



## PRIMONIAL CAPIMMO

Société civile immobilière à capital variable

36 rue de Naples, 75008 Paris

RCS Paris 499 341 469

---

# DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

---

(Date de mise à jour : 1<sup>er</sup> juillet 2024)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (FIA) constitué sous forme de Société Civile Immobilière (SCI) régie par l'article L. 214-24, III, 1 du Code monétaire et financier. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à l'article 421-34, I du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SCI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

**Avertissements :**

**La performance de la Société n'est pas garantie.**

**La liquidité de la Société n'est pas garantie.**

**Ce placement comporte un risque de perte en capital. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.**

## TABLE DES MATIERES

<b>1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ACTEURS.....</b>	<b>5</b>
<b>3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES.....</b>	<b>8</b>
<b>4. POLITIQUE D’INVESTISSEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1. OBJECTIF ET STRATEGIE D’INVESTISSEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.1. STRATEGIE D’INVESTISSEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1.2. STRATEGIE DE FINANCEMENT ET SURETES.....</b>	<b>10</b>
<b>4.2. PROFIL DE RISQUE .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2.1. RISQUES GENERAUX - RISQUE EN CAPITAL .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2.2. RISQUE LIE A LA STRATEGIE D’INVESTISSEMENT .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2.2.1. RISQUES LIES AU MARCHE IMMOBILIER VISE DANS LA STRATEGIE D’INVESTISSEMENT .....</b>	<b>11</b>
<b>4.2.2.2. RISQUES LIES A L’EFFET DE LEVIER.....</b>	<b>11</b>
<b>4.2.2.3. RISQUE DE CONTREPARTIE .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.2.4. RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE.....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.2.5. RISQUES FINANCIERS.....</b>	<b>12</b>
<b>□ RISQUE DE TAUX .....</b>	<b>12</b>
<b>□ RISQUE DE CREDIT .....</b>	<b>12</b>
<b>□ RISQUE DE LIQUIDITE .....</b>	<b>12</b>
<b>□ RISQUE LIE A L’UTILISATION D’INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES .....</b>	<b>13</b>
<b>5. DUREE DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDEE .....</b>	<b>13</b>
<b>6. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT.....</b>	<b>13</b>
<b>6.1. SOUSCRIPTION DE PARTS .....</b>	<b>13</b>
<b>6.2. RACHAT DES PARTS.....</b>	<b>13</b>
<b>6.3. TRAITEMENT EQUITABLE .....</b>	<b>13</b>
<b>7. FRAIS ET COMMISSIONS .....</b>	<b>13</b>
<b>A) FRAIS LIES AUX OPERATIONS SUR ACTIFS IMMOBILIERS HORS COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIEES AUX OPERATIONS D’INVESTISSEMENT ET D’ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS .....</b>	<b>18</b>
<b>B) COMMISSIONS DE MOUVEMENT LIEES AUX OPERATIONS D’INVESTISSEMENT ET D’ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS.....</b>	<b>19</b>
<b>8. EVALUATION DE L’ACTIF NET REEVALUE (ANR).....</b>	<b>19</b>
<b>8.1. ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILISES .....</b>	<b>19</b>
<b>8.1.1. PROVISION POUR DEPRECIATION DES ACTIFS IMMOBILIERS EN CAS DE CONDITIONS EXCEPTIONNELLES DE MARCHÉ, EN PRESENCE DE DEMANDES DE RETRAIT EN ATTENTE D’EXECUTION.....</b>	<b>20</b>
<b>8.2. ÉVALUATION DES ACTIFS CIRCULANTS.....</b>	<b>20</b>
<b>8.3. AVANCES EN COMPTE COURANT .....</b>	<b>20</b>
<b>8.4. ACTIFS FINANCIERS .....</b>	<b>20</b>
<b>8.5. INSTRUMENTS DU MARCHE MONETAIRE .....</b>	<b>20</b>

<b>8.6.</b>	<b>INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME .....</b>	<b>21</b>
<b>8.7.</b>	<b>ÉVALUATION DE L'ENDETTEMENT .....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT .....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>INFORMATIONS DES ASSOCIES .....</b>	<b>22</b>
<b>13.</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS.....</b>	<b>22</b>
<b>ANNEXE SFDR</b>		

<b>1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</b>	
<b>Forme juridique</b>	Société Civile Immobilière (SCI)
<b>Dénomination</b>	<b>Primonial Capimmo</b> Siège social : 36 rue de Naples – 75008 Paris
<b>Date de création de la SCI</b>	Immatriculation le <b>31 juillet 2007</b>
<b>Droit applicable</b>	Droit Français
<b>Classification SFDR</b>	Article 8
<b>Code LEI</b>	<b>9695000VFPOQ8ZI8B758</b>
<b>Code ISIN</b>	<b>FR0014004GX5</b>
<b>Lieu où l'on peut se procurer les derniers documents annuels de la SCI</b>	Les derniers documents annuels (Etats Financiers, Rapport de Gestion, Rapports du Commissaire aux comptes) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :  PRAEMIA REIM France (PREIM France) 36 rue de Naples – 75008 Paris
<b>Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation</b>	Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :  PRAEMIA REIM France (PREIM France) 36 rue de Naples – 75008 Paris

<b>2. ACTEURS</b>	
<b>Société de Gestion</b>	<p>La SCI est gérée par <b>PRAEMIA REIM France (PREIM France)</b>, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16/12/2011 (la « Société de Gestion » ou « PREIM »).</p> <p>En qualité de Société de gestion de FIA, Praemia REIM France a reçu son agrément AIFM en date du 10 juin 2014.</p> <p>Carte professionnelle portant les mentions « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » et « Gestion Immobilière » n°CPI75012016000007568 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, valable jusqu'au 16 mai 2025, garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-002.</p> <p>Adresse : 36 rue de Naples – 75008 Paris</p> <p>Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RGAMF, la société de gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de</p>

	<p>FIA par ses fonds propres. Le cas échéant, la société de gestion pourrait souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle.</p> <p>La Société de Gestion exerce les fonctions de gérant de la Société.</p> <p>Les principales activités significatives de la Société de Gestion, en dehors de celles concernant spécifiquement la Société, consistent dans la gestion d'autres OPCI, de SCPI, de fonds d'investissement alternatifs immobiliers et de leurs filiales, dans le montage, le lancement, la commercialisation et la valorisation de tels fonds, et dans l'acquisition, l'entretien, le développement, la valorisation et la cession du patrimoine immobilier et financier de ces fonds et filiales.</p>
<p><b>Dépositaire conservateur</b></p> <p><b>Teneur de compte-émetteur</b></p>	<p><b>BNP PARIBAS S.A.</b></p> <p>Société anonyme ayant son siège social sis 16 Boulevard des Italiens, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, société habilitée en tant que dépositaire et établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.</p> <p>Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin</p> <p>Les missions confiées au dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SCI ;</li> <li>• le contrôle de la régularité des décisions de la SCI et de la Société de Gestion ;</li> <li>• le contrôle de l'inventaire des Actifs Immobiliers de la SCI et des créances d'exploitation,</li> <li>• le suivi des flux de liquidité de la SCI.</li> </ul> <p>Le Dépositaire n'est déchargé de sa responsabilité au titre de la perte d'un instrument financier de la Société que s'il prouve (i) que l'événement qui a entraîné la perte ne résulte pas d'un acte ou d'une omission de sa part ou de la part d'un de ses éventuels délégataires, et (ii) qu'il n'aurait pas pu raisonnablement prévenir l'événement qui a entraîné la perte même en prenant toutes les précautions qui caractérisent un dépositaire diligent selon la pratique courante du secteur.</p>
<p><b>Délégataire de la gestion comptable</b></p>	<p><b>BNP PARIBAS S.A.</b></p> <p>Société anonyme ayant son siège social sis 16 Boulevard des Italiens, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, société habilitée en tant que dépositaire et établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.</p> <p>Adresse Postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin</p> <p>La Société de Gestion a délégué la gestion comptable de la Société, ce qui inclut les missions suivantes (de façon non limitative) :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la comptabilisation de l'intégralité des transactions sur les actifs et les passifs de la Société ;</li> <li>• la constitution d'un inventaire des actifs et passifs ;</li> <li>• l'établissement des états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) ; et,</li> <li>• le calcul et la diffusion de l'Actif Net Réévalué (« ANR ») conformément à la réglementation applicable.</li> </ul> <p>À ce jour, il n'existe pas de conflit d'intérêts relatif à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion.</p>
<b>Déléataire de la gestion d'une poche de valeurs mobilières</b>	<p>La gestion des actions négociées sur des marchés réglementés émises par des sociétés à prépondérance immobilière (sociétés foncières cotées) est confiée à</p> <p><b>GESTION 21 – 8 Rue Volney, 75002 Paris</b></p> <p>Dans le cadre de son mandat, ce déléataire cherchera des valeurs s'inscrivant dans les engagements de la SCI en matière de performance et de liquidité.</p>
<b>Commissaire aux comptes</b>	<p>Commissaire aux comptes titulaire :</p> <p><b>MAZARS SA</b> 61 rue H. Régnault 92400 Courbevoie RCS Nanterre 784 304 696</p> <p>Commissaire aux comptes suppléant :</p> <p><b>CBA</b> 61 rue H. Régnault 92400 Courbevoie RCS Nanterre 382 420 958</p> <p>Le Commissaire aux comptes a essentiellement la charge de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• certifier les comptes de la SCI ; et</li> <li>• attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.</li> </ul>
<b>Expert externe en évaluation</b>	<p><b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE</b> 167 quai de la bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex</p>

	<p>RCS Nanterre 327 657 169</p> <p>L 'Expert externe en évaluation a la charge de l'évaluation des Actifs Immobiliers du FIA.</p>
--	---

### 3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts sociales sont destinées à tout investisseur autorisé ayant adhéré au Pacte d'Associés, à savoir les clients professionnels ou investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente, tels que précisés aux articles L 533-16 et D 533-11 à D 533-12 du Code monétaire et financier et ayant manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux. Cette SCI ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

### 4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

#### **4.1. Objectif et stratégie d'investissement**

Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de participations immobilières collectives, ainsi que d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et dans tous les états membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, et d'une poche d'actifs liquides de 10% minimum.

L'objectif de la société sera de faire croître sa capitalisation par part, en sélectionnant des investissements susceptibles de générer des revenus récurrents, de prendre régulièrement de la valeur, ou de représenter une opportunité de plus-value à la cession.

#### **4.1.1. Stratégie d'investissement**

La stratégie d'investissement vise à détenir un patrimoine situé en France et dans les Etats membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique. La Société a pour vocation :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), et les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et, à titre accessoire,
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante et d'un fonds de remboursement.

Plus généralement, la SCI pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières permettant la réalisation de la stratégie d'investissement, à condition d'en respecter le caractère civil.

La SCI pourra également détenir des immeubles de manière indirecte au travers de sociétés à prépondérance immobilière dont les stratégies d'investissement seront en ligne avec la stratégie énoncée ci-dessus ou toute autre société ou fonds présentant une opportunité d'investissement.

Ces sociétés ou fonds pourront être gérées par la Société de Gestion Praemia REIM France (PREIM France) ou par toute société liée.

La constitution de ce patrimoine se fera principalement par la levée de fonds et le recours à l'emprunt selon la Stratégie de financement.



La SCI peut recourir à l'endettement et, dans ce contexte, souscrire des instruments financiers à terme à titre de couverture des taux d'intérêt, comme détaillé à l'article relatif à la stratégie de financement.

## **REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT**

La SCI pourra détenir jusqu'à 90% de ses actifs en Actifs Immobiliers permettant la réalisation de la stratégie d'investissement mentionnée au paragraphe précédent et dans les limites autorisées dans le Pacte d'Associés et notamment définies au 2.1 du Pacte d'Associés :

- **Actifs Immobiliers détenus en direct :**

Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :

- 1) Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SCI ;
- 2) Immeubles que la SCI fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
- 3) Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

La SCI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.

Les actifs immobiliers peuvent être détenus sous les formes suivantes :

- 1) La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
- 2) L'emphytéose ;
- 3) Les servitudes ;
- 4) Les droits du preneur d'un bail à construction ou à réhabilitation ;
- 5) Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
- 6) Les autres droits de superficie ;
- 7) Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.
- 8) Les contrats de crédit-bail.

La SCI ne s'interdit pas d'investir dans tout actif ou droit immobilier non listé précédemment et présentant une opportunité d'investissement conforme à la stratégie d'investissement.

- **Actifs Immobiliers détenus sous forme de participations immobilières, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées**

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés à caractère immobilier, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées, respectent les conditions suivantes :

- 1) Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;

**2)** Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct.

La SCI détiendra par ailleurs a minima 10% d'actifs liquides favorisant notamment les placements peu risqués et dans des instruments financiers liquides visés à l'article R. 214-172 du Code monétaire et financier (dépôts à vue ou à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations d'Etat et assimilées, dont le terme est inférieur à 12 mois, parts et actions d'OPCVM investis à 90% au moins dans ces catégories de titres), ainsi que des contrats de capitalisation permettant une liquidité à 90 jours.

**La Société sera en conformité avec les règles de dispersion ci-après :**

- le poids relatif de chaque ligne d'actifs à l'intérieur de la SCI ne peut pas être supérieur à 20% de l'actif net réévalué, étant précisé que le fonds de remboursement pourra, par exception, excéder ce seuil ;
- la SCI ne peut détenir plus de :
  - 10% du nombre des parts de chaque actif SCPI sous-jacent ;
  - 20% du nombre de parts de chaque actif OPCI sous-jacent ;
- la SCI ne peut détenir plus de 50 % de son actif net réévalué de produits immobiliers collectifs (SCPI et OPCI) gérés par la même société de gestion.

**4.1.2. Stratégie de financement et sûretés**

La SCI pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès d'établissements de crédit. Les emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'actifs répondant à la stratégie d'investissement, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers.

Par ailleurs, à compter de la date de création de la SCI, et tout au long de sa vie statutaire, la SCI respectera un ratio d'endettement total maximal, bancaire et non bancaire, direct et indirect, de 25% de la valeur des actifs. La SCI respectera par ailleurs un effet de levier maximal, au sens de la directive AIFM, de 150 %.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Les emprunts pourront être conclus à taux fixe ou à taux variable.

La couverture totale ou partielle des risques de taux se fera par la souscription d'instruments financiers à terme simples (*swaps, caps, floors, put* etc., négociés sur un marché réglementé, organisé ou de gré-à-gré...) à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré. Il ne sera pas utilisé d'instruments dérivés à des fins d'exposition à un marché.

Dans le cadre des emprunts souscrits, la SCI pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant.

**4.2. Profil de risque**

La SCI sera principalement investie en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées aux risques du marché immobilier. La SCI est également exposée au risque de défaillance d'un locataire.

La SCI est par ailleurs exposée aux risques liés à l'effet de levier, car la SCI aura recours à l'endettement pour le financement de ses investissements.

Enfin, la SCI est exposée aux risques financiers de taux et de contrepartie et de liquidité.

#### **4.2.1. Risques généraux - risque en capital**

La SCI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SCI.

#### **4.2.2. Risque lié à la stratégie d'investissement**

##### **4.2.2.1. Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement**

- Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SCI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SCI.
- Au niveau immobilier, la SCI est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.
- La SCI pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier au travers de ses investissements directs ou indirects.
- Durant la période d'investissement, la SCI peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. La SCI pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers.
- Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI). La SCI pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SCI aux risques suivants :
  - risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage,
  - risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs,
  - risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.
- Risques actions : la SCI pourra investir sur des titres cotés exposés aux risques des marchés actions. La VL de la SCI pourra être impactée à la hausse ou à la baisse selon l'évolution des marchés.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SCI.

##### **4.2.2.2. Risques liés à l'effet de levier**

La SCI aura un recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCI, mais également les risques de perte.

#### **4.2.2.3. Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et immobiliers), d'une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à termes) ou des locataires (pour les actifs immobiliers détenus en direct) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la l'Actif Net Réévalué de la SCI.

#### **4.2.2.4. Risques en matière de durabilité**

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe. Il est rappelé que les facteurs de risques en matière de durabilité ne sont pas pris en compte dans les décisions d'investissement, au sens du Règlement (UE) 2019/2088. La Société a été constituée dans le seul objectif d'acquérir un patrimoine immobilier préexistant conforme à sa politique d'investissement. Dans le cadre de cette acquisition, la Société de Gestion a diligenté des audits environnementaux, desquels il n'est pas ressorti de point d'attention susceptible de remettre en question le projet d'acquisition. Pour autant, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle n'ont pas été pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

La Société promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais ne poursuit pas d'objectif de développement durable. Ses caractéristiques extra-financières, y compris notamment son alignement à la taxonomie de l'Union Européenne, sont détaillées en **annexe**, conformément au Règlement (UE) 2020/852.

#### **4.2.2.5. Risques financiers**

- **Risque de taux**

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCI à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCI.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- **Risque de liquidité**

Toute décision de retrait d'un Associé s'exerce dans les conditions définies par la loi et les statuts.

En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SCI.

- **Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés**

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la société. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

## 5. DUREE DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDEE

La durée de placement minimum recommandée est de huit (8) ans minimum. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SCI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, la SCI étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de décision unanime des Associés de proroger la durée de vie de la SCI.

## 6. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

### 6.1. Souscription de parts

Les modalités de souscription de parts sont régies par les statuts de la SCI.

Le capital social peut être augmenté par décision collective des associés, dans les conditions prévues par la loi et la Documentation.

### 6.2. Rachat des parts

Les modalités de rachat de parts sont régies par les statuts et le pacte de la SCI.

### 6.3. Traitement équitable

Aucun investisseur ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les investisseurs, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

## 7. FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais et commissions supportés par l'investisseur en direct ou par la SCI, peuvent être au bénéfice de la Société de Gestion (Tableau 1) ou non (Tableau 2) :

### **Tableau 1 : Rémunération de la Société de Gestion**

En préambule, il est précisé en tant que de besoin que dans l'hypothèse où l'un et/ou l'autre des honoraires ci-après détaillés est versé par une Filiale à la Société de Gestion, cet honoraire ne sera alors pas dû par le Fonds à la Société de Gestion.

Frais à la charge de l'investisseur au bénéfice de la Société de Gestion	Assiette	Taux barème
<u>Frais de gestion administrative, comptable et juridique au bénéfice de la Société de Gestion (ii)</u>	Valeur Brute Réévaluée du portefeuille	1,60% HT, représentant au minimum 10% HT annuels des produits annuels encaissés pour le suivi des participations

Frais à la charge de l'investisseur au bénéfice de la Société de Gestion		Assiette	Taux barème	
<u>Frais de gestion financière au bénéfice de la Société de Gestion (ii)</u>		Moyenne des encours hebdomadaires de la poche financière dont la gestion est déléguée	Fixe : 0,85% TTC + Variable (surperformance) : 20% TTC de la différence entre la performance de l'année civile nette de frais fixes de la poche financière et une performance annualisée de 7,50%	
<u>Frais de suivi des immeubles détenus en direct (organisation, supervision et contrôle des prestataires de services) nécessaires au bénéfice de la Société de Gestion (i)</u>		Valeur d'expertise des immeubles	1,50% maximum, cf (i) ci-dessous	
<u>Commission de surperformance au bénéfice de la Société de Gestion</u>		Néant	Néant	
<u>Frais &amp; commissions liées aux transactions immobilières et financières :</u>  <u>A l'acquisition :</u>		Assiette des transactions sur l'immobilier collectif : <b><u>prix d'acquisition HT, droits compris</u></b>  Assiette des transactions sur l'immobilier direct/indirect : <b><u>prix d'acquisition ou de cession HT, hors droits, hors frais</u></b>		
Nature de l'investissement  Cible gérée par PREIM	<b>IMMOBILIER COLLECTIF</b>			<b>IMMOBILIER DIRECT/INDIRECT</b>
	Non coté	Coté non délégué	Coté délégué	1%
<b>OUI</b>	0%	SANS OBJET	SANS OBJET	
<b>NON</b>	Non coté	Coté non délégué	Coté délégué	1% *
	0,3%	0,3%	0 %	

Frais à la charge de l'investisseur au bénéfice de la Société de Gestion		Assiette		Taux barème
<i>A la cession :</i>				
Nature de l'investissement  Cible gérée par PREIM	<b>IMMOBILIER COLLECTIF</b>			<b>IMMOBILIER DIRECT/INDIRECT</b>
	<b>OUI</b>	Non coté	Coté non délégué	
		0%	SANS OBJET	SANS OBJET
<b>NON</b>	Non coté	Coté non délégué	Coté délégué	1% *
		0%	0,3%	

Eléments de définition et de compréhension :

**Immobilier collectif :**

- Non coté : SCPI, OPCI, SCI en unités de compte
- Côté délégué : toute valeur mobilière admise sur un marché réglementé que le délégataire de gestion financière achète et vend, selon son mandat
- Côté non délégué : tout ce qui n'entre pas dans le mandat du délégataire de gestion financière

**Immobilier direct/indirect :** tout ce qui ne relève pas d'une catégorie d'immobilier collectif.

Aucune distinction n'est faite selon que la SCI Primonial Capimmo est associée majoritaire (filiale) ou minoritaire (participation) de la société dont elle détient des titres.

\* : les honoraires de transactions sur les filiales non gérées et participations non gérées en immobilier direct et indirect ne sont perçus qu'à hauteur de 1% au maximum et par transparence avec tous les niveaux de la structure d'investissement (e.g. si le gérant de la filiale a lui-même perçu 0,5% de commission de la filiale, Primonial Capimmo ne sera redevable que de 0,5% de commission envers PREIM).

(i) Pour l'organisation, la supervision et le contrôle des prestataires de services nécessaires à la gestion (immobilière) d'Immeubles, la Société de Gestion percevra un honoraire annuel maximum de 1,50 % HT de la valeur HT hors droits du Portefeuille.

Cette rémunération sera payable par quart et par avance au 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre (les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre) par prélèvement sur le compte bancaire du Fonds.

A titre commercial et exceptionnel, la Société de Gestion accepte de ne pas percevoir cet honoraire. Toutefois, si la Société de Gestion change d'avis et souhaite percevoir cet honoraire, elle notifiera alors au Fonds ou à la Filiale (par courrier recommandé avec accusé de réception) l'honoraire dû par le Fonds ou la Filiale à ce titre qui sera fixé dans la limite maximale de 1,50 % HT de la valeur d'expertise du Portefeuille.

(ii) Pour la gestion administrative, comptable et juridique, la Société de Gestion percevra un honoraire annuel équivalent à 1,60 % HT de la valeur brute réévaluée du Portefeuille (calculée lors de l'établissement de chaque valeur liquidative) - avec un minimum forfaitaire fixé à 10% des produits annuels encaissés pour le suivi des participations.

Cette rémunération sera payable par quart et par avance au 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre (les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre) par prélèvement sur le compte bancaire du Fonds.

Pour la gestion financière du portefeuille du Fonds, la Société de Gestion percevra en outre un honoraire annuel équivalent à 0,85% TTC de la moyenne des encours hebdomadaires de la poche financière dont la gestion est déléguée, cette rémunération étant provisionnée de manière hebdomadaire et acquise à chaque fin de trimestre civil. La Société de Gestion recevra en outre une rémunération variable de 20% TTC de la différence entre la performance de l'année civile nette de frais fixes de la poche financière et la performance annualisée de 7,5% appliquée sur la moyenne des encours hebdomadaires de la poche financière dont la gestion est déléguée, cette rémunération étant provisionnée de manière hebdomadaire et acquise à chaque fin de année civile ; en cas de rachat, la quote-part de la commission de surperformance provisionnée correspondant aux parts rachetées est acquise à la Société de Gestion.

Cette rémunération sera payable après la fin de chaque trimestre civil s'agissant de la rémunération fixe, et après la fin de l'année civile s'agissant de la rémunération variable, par prélèvement sur le compte bancaire du Fonds.

(iii) En cas d'acquisition ou de cession d'Immeuble, la rémunération de la Société de Gestion sera exigible à la date de signature de l'acte de vente et payable dans le délai d'un mois suivant l'émission de la facture correspondante par la Société de Gestion.

(iv) En cas d'acquisition de participations non gérées par la Société de Gestion en immobilier collectif coté ou non coté et parts de société civile immobilière éligibles en unités de compte, la rémunération de la Société de Gestion sera exigible à la date de signature de l'acte de cession ou du bulletin de souscription et payable dans le délai d'un mois suivant l'émission de la facture correspondante par la Société de Gestion.

(v) En cas d'acquisition de participations gérées par la Société de Gestion investissant en immobilier direct/indirect, la Société de Gestion percevra, au prorata de la quote-part de détention de la société dans ces dernières, un honoraire équivalent à 1% HT du prix d'acquisition HT, hors droits, hors frais.



**Tableau 2 : Autres Frais et commissions à la charge de l'investisseur en direct ou de la SCI**

Autres Frais à la charge de l'investisseur en direct ou de la SCI	Assiette	Taux barème
<u>Droit d'entrée acquis à la SCI (vii)</u>	Valeur liquidative par part	2 % maximum Du 9 octobre 2023 au 31 décembre 2024, le taux effectif est de 0%.
<u>Frais &amp; commissions liés aux transactions immobilières et financières (ix) :</u>  - Frais & commissions liés aux opérations d'acquisition et d'arbitrage sur Immeubles détenus en direct ou en indirect (yc commissions de mouvements)  - Frais et commissions liés aux acquisitions et arbitrages sur participations immobilières ou financières détenues en direct ou en indirect (yc commissions de mouvements)	Valeur d'acquisition ou de cession des Immeubles et droits immobiliers détenus en direct ou en indirect au prorata de leur détention indirecte le cas échéant)  Commissions de souscriptions/rachats et/ou Droits d'entrée acquis et non acquis des participations immobilières et financières	12% TTI maximum sur les acquisitions et sur les cessions (y compris commissions de financement bancaire)  0% TTC sur les cessions (hors éventuels frais liés au remboursement anticipé des prêts bancaires qui seront facturés au réel au fonds)

(vi) Droit d'entrée acquis à la SCI :

Le prix d'émission des parts est fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative de la part, majorée d'un droit d'entrée de 2% au maximum acquis à la SCI. Le taux effectif est indiqué dans le tableau ci-dessus.

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la SCI supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SCI et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

(vii) Frais d'exploitation immobilière :

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SCI et des conditions de marché. La SCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessus, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SCI :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « *property management* », l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la société de gestion.

(viii) Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

Les commissions de mouvement, d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la société de gestion de portefeuille.

Le barème des frais et commissions détaillés ci-après est précisé dans le tableau des frais.

a) Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

b) Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la société de gestion de portefeuille.

(ix) Autres commissions

La société de gestion informe les investisseurs qu'une commission d'apporteur d'affaires pourra être versée à une autre société du Groupe.

## 8. EVALUATION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR)

L'Actif Net réévalué est établi toutes les semaines, le vendredi (la "**Date d'Établissement de l'Actif Net Réévalué**").

La Société de Gestion transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur de l'Actif Net Réévalué à chaque associé. La valeur de l'Actif Net Réévalué est également disponible, sur demande auprès de la Société de Gestion.

### 8.1. Évaluation des actifs immobilisés

Les Actifs immobilisés sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation suivantes :

- Les parts de sociétés immobilières autres que les foncières cotées et les SCPI (OPCI, SCI, SAS, SARL, SICAV etc.) sont valorisées sur la base de leur dernière valeur liquidative ou actif net réévalué par part connu, diminution faite des distributions provisionnées par la SCI dans ses comptes, et non encore comptabilisées dans la valeur du sous-jacent. Ces valeur liquidative et actif net réévalué par part sont calculées sur la base des dernières valeurs d'expertises hors droit portées à la connaissance de la Société de Gestion.
- Les parts de SCPI à capital variable sont valorisées à la dernière valeur de retrait connue telle que communiquée par la société de gestion.
- Les parts de SCPI à capital fixe sont valorisées sur la base de la moyenne des quatre derniers prix de transaction trimestriels communiqués dans les quatre derniers bulletins d'information publiés, en appliquant une décote maximale de 10%.
- Les parts de SCPI détenues en usufruits sont valorisées au coût amorti sur la durée du droit d'usufruitier.
- Les actifs immobiliers en détention directe sont valorisés sur la base des dernières valeurs d'expertise hors droits retenues par la Société de Gestion.
- Les actions des foncières cotées, sont valorisées au cours de bourse ou au dernier ANR connu moins une décote maximale de 5%, selon leur profil de liquidité.
- Les contrats de capitalisation investis en fonds en euros sont valorisés au taux minimum garanti. Une actualisation est faite chaque année en fonction du taux réel appliqué par l'établissement. Lorsque les contrats sont investis tout ou partie en unités de comptes, la valeur du contrat retenue est la dernière valeur communiquée par l'assureur (au minimum une fois par an), sauf lorsque le contrat est assorti d'une option de garantie en capital, auquel cas la valeur retenue est au minimum égale à la valeur de cette garantie.
- Les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché.

Dans le cadre de son obligation de la détermination d'une valeur liquidative reflétant une valorisation de marché ou la juste valeur des actifs de la Société, il est rappelé que le gérant

dispose de la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre, d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier ou les dernières valeurs de réalisation des SCPI communiquées et l'état du marché immobilier.

#### **8.1.1. Provision pour dépréciation des actifs immobiliers en cas de conditions exceptionnelles de marché, en présence de demandes de retrait en attente d'exécution**

En cas de conditions exceptionnelles de marché, dès lors qu'il y a des demandes de retrait en attente d'exécution nécessitant la mise en place d'un plan d'arbitrage urgent dédié à la gestion de la liquidité, la SCI provisionne une dépréciation équivalente à l'impact financier négatif prévisionnel (estimé par la gérance) de la réalisation de ce plan sur la performance de la Société, jusqu'à réalisation totale du plan.

Cette provision est amortie pour tout ou partie à mesure que les actifs et participations concernées par le plan sont cédés, dès lors que leur valeur diminue en amont de leur cession, ou si leur cession est annulée.

Pendant cette période, la SCI continue d'évaluer la valeur unitaire des actifs de son portefeuille conformément aux méthodes détaillées à l'Article 8.1.

#### **8.2. Évaluation des actifs circulants**

Les actifs circulants (disponibilités et créances d'exploitation et diverses) sont valorisés à leur valeur nette comptable auquel sont rajoutés les produits à recevoir.

Les produits à recevoir prévisionnels des immeubles et participations immobilières et financières sont pris en compte dans le calcul de la valeur liquidative de façon linéaire. Ces derniers sont estimés sur la base des distributions prévisionnelles communiquées par les sociétés de gestion. A réception des coupons, dividendes et loyers réels, l'écart entre les montants provisionnés et ceux réellement perçus impacte directement la valeur liquidative de la SCI.

La fiscalité différée sur les plus ou moins-values latentes n'est pas prise en compte dans le calcul de la valeur de la part. Les frais d'acquisition des parts d'OPCI et des actifs immobiliers détenus directement sont amortis sur 8 ans. En effet, ces actifs « moins liquides » (période de lock-up et délais de conservation des actifs) permettent d'amortir ces frais sur la période minimum de détention.

#### **8.3. Avances en compte courant**

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de baisse de valeur.

#### **8.4. Actifs financiers**

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SCI à chaque date d'établissement d'une valeur d'Actif Net Réévalué selon les modalités précisées ci-dessus.

#### **8.5. Instruments du marché monétaire**

(i) *Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois*

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la valeur d'Actif Net Réévalué, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

*(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois*

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

### **8.6. Instruments financiers à terme**

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion :

- (i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.
- (ii) Les opérations à terme ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.
- (iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt) et aux taux d'intérêt. Ce prix est corrigé du risque de signature.

### **8.7. Évaluation de l'endettement**

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable.

La SCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## **9. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT**

En signant son bulletin de souscription, l'Associé s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la société selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Document d'information et les Statuts, et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Document d'information. Tout litige découlant de la souscription de l'Associé dans la société est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Associés est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Associés qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

## **10. COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE**

Toutes contestations relatives au FIA qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la société de gestion ou le dépositaire, sont soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents.

## **11. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

## **12. INFORMATIONS DES ASSOCIES**

Les documents d'information relatifs à la SCI sont constitués des statuts, du document d'information des investisseurs, du rapport annuel intégrant :

- 1) le rapport de gestion,
- 2) des comptes annuels,
- 3) les rapports du Commissaire aux comptes,

et tout autre document prévu par les statuts.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés.

Le cas échéant, les Associés pourront également demander des informations sur les performances passées de la SCI.

La société de gestion informe l'investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

## **13. AUTRES INFORMATIONS**

Toute demande d'information relative à la SCI peut être adressée à la Société de Gestion.

De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion.

Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de :

PRAEMIA REIM France

Adresse : 36 rue de Naples – 75008 Paris

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'associé.

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit : **PRIMONIAL CAPIMMO**

LEI : **9695000VFPOQ8ZI8B758**

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements <b>durables ayant un objectif environnemental</b> : __%  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur la plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : __%	<input type="checkbox"/> Il <b>promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)</b> , et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de __% d'investissements durables  <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens du de la Taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> ayant un objectif social  <input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais <b>ne</b> réalisera pas d'investissements durables.

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxinomie.

## 1. Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Primonial Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales, relatives principalement aux émissions de carbone et au climat. D'autres caractéristiques sont suivies, telle que la mobilité.

### 1.1. Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

**Les indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement responsable, Praemia REIM France a mis en place un questionnaire ESG propre à Primonial Capimmo. Cette analyse basée sur différentes thématiques ESG permet de collecter et de récupérer des données ESG auprès des différents acteurs (sociétés de gestion externes, foncières cotées...) tels que :

Thèmes	Indicateurs de durabilité
<b>CO<sub>2</sub></b>	Intensité carbone moyenne d'un fonds en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
<b>Énergie</b>	Part des actifs alimentés par des sources d'énergies renouvelables
	Intensité au niveau du fond en kWhEF/m <sup>2</sup> /an et kWhEP/m <sup>2</sup> /an
<b>Certifications</b>	Parts des actifs ayant reçu une certification environnementale en phase de construction (HQE, BREEAM, LEED, BiodiverCity)
<b>PAI</b>	Part des actifs exposés aux énergies fossiles (extraction, stockage ou transport d'énergie fossile)
<b>Alignement à la taxinomie</b>	Part des actifs représentant la « part verte » des activités (DPE = A ou top 15% des actifs les mieux notés du marché)
<b>Risques liés au changement climatique</b>	Part des encours exposés à un risque avéré tel que vague de chaleur, sécheresse, inondations, submersions marines, feux de forêts etc.
<b>Mobilité</b>	Part des actifs équipés de bornes de charges pour véhicules électriques
<b>Biodiversité</b>	Part de la surface végétalisée totale au niveau des actifs du fonds (espaces verts, terrasses, toitures)
<b>Gouvernance</b>	Part des fonds/foncières dotés d'engagements carbone

### 1.2 Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Sans objet. Primonial Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.



**1.3 Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Sans objet. Primonial Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?**

Sans objet. Primonial Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalisera pas d'investissement durable.

**2. Ce produit financier tient-il compte des principales incidences négatives sur des facteurs de durabilité ?**

Les principales **incidences négatives (principal adverse impacts – PAI)** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Oui  
 Non

**3. Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

**La stratégie d'investissement guide** les décisions d'investissement selon des facteurs tels que des objectifs d'investissement et la **tolérance au risque**.

Primonial Capimmo a pour objectif de proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de participations immobilières collectives, ainsi que d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et dans tous les états membres de de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique, et d'une poche d'actifs liquides de 5% minimum. La société peut recourir à l'endettement dans la limite de 25 % de la valeur des actifs immobiliers.

Les investissements de la poche immobilière de Primonial Capimmo peuvent être réalisés à travers différentes typologies d'actifs, à savoir : bureaux, résidentiel, logistique, commerces, santé, hôtellerie.

Enfin, Primonial Capimmo est décomposée en plusieurs poches d'investissement pour faciliter l'analyse ESG des différents actifs :

- Les fonds internes gérés Praemia REIM France ;
- Les fonds externes ;
- Les immeubles détenus en direct ;
- Les foncières cotées ;
- Les foncières non cotées.

**3.1 Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des**

### **caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Dans le cadre de de la prise en compte des enjeux ESG pour Primonial Capimmo, un processus d'évaluation extra-financière s'applique pour chaque poche d'investissement à l'acquisition :

- **Pour toute acquisition d'actif en direct**, le processus d'acquisition tel que décrit dans la Politique d'Investissement Responsable, s'applique :
  - Complétude d'une **grille de notation ESG** : 90 questions
  - Evaluation de l'exposition aux **risque physiques** : 8 risques projetés à 50 ans (source GIEC), et échelles de risques et seuil de risques avérés
  - Positionnement sur la **trajectoire carbone 1,5°C** selon la méthodologie CRREM.
- **Pour toute acquisition de parts de fonds gérés en interne** par Praemia REIM France, il convient de
  - Transparer ces fonds afin de considérer les actifs comme des immeubles
  - Récupérer pour tous les actifs (hors résidentiel) via la plateforme Deepki les données relatives aux risques environnementaux et climatiques (positionnement sur la trajectoire carbone 1,5°C pour les actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup> et cartographie des risques physiques)
- **Pour toute acquisition de parts de fonds externes**
  - Conduite d'une due diligence au niveau du fonds sur la base des indicateurs de durabilité décrits ci-dessus (carbone ; énergie ; climat ; biodiversité ; mobilité ; PAI ; alignement taxonomie ; certifications ; gouvernance)
  - Pour toute acquisitions de parts de fonds détenus par une quelconque société de gestion externe, celui-ci doit systématiquement répondre *a minima* aux critères d'un fonds catégorisé Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (dit SFDR).
- **Pour les foncières cotées**
  - Outre le questionnaire ESG, si le bilan de la foncière cotée dépasse 20 M€ ou a un chiffre d'affaires net supérieur à 40 M€, alors la société a l'obligation de produire une déclaration de performance extra-financière qui sert de support à l'analyse ESG.

### **3.2 Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

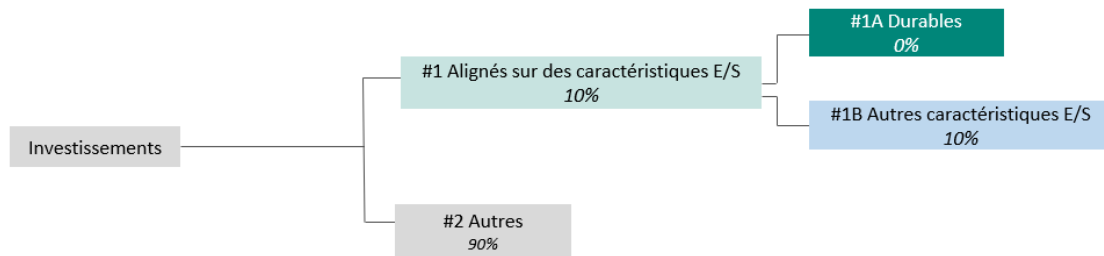
100% des prises de participation dans des fonds externes doivent respecter la condition d'être classifiés à minima « article 8 » au sens du SFDR.

### **3.3 Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Dans le questionnaire ESG adressé aux fonds internes, externes et aux foncières cotées et non cotées, une des questions posées fait référence à la formalisation d'une procédure de lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent.

#### 4. Quelle est l'allocation d'actifs prévue pour ce produit financier ?



#1 Les actifs « **Alignés sur des caractéristiques E/S** » comprennent les investissements que le produit financier réalise pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

#2 Les actifs « **Autres** » comprennent le reste des investissements réalisés par le produit financier, qui ne sont ni alignés sur des caractéristiques E/S, ni qualifiés de durables.

Praemia REIM France prévoit d'investir à hauteur de 10% minimum dans des actifs alignés avec les caractéristiques E/S promues par le produit financier, à savoir relatifs aux émissions de carbone.

Cela correspond à la poche des actifs détenus en direct de plus de 1000m<sup>2</sup>.

##### **4.1 Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscirait à taux variable. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

##### **4.2 Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxinomie de l'UE ?**

Sans objet. Primonial Capimmo promet des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.



**4.2.1 Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxinomie de l'UE ?**

Oui

Gaz

Energie Nucléaire

Non

**4.2.2 Quelle est la part minimale des investissements dans des activités transitoires ou habilitantes ?**

Primonial Capimmo n'effectue aucun investissement dans des activités de transition.

**4.3 Quelle est la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la Taxinomie de l'UE ?**

Sans objet. Primonial Capimmo promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissement durable.

**4.4 Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Les investissements de Primonial Capimmo inclus dans la catégorie « #2 Autres », non alignés avec ses caractéristiques environnementales et sociales, sont représentés par la poche de liquidités (placements monétaires, comptes à terme...). Ces investissements présentent une caractéristique de liquidité à court terme qui est nécessaire pour permettre au fonds de faire droit aux demandes de rachat qu'il reçoit. Ainsi que les actifs pour lesquels les caractéristiques environnementales et sociales ne sont pas encore collectées. La politique d'investissement du fonds n'exige pas que ces investissements soient sélectionnés en considération de garanties environnementales et sociales qu'ils pourraient éventuellement offrir.

**5. Où puis-je trouver en ligne plus de renseignements propres à ce produit ?**

Davantage de renseignements propres à ce produit sont disponibles sur le site [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr).

*Dernière mise à jour : juillet 2024*



### **Praemia REIM France**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.  
Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)