVENCE – Directeur de projets transformation digitale, Finance et RH au sein de SOPRA STERIA GROUP – Fondateur et Gérant de PRADO CONSULTANT, Société de conseil en stratégie et management

Nombre de mandats au sein de SCPI : 0

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. ■



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