



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

Primo 1

Rapport Annuel 2022



# 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 6 juin 2023

---

### Exercice 2022

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.scpi@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

#### Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

### DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

Patrick KONTZ, Président

Serge BLANC, Vice-Président

Frédéric BODART, Secrétaire

Marie-José DUTEURTRE

Roland GALLORINI

Frédéric GAYRAUD

Jean-Pierre MATHIEU

Patrick SAMAMA

## Co-Commissaires aux Comptes titulaires

### CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot - 75008 PARIS

Stéphane LIPSKI

### CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Serge BOTTOLI

## Expert immobilier

### JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL

40 – 42 rue de la Boétie – 75008 LYON

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2022

Capitalisation	131 171 446 €
Nombre de parts	308 130
Nombre d'associés	1 814
Valeur nominale de la part	400,00 €
Valeur de réalisation par part	425,70 €
Valeur de reconstitution par part	516,88 €
Prix d'achat <sup>(1)</sup>	333,00 €
Prix de vente <sup>(1)</sup>	300,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> 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 31.12.2022).

## Patrimoine immobilier au 31/12/2022

Nombre d'immeubles	35
Valeur vénale hors droits	130 060 000 €
Taux d'occupation financier annuel	97,82 %
Loyers quittancés HT	5 605 874 €

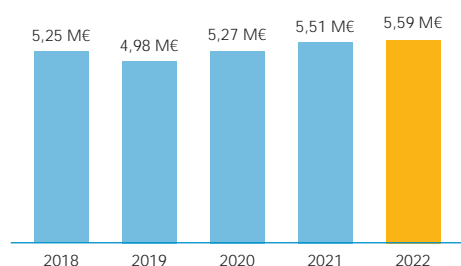
## Compte de résultat 2022 en € par part

Revenus locatifs	18,15 €	Charges non récupérables	6,22 €
Produits financiers	0,00 €	Charges d'exploitation	2,83 €
Résultat exceptionnel	0,00 €	Charges financières	0,00 €
		Résultat net	9,05 €

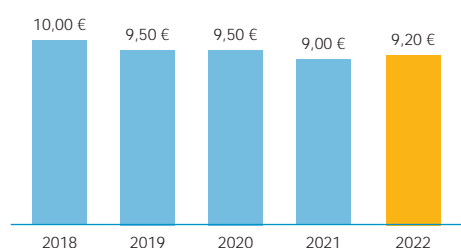
## PRIMO 1

Catégorie	Immobilier résidentiel Scellier « Intermédiaire »
Date de création	11/06/2009
Dividendes versés en 2022	9,20 € / part

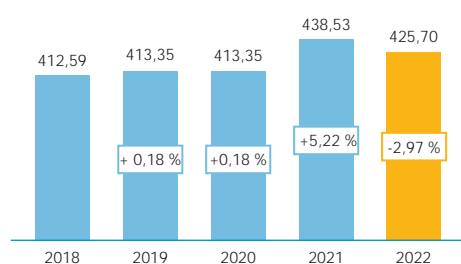
### Loyers quittancés (en M€)



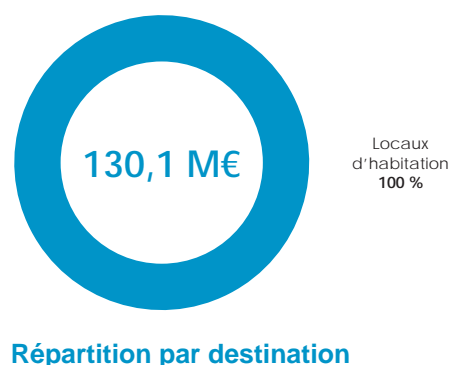
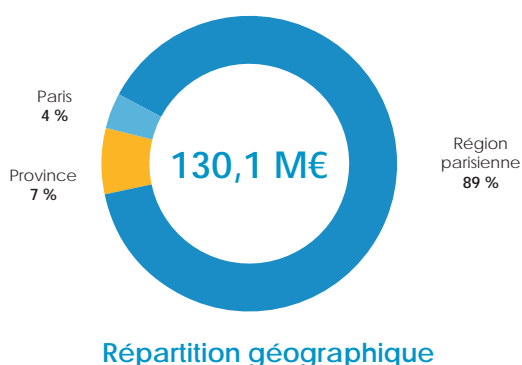
### Évolution du dividende (en €/part)



### Valeur de réalisation (en €/part)



## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



---

## Sommaire

---

La SCPI en un clin d'œil .....	page 3
Conjoncture économique : 2022 - 2023 .....	page 5
Conjoncture immobilière : 2022 - 2023 .....	page 6
Les SCPI en 2022 .....	page 7
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable .....	page 8
Rapport de la Société de Gestion .....	page 10
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 13
Composition du patrimoine au 31 décembre 2022 .....	page 15
Présentation des comptes annuels .....	page 16
Annexe aux comptes annuels .....	page 19
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 26
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes .....	page 27
Projet de texte des résolutions .....	page 30



80-82 rue Curial  
à Paris (75019)

## La résurgence de l'inflation

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Certains points de bascule ont en effet été franchis : prise de conscience des enjeux climatiques, remontée franche du coût de l'argent et retour vers un monde inflationniste. La Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une décrue progressive de l'inflation de 8,4% en zone euro en 2022, à 6,3% en 2023 puis 3,4% en 2024. Sur le plan international, la lutte contre l'inflation restera le point central des politiques économiques et monétaires.

Au niveau mondial, la dynamique macro continue de se dégrader à un rythme modéré. La résilience est manifeste tant aux Etats-Unis qu'en Zone euro avec une bonne tenue des surprises macroéconomiques. Seule la Chine est en difficulté mais cela est lié à la diffusion épidémique rapide. Les conditions financières se durcissent moins. La dynamique d'inflation ralentit désormais au niveau mondial, ce qui permet aux banques centrales d'adopter une position plus gradualiste. Néanmoins, le resserrement monétaire continue et le risque sur les anticipations de taux court est en légère augmentation à court terme. Compte tenu du net rebond et du positionnement encore haussier taux longs, le risque est assez équilibré.

## Les perspectives économiques

D'un point de vue économique, les points clés sont les suivants :

- Les attentes anticipées par la Banque de France en matière de croissance du PIB ressortent à +0,3% en 2023, avant une reprise plus franche de la croissance dès 2024 ;
- Une inflation encore plus forte conditionnant une politique monétaire restrictive : la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte. Ainsi pour 2023, elle prévoit de continuer à relever progressivement ses taux « sensiblement et à un rythme régulier », faisant suite aux 4 hausses successives déjà cristallisées sur l'exercice 2022 ;
- Un pouvoir d'achat en recul et une consommation en berne pour les ménages : la consommation devrait être atone, les ménages adoptant un comportement prudent et ne souhaitant pas désépargner, pour compenser la perte de pouvoir d'achat ;
- Les marges des entreprises resteront sous pression : les entreprises devraient voir leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production : la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

La BCE reste sur un discours dur, confortée par la bonne résistance macroéconomique. Les prix du pétrole ont bien résisté depuis le début d'année, reflétant des aspects d'offre. Les tensions avec la Russie constituent un risque de friction alors que la demande chinoise va progressivement repartir dans les mois à venir. Le prix du gaz européen a quant à lui baissé en raison de conditions climatiques très favorables.

Les conditions financières ont arrêté de se durcir en raison d'un ton moins agressif du côté de la Réserve Fédérale Américaine (FED), cela étant favorisé par la désinflation. Les perspectives macroéconomiques restent toutefois dégradées à moyen terme sous l'effet du durcissement monétaire passé, de l'impact baissier de ce dernier sur l'immobilier et de prix de l'énergie encore élevés (malgré une nette baisse en Zone euro).

L'activité continue de bien résister pour le moment en Zone euro. De son côté, l'inflation amorce une détente en raison du recul des prix de l'énergie. Christine Lagarde a toutefois annoncé être prudente à cet égard avec une saisonnalité moins favorable sur l'inflation en début d'année. Dans l'ensemble, la BCE reste confortable avec le resserrement monétaire, étant précisé que la BCE a aujourd'hui plus de travail que la FED pour contenir l'inflation car son début d'intervention sur les marchés s'est déployé plus tardivement. Compte tenu de la détermination de la BCE, on peut s'attendre de nouvelles hausses des taux directeurs en 2023 qui devraient s'orienter vers le seuil de 4% d'ici la fin d'année.

## L'enjeu climatique pour le secteur immobilier

En parallèle, les effets du changement climatique vont s'amplifier dans la prochaine décennie : les politiques et les réglementations évoluent rapidement afin de faire fléchir les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028. A cet effet, le changement climatique représente le plus grand risque systémique. Le carbone devient aujourd'hui une nouvelle métrique de plus en plus prise en compte par les acteurs car il constitue un vecteur de transformation du marché immobilier. La ville bas-carbone est devenue un enjeu de la mobilité de demain, de la densification et de la sobriété. Cette transition replace la biodiversité au centre des débats : comme pour le changement climatique, la ville et l'immobilier sont à la fois responsables mais également victimes de l'effondrement de la biodiversité.

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout à un retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et une forte inflation. Il convient de noter que les experts immobiliers devraient intégrer une « valeur verte » dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait ainsi être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants et/ou obsolètes.

Les évolutions réglementaires concernant le changement climatique vont se diffuser progressivement. La nécessité d'agir n'a jamais été aussi pressante et être proactif permettra de profiter des opportunités et de se préparer aux risques et contraintes. Les réglementations actuelles et à venir imposent pour les investisseurs et utilisateurs de collecter, traiter et analyser les données pour établir une feuille de route en vue d'atteindre les objectifs ambitieux fixés.

**En synthèse**, force est de constater que la fin des taux bas représente un nouveau paradigme économique pour les acteurs du marché : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, ce repli devrait être marginal. La remontée des taux pourrait conduire certains acteurs à réallouer différemment leurs investissements conjugué avec un rééchelonnement des primes de risque. Le potentiel de réversion des loyers va être scruté de près par les investisseurs et les stratégies d'Asset Management seront dorénavant au cœur de la création de valeur. Les investisseurs sont aujourd'hui à la recherche de résilience car ils vont devoir se prémunir de l'imprévisibilité des chocs externes.

L'engagement de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettra d'aller chercher de la valeur et de potentiellement justifier des augmentations de loyers si les charges énergétiques baissent du fait de ces travaux. Les investisseurs devraient se reconnecter aux fondamentaux de l'immobilier : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier mais une valeur liée à l'usage, à l'occupant. Tels semblent être les réels enjeux de demain. ■

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### *Vers un retour à la normale*

Après une belle remontée en 2022, avec 2,1 millions de m<sup>2</sup> (+10% par rapport à 2021), la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, est en berne au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, avec seulement 317 000 m<sup>2</sup> placés, soit une baisse de 39% par rapport à la même période, qui touche toutes les catégories de surfaces. C'est le signe que le marché tertiaire est désormais impacté par les difficultés des utilisateurs, qui préfèrent renégocier leurs loyers plutôt que déménager. Résultat, l'offre disponible à 1 an continue à gonfler, pour atteindre aujourd'hui 6 millions de m<sup>2</sup>, soit 4 ans de transactions au rythme actuel. De même, le taux de vacance moyen a encore grimpé, à 7,9% sur l'Île-de-France, avec toujours de fortes disparités : 3,5% à Paris contre environ 20% pour le secteur péri-Défense ou la 1<sup>ère</sup> couronne nord.

Les propriétaires peuvent toutefois se rassurer avec les valeurs locatives, qui restent orientées à la hausse, malgré un léger recul des mesures d'accompagnement, signe que ces valeurs reflètent mieux la réalité du marché. Les loyers « prime » restent très élevés, avec des pointes entre 950 €/m<sup>2</sup> et 1.000 €/m<sup>2</sup> dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 834 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 694 €/m<sup>2</sup> en seconde main, à comparer avec La Défense, à 505 €/m<sup>2</sup> et 419 €/m<sup>2</sup> respectivement). Ce n'est pas le cas dans les marchés de périphérie, où les loyers se situent dans une fourchette de 250 à 350 €/m<sup>2</sup>.

### *Investissement : toujours l'attentisme*

L'année 2022 s'est terminée sur un résultat très correct, avec environ 29 Md€ investis en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du marché français, un chiffre très légèrement supérieur à ceux des deux années précédentes. Ce résultat cache en fait une inversion de tendance, à l'œuvre depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre, l'un des plus faibles enregistrés depuis longtemps. Ce ralentissement se poursuit, avec un 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à 4 Md€, en baisse de 25% par rapport à 2022 et 18% par rapport à la moyenne décennale. Ce phénomène est dû à l'attentisme généralisé des investisseurs dans le contexte de remontée des taux de rendement.

La classe d'actifs bureaux, compartiment-phare du marché, continue à perdre de sa superbe : 60% des volumes en 2021, 50% en 2022, 42% seulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ce recul profite principalement à la classe d'actifs commerces, qui connaît un vrai retour en grâce depuis la fin du Covid :

5,8 Md€ investis en 2022, troisième meilleure année de la décennie (32% des volumes), et encore 1,3 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un chiffre toujours supérieur à la moyenne décennale. Le segment logistique est moins en pointe que l'an dernier (4,9 Md€ en 2022 contre 5,4 Md€ en 2021), du fait de la remontée des taux, mais reste une classe d'actifs appréciée des investisseurs, qui tablent sur une prochaine fin du repricing.

## *Rendements : une décompression généralisée*

La rentrée de septembre a sonné le début de la décompression des taux de rendement, dans la foulée des remontées successives des taux directeurs des banques centrales. Ce phénomène touche toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux, y compris parisiens, et dans une moindre mesure les commerces, dont la remontée est en partie actée. Les grands brokers situent actuellement les taux « prime » à 3,15% pour les bureaux, 3,75% pour les commerces et 4,25% pour la logistique. Pour notre part, nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 pb selon les actifs.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### *Ralentissement en cours*

Après une belle année 2021 (1,2 million de logements vendu dans l'ancien, meilleur score depuis 15 ans), l'année 2022 a marqué un fléchissement (1,1 million) mais reste au-dessus de la moyenne décennale. Les prévisions pour 2023 se situent autour de 1 million de logements vendus. Cette décade est bien évidemment liée à la capacité d'emprunt des acquéreurs, directement impactée par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

Dans le neuf, le phénomène est similaire (248 000 logements vendus, en baisse de 5%). La reprise n'est plus d'actualité. On assiste en effet à un décrochage inédit entre les autorisations de construire, qui restent à un niveau élevé, autour de 500 000 logements, et les mises en chantier, qui subissent de plein fouet la flambée des coûts de construction et retombent autour de 380 000 logements. Les réservations sont en baisse de 15% et les stocks en hausse de 9%. Les promoteurs sont inquiets. Les grands acteurs du secteur militent actuellement pour une nouvelle politique de soutien de la part du gouvernement.

### *Prix de vente : atterrissage en vue*

En ce qui concerne les prix de l'ancien, l'atterrissage se confirme en Île-de-France (+2% seulement à fin 2022), tandis que les régions poursuivent leur rattrapage, avec une hausse moyenne de 7%, comprenant néanmoins quelques marchés en baisse, comme Strasbourg ou Bordeaux.

Dans le neuf, les prix ont continué à monter, à un rythme moindre toutefois (+5,7% en 2022, mais +1,3% seulement au 4<sup>ème</sup> trimestre). Il est clair que cette évolution sera impactée dans les prochains mois par la baisse des réservations.

### *Quelques nuages pour les ventes en bloc*

Après deux années record, l'investissement résidentiel en bloc s'est essouffé, avec 5,6 Md€ placés (-23% en 2022, -31% sur le résidentiel classique). Les institutionnels se reportent sur le résidentiel géré, qui pèse aujourd'hui 1,3 Md€. Malgré la hausse des taux, les rendements résidentiels restent encore assez bas, inférieurs à 3% pour Paris, Lyon et Bordeaux. Seules des villes moyennes comme Besançon ou Amiens tangent la barre des 5%. En résidences gérées, les taux « prime » demeurent pour l'instant à moins de 4%.

La pierre papier représente aujourd'hui une locomotive dont les performances très correctes convainquent, mois après mois les investisseurs. Les SCPI prouvent à nouveau en 2022 leur régularité et leur stabilité dans un contexte économique plus qu'incertain.

Ce produit financier au sous-jacent immobilier est en train de prendre une place importante et méritée dans le paysage de l'épargne française puisque la collecte nette annuelle cumulée en 2022 est en progression de +37,4% sur un an pour atteindre 10,20 Mds €. Ainsi la capitalisation totale des SCPI dépasse 89 Mds€, en progression de plus de 14% sur un an.

### En effet, la SCPI étonne voire interroge par sa régularité.

Plus habitués aux scénarios extrêmes, positif comme négatif, les épargnants dont les économies ont été investies sur la pierre papier profitent encore de la grande régularité des SCPI avec un Taux de Distribution de 4,53% en 2022, quasiment semblable à celui de 2021.

Cependant, les performances ne sont pas homogènes entre les 215 SCPI du marché. Le paysage des SCPI contient des disparités de rendement qui sont liées à leur prépondérance immobilière.

En effet, nous constatons des écarts significatifs de taux de distribution par typologie de SCPI : 4,18% pour le secteur résidentiel contre 5,57% pour les SCPI diversifiées.

Plusieurs faits marquants sont à retenir sur l'exercice 2022 :

- Un retour en force des SCPI liées à l'hôtellerie et aux commerces; deux catégories qui avaient subi un coup d'arrêt en 2020 en affichant des Taux de Distribution très en dessous des moyennes de marché. Elles inversent la tendance pour cette année 2022.
- Une légère mais notable baisse du côté des SCPI à prépondérance logistique et résidentielle. Celles qui ont, ces derniers temps, concentré les appétits des épargnants en recherche de rendement voient ainsi leur Taux de Distribution baisser par rapport à 2021.
- Les SCPI de bureaux et de Santé / Education maintiennent un rendement équivalent à celui de 2021.
- Les SCPI Diversifiées affichent quant à elles un taux de rendement 2022 à la fois supérieur à la moyenne et supérieur à leur propre performance 2021.

Comparativement à 2021 où la collecte était assurée à 46% sur les SCPI de bureaux et à 26% sur les SCPI Santé/ Éducation, la collecte 2022 s'est réorganisée autour des SCPI diversifiées qui rassurent probablement plus les épargnants même si les SCPI plus thématiques comme la logistique gagnent du terrain. Ces SCPI offrent l'avantage de diversifier au sein même de leur portefeuille.

Cet afflux de collecte pourrait aussi provenir du succès des SCPI dites «sans frais\*» qui attirent 15% des capitaux des SCPI diversifiées et dopent ainsi cette typologie.

La capitalisation des SCPI reste très en faveur des bureaux, qui constituent 52% des actifs. Puis, viennent ensuite les diversifiées (15%), la santé et l'éducation (10%) et le commerce (7%).

Grâce à un taux de rémunération très attractif par rapport aux autres placements et stable, les SCPI continuent d'attirer les épargnants français, alors même que l'épargne immobilière reste un placement encore méconnu par le grand public.

Si les bureaux restent toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, la part dans l'investissement global se réduit d'année en année pour s'établir à 52 % (5,5 milliards d'euros) en 2022 contre 67 % des investissements en 2017.

\* : à l'entrée, mais avec des frais de gestion plus importants.

Pénalisées durant la crise sanitaire de la Covid-19, deux classes d'actifs ont retrouvé les faveurs des investisseurs en 2022 : les SCPI ont investi 1,8 milliard d'euros en 2022 dans les commerces contre 873 millions d'euros en 2021 et 1,2 milliard en 2020, repassant ainsi au-dessus des niveaux d'avant-crise sanitaire.

Avec la réouverture des frontières et la reprise du tourisme international, les SCPI ont investi 716 millions d'euros en 2022 dans l'hôtellerie contre 222 millions en 2021.

Quant à l'immobilier de santé, les SCPI ont continué d'investir massivement sur cette classe d'actifs résiliente : 1,7 milliard d'euros en 2022 contre 1 milliard d'euros en 2021 et 300 millions en 2020.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 4,1 milliards d'euros en 2022 (soit 39 % contre 34 % en 2021) dans la zone euro, 33 % en Région parisienne, 21 % en Province et 7 % à Paris.

L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 980 millions d'euros, suivie par le Royaume-Uni (730 millions d'euros) et l'Espagne (650 millions d'euros).

En matière de cessions d'actifs, les SCPI ont été très actives avec un volume record de 1,8 milliard d'euros en 2022 contre 1,5 milliard d'euros en 2021. Les bureaux (69 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (32 %) et la Province (29 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,53 % en 2022 contre 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les SCPI puisque le taux le plus faible s'établit à 0,93 % et de 8,93 % pour le plus élevé.

Le rendement des SCPI reste très attractif par rapport aux autres placements plébiscités par les Français comme le Livret A (3 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 mais avec un plafond limité à 22 950 euros) ou celui de l'assurance vie qui passe sous la barre des 2 % en 2022.

Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des investissements et de la gestion d'actifs sur ce marché, qui resteront les critères prépondérants de la qualité d'une SCPI, au-delà de la capacité à collecter et à séduire les investisseurs.

Comme tout investisseur immobilier, les SCPI doivent être très sélectives pour maintenir les niveaux de rendements : en sélectionnant les actifs sur des marchés de référence, bien situés, bien connectés, répondant aux normes environnementales, avec des aménagements permettant une multiplicité de fonctions, voire une capacité de transformation.

Dans ce contexte économique complexe, la remontée des taux d'intérêt impacte les prix des actifs immobiliers et les premières corrections de valeurs ont été actées à la fin de l'année 2022 et devraient se poursuivre en 2023, ce qui ne sera pas sans impact sur les prix de valeurs de parts de certaines SCPI.

Aussi, les mutations socio-économiques continueront de rebattre les cartes des différentes classes d'actifs sur lesquelles les SCPI ont massivement investi au cours des dernières années comme les bureaux (télétravail, taux de vacance, valorisation,...) et les commerces (baisse du pouvoir d'achat des Français, liquidations de plusieurs chaînes de magasins,...).

Le marché secondaire des SCPI a augmenté de plus de 9% en 2022 avec une hausse des volumes échangés (1,60% de la capitalisation, soit 1 438 M€, contre 1 315 M€ en 2021). Malgré tout, les retraits non compensés restent à un niveau très faible (0,03% de la capitalisation), ce qui témoigne de l'absence de tension sur ce marché à ce stade. ■





Principles for  
Responsible  
Investment



## LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

**Historiquement**, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 36 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.

Nos Groupements Forestiers sont certifiés PEFC.

La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

Plus récemment, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa **politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)** lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable<sup>1</sup> dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par FIDUCIAL Gérance, à savoir :

- Contribuer au **développement des territoires** ;
- **Accompagner les locataires et prestataires externes** dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) ;
- Préserver les **ressources naturelles** et la **biodiversité**.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité** dans le but de prévenir toute incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise, d'une part, à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et

climatiques et, d'autre part, à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

**Concrètement, depuis début 2019**, FIDUCIAL Gérance a mis en place une grille d'évaluation extra-financière (ESG) dans le cadre de l'acquisition de tout nouvel actif immobilier.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- 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 corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'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).

Nous avons également lancé un audit énergétique du patrimoine géré afin de permettre un suivi granulaire de chaque actif, tout en optimisant la consommation énergétique. Outre, l'optimisation de celle-ci, ce suivi permettra le cas échéant d'obtenir des labels environnementaux, de type Breeam-in-use, pour certains des actifs gérés.

**En 2020**, FIDUCIAL Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI).

Un comité ESG a été mis en place.

De plus, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé a été obtenue. La labellisation de la SCPI Selectipierre 2 est en cours.

Enfin l'année 2022 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La poursuite de la mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

#### AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **236 immeubles soit environ 477 800 m<sup>2</sup> - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2023.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndicats de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'**Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

#### AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

#### AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**.

Ces engagements viennent traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, **FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience, d'une part, que les performances financières et extra-financière sont indissociables** et, d'autre part, de la montée des préoccupations environnementales et sociales. FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir. ■

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2022, 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 suivis de l'examen des comptes annuels.

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

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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.

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de membres au Conseil de Surveillance.

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

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

- Madame Marie-José **DUTEURTE**;
- Monsieur Frédéric **GAYRAUD**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

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

- La société **AAAZ** SCI, dont le représentant permanent est M. Jocelyn **BLANC**;
- Monsieur Laurent **BOUSQUET**;
- Monsieur Jean-Yves **DAVID**;
- Madame Sandrine **KONTZ**;
- Madame Alexandra **LAFON**.

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

L'Assemblée Générale Mixte du 07 juin 2013 ayant décidé de fixer le nombre de poste à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance à dix (10), le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 13 mars dernier a suggéré de pourvoir les deux (2) postes restés vacants soit par décès, soit par absence de candidature en 2022 et, ainsi, que quatre (4) candidats soient élus par les associés en juin 2023 conformément aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, c'est-à-dire en fonction du nombre de voix obtenues par chacun.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons 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 est actuellement 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.

En considération de la délibération des membres du Conseil de Surveillance en date du 13 mars 2023 portant sur le montant des jetons de présence alloués aux membres dudit Conseil, il est soumis à votre vote une résolution visant à porter le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance de 7 200 € à **12 000 €** et ce, en fonction de la présence physique de chaque membre hors circonstances exceptionnelles justifiées de connexion à distance et après accord de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

En outre, nous vous indiquons que, conformément aux échanges avec les membres du Conseil de Surveillance en date du 17 octobre 2022, la décision a été prise d'engager le processus anticipé de cession des actifs immobiliers de la SCPI selon la règle suivante : à l'échéance des onze (11) années de location, il est convenu de ne pas remettre les lots vacants en commercialisation et de les préparer à l'arbitrage pour une cession au fil de l'eau. Ce processus permet d'anticiper la liquidation des actifs à réaliser à l'issue de la période complémentaire de trois (3) années en vue de raccourcir les délais de liquidation dès que la dissolution anticipée aura été décidée à l'issue de ladite période complémentaire.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette règle conduira inmanquablement à une diminution progressive des revenus fonciers. En contrepartie des produits de cession seront générés et redistribués à terme aux Associés.

A ce titre, nous soumettons trois (3) résolutions spécifiques :

- L'autorisation de mettre en œuvre de manière anticipée le processus de cession d'actifs immobiliers de la SCPI conformément à la règle fixée aux termes des délibérations du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2022;
- La fixation des modalités d'allocation d'une commission sur cession des actifs immobiliers, compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'Annexe I de l'instruction AMF DOC-2019-04;
- L'autorisation de procéder à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « *plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles* ».

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

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire 2023 sera tenue **en présentiel**.

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

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto: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 2022, 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 <sup>er</sup> trimestre 2022	300 €	333 €	372
2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	300 €	333 €	-
3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	300 €	333 €	563
4 <sup>ème</sup> trimestre 2022	300 €	333 €	76
<b>Total année 2022</b>	<b>300 €</b>	<b>333 €</b>	<b>1 011</b>

(\*) 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 1 011 parts (0,33% du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2022, 250 parts étaient en attente de cession, représentant 0,08 % de la capitalisation totale de la SCPI.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2022, ce sont 636 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (23 dossiers).

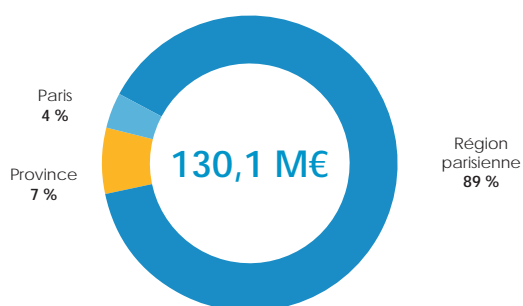
Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

## Évolution du patrimoine

### Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de la SCPI PRIMO 1 totalise une superficie de 35 504 m<sup>2</sup> répartis de la façon suivante :

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition par destination

### Valeur vénale

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

Cette expertise a été réalisée par application d'une méthodologie similaire à celle de BNP PARIBAS REAL ESTATE

VALUATION France : par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le marché. In fine, l'expert a retenu pour chaque actif la moyenne des valeurs obtenues par chaque méthode.

Cette expertise fait apparaître une valeur vénale globale estimée à 130 060 K€ hors droits, en repli de -3,03 % par rapport au 31 décembre 2021.

	Locaux d'habitation (K€)
Paris	5 220
Île-de-France	115 300
Régions	9 540
<b>Total</b>	<b>130 060</b>

Les valeurs estimées (130 060 K€) restent supérieures aux valeurs comptables (129 449 K€).

## Taux d'occupation financier (TOF)

2022	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	98,04 %	97,93 %	97,82 %	97,49 %

Le taux d'occupation financier annuel est de 97,82% à comparer à taux de 96,76 % en 2021, soit une augmentation de 1,09% par rapport à 2021.

## Situation locative

Au 31 décembre 2022, sur les 550 appartements livrés, 536 sont loués, soit 97,45 % du patrimoine, à l'identique de l'exercice 2021.

En fin d'année, 14 lots étaient vacants repartis sur 11 programmes.

Les locations s'effectuent dans des conditions d'anticipation ce qui permet que 9 lots sur les 14 vacants ont déjà fait l'objet d'une location.

Le loyer total facturé de l'exercice s'établit à 5 605 K€, soit une hausse de plus de 1,53 % par rapport à 2021.

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation nette incrémentale pour créances douteuses de c.a. 81 K€ sur l'exercice 2022, incluant les pertes sur créances irrécouvrables.

## Processus anticipé de cession des actifs immobiliers

Aux termes des délibérations du Conseil de Surveillance en date du 17 octobre 2022, a été fixée la règle suivante dans le cadre du processus anticipé de cession des actifs

immobiliers de la SCPI : à l'échéance de onze (11) années de location, il est convenu de ne pas remettre les lots en commercialisation et de les préparer à l'arbitrage pour une cession au fil de l'eau.

Sept (7) adresses sont concernées en 2022-2023 :

- PARIS 19ème (75);
- VETRAZ-MONTHOUX (74);
- MAISONS-ALFORT (94);
- SAINT-RAPHAËL (83);
- GEX-LES-FOURCHES (01);
- TRIEL-SUR-SEINE (92);
- ASNIERES-SUR-SEINE (92).

Dans le cadre dudit processus, quatre (4) lots sont gelés à la commercialisation (un (1) sur PARIS 19 et trois (3) sur VETRAZ).

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

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

## Compte de résultat au 31 décembre 2022

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PRIMO 1 arrêtés au 31 décembre 2022 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2022 :

Le résultat net de PRIMO 1 ressort à +2 787 K€ en 2022, contre +3 007 K€ en 2021, soit un repli de -220 K€ (-7,3 %) sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à +3 740 K€ à fin 2022, en léger repli sur un an (-50 K€, soit -1,3 %). Cette variation est liée aux principaux postes suivants :

- Loyers quittancés : hausse de +94 K€ (+1,7 %), essentiellement liée au mécanisme de l'indexation. Pour rappel, aucune acquisition ni cession n'a été réalisée en 2022.
- Travaux pour gros entretien et entretien courant : hausse globale de 121 K€ en 2022, incluant une dotation nette complémentaire des provisions pour gros entretien de 159 K€ sur l'exercice.

Le résultat d'exploitation hors activité immobilière fait ressortir une charge nette de 953 K€ à fin 2022, contre une charge de 786 K€ à fin 2021, soit un impact de -167 K€ sur le résultat de l'exercice 2022. Ce résultat est principalement lié à une dotation nette complémentaire des provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables en 2022, à hauteur de 81 K€, contre une reprise nette de 37 K€ en 2021.

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de +0,4 K€ en 2022, contre un bénéfice de +2 K€ en 2021.

Le résultat net par part de votre SCPI ressort *in fine* à 9,05 € contre 9,76 € lors de l'exercice précédent.

Le dividende de l'exercice 2022, proposé au vote des Associés, s'élève à 9,20 € par part, impliquant un prélèvement sur le report à nouveau de votre SCPI, qui ressortira à 0,66 € par part contre 0,82 € par part lors de l'exercice précédent.

Le rendement 2022 de votre SCPI s'élève ainsi à 2,10 %, sur la base de la valeur de réalisation au 31/12/2022. ■

# 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	4,01 %
Ile-de-France	88,65 %
Régions	7,34 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

**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 <sup>(1)</sup>
2018	123 252 000 €		308 130	1 790		281,00 €
2019	123 252 000 €		308 130	1 792		333,00 €
2020	123 252 000 €		308 130	1 796		282,00 €
2021	123 252 000 €		308 130	1 809		333,00 €
2022	123 252 000 €		308 130	1 814		333,00 €

<sup>(1)</sup> Pour l'année 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.  
 - Pour l'année 2020, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 novembre 2020.  
 - Pour l'année 2021, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2021.  
 - Pour l'année 2022, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 décembre 2022.

**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 <sup>er</sup> 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
2018					
2019	34	0,01 %		N.S.	454,50 €
2020	42	0,01 %	336	1 mois	533,25 €
2021	491	0,16 %		1 mois	7 365,00 €
2022	1 011	0,33 %		1 mois	15 165,00 €

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année	10,00 €	9,50 €	9,50 €	9,00 €	9,20 €
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier*	411,84 €	412,59 €	413,35 €	416,76 €	438,53 €
Rentabilité de la part	2,43 %	2,30 %	2,30 %	2,16 %	2,10 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(1)</sup>	1,45 €	1,11 €	0,45 €	0,06 €	0,82 €

<sup>(1)</sup> 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

	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	17,05	94,43 %	16,27	96,63 %	17,13	99,01 %	17,86	98,59 %	18,19	99,09%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,01	0,04 %	0,01	0,06 %	0,01	0,08 %	0,01	0,04 %	0,00	0,01%
Produits divers	1,00	5,53 %	0,56	3,31 %	0,16	0,91 %	0,25	1,37 %	0,17	0,90%
<b>Total</b>	<b>18,05</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,84</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17,30</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18,12</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18,36</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,67	9,25 %	1,61	9,53 %	1,66	9,58 %	1,75	9,68 %	1,80	9,80%
Autres frais de gestion	0,62	3,45 %	0,66	3,95 %	0,90	5,18 %	0,94	5,19 %	1,03	5,60%
Entretien du patrimoine	0,72	4,01 %	1,00	5,92 %	0,56	3,25 %	0,92	5,06 %	1,43	7,78%
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	4,73	26,22 %	4,77	28,34 %	3,68	21,27 %	4,25	23,48 %	4,27	23,24%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>7,75</b>	<b>42,94 %</b>	<b>8,04</b>	<b>47,74 %</b>	<b>6,80</b>	<b>39,27 %</b>	<b>7,86</b>	<b>43,40 %</b>	<b>8,52</b>	<b>46,42%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,65	3,61 %	0,22	1,29 %	1,39	8,03 %	0,50	2,73 %	0,78	4,27%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,65</b>	<b>3,61 %</b>	<b>0,22</b>	<b>1,29 %</b>	<b>1,39</b>	<b>8,03 %</b>	<b>0,50</b>	<b>2,73 %</b>	<b>0,78</b>	<b>4,27%</b>
<b>Total</b>	<b>8,40</b>	<b>46,54 %</b>	<b>8,26</b>	<b>49,03 %</b>	<b>8,19</b>	<b>47,31 %</b>	<b>8,36</b>	<b>46,14 %</b>	<b>9,31</b>	<b>50,69%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>9,65</b>	<b>53,46 %</b>	<b>8,58</b>	<b>50,97 %</b>	<b>9,12</b>	<b>52,69 %</b>	<b>9,76</b>	<b>53,86 %</b>	<b>9,05</b>	<b>49,31 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,01</b>	<b>0,06 %</b>	<b>0,26</b>	<b>1,53 %</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,04 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>9,66</b>	<b>53,52 %</b>	<b>8,84</b>	<b>52,50 %</b>	<b>9,11</b>	<b>52,66 %</b>	<b>9,76</b>	<b>53,88 %</b>	<b>9,05</b>	<b>49,32 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,34	1,87 %	0,66	3,93 %	0,39	2,24 %	-0,76	-4,19 %	-0,15	-0,82%
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>10,00</b>	<b>55,39 %</b>	<b>9,50</b>	<b>56,42 %</b>	<b>9,50</b>	<b>54,90 %</b>	<b>9,00</b>	<b>49,69 %</b>	<b>9,20</b>	<b>48,50 %</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

<sup>(2)</sup> hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
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	-129 445 244	- 4 041	-129 449 285
- 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-values réalisées sur cessions d'actif		- 265	- 265
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>241 797</b>	<b>- 4 306</b>	<b>237 491</b>

# Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

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	734	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	1 277	Habitation	4 337 540	7 540	4 345 080
"Le Carré Fragonard" - 1 Allée des Prés des Pailles 94700 MAISONS-ALFORT	12/03/2010	563	Habitation	2 564 705	43 283	2 607 987
Rue Maria Montessori - Quai Aulagnier 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	22/12/2009	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	07/10/2010	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 Piastre - 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	2 955 518	0	2 955 518
Villa Flora - 2 Place Federico Garcia Lorca - 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	19/04/2012 & 26/04/2012	1 428	Habitation	5 091 964	0	5 091 964
"Le Coudray-Montceaux" - 5 allée des Thuyas - 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	15/11/2012	752	Habitation	2 836 295	0	2 836 295
<b>TOTAUX</b>		<b>35 504</b>		<b>129 449 285</b>	<b>388 543</b>	<b>129 837 828</b>



# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	+ 129 449 284,96	+ 130 060 000,00	+ 129 445 244,10	+ 134 120 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 669 120,00		- 509 800,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>128 780 164,96</b>	<b>130 060 000,00</b>	<b>128 935 444,10</b>	<b>134 120 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
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				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 610 539,49	+ 1 610 539,49	+ 1 690 386,14	+ 1 690 386,14
Autres créances	+ 121 343,38	+ 121 343,38	+ 121 343,38	+ 121 343,38
Provision pour dépréciation des créances	- 795 654,44	- 795 654,44	- 951 771,30	- 951 771,30
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 202 180,44	+ 202 180,44	+ 201 785,81	+ 201 785,81
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 647 908,80	+ 1 647 908,80	+ 1 637 517,92	+ 1 637 517,92
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>2 786 317,67</b>	<b>2 786 317,67</b>	<b>2 699 261,95</b>	<b>2 699 261,95</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 476 363,43	- 476 363,43	- 475 535,61	- 475 535,61
Dettes d'exploitation	- 268 045,04	- 268 045,04	- 171 613,41	- 171 613,41
Dettes diverses	- 221 763,77	- 221 763,77	- 247 001,30	- 247 001,30
Dettes diverses/Distribution	- 708 699,01	- 708 699,01	- 801 138,00	- 801 138,00
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-1 674 871,25</b>	<b>-1 674 871,25</b>	<b>-1 695 288,32</b>	<b>-1 695 288,32</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>				
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>129 891 611,38</b>		<b>129 939 417,73</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>131 171 446,42</b>		<b>135 123 973,63</b>

\* 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 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	123 252 000,00			123 252 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés			-265,00	-265,00
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	18 929,39	233 447,09		252 376,48
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 006 617,09	-3 006 617,09		
Résultat de l'exercice N			2 787 254,66	2 787 254,66
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-2 773 170,00	2 773 170,00		
Acomptes sur distribution N			-2 834 796,01	-2 834 796,01
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>129 939 417,73</b>	<b>0,00</b>	<b>-47 806,35</b>	<b>129 891 611,38</b>

## 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	
<b>Total</b>	<b>382 132</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	
<b>Total</b>	<b>NEANT</b>

# Compte de résultat

	Au 31/12/22 (en €)	Au 31/12/21 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	5 592 526,06	5 498 350,77
Charges facturées	862 642,92	969 050,42
Autres revenus locatifs	13 348,24	6 311,23
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	50 864,95	76 575,33
Reprises de provisions	509 800,00	314 400,00
Transferts de charges immobilières	265,00	
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>7 029 447,17</b>	<b>6 864 687,75</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	862 642,92	969 050,42
Travaux de gros entretiens	74 391,00	62 465,50
Charges d'entretien du patrimoine locatif	365 548,01	219 968,59
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	1 317 929,08	1 313 788,02
Dotations aux provisions pour gros entretiens	669 120,00	509 800,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>3 289 631,01</b>	<b>3 075 072,53</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>3 739 816,16</b>	<b>3 789 615,22</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	0,06	1,51
Reprises d'amortissement d'exploitation	121,73	1 277,00
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	373 519,37	583 660,03
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>373 641,16</b>	<b>584 938,54</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	554 226,19	540 657,20
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	316 900,09	282 197,82
Pertes sur créances irrécouvrables	238 527,19	7 341,46
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	217 402,51	540 953,56
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>1 327 055,98</b>	<b>1 371 150,04</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-953 414,82</b>	<b>-786 211,50</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	394,63	2 036,37
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>394,63</b>	<b>2 036,37</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>		
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>394,63</b>	<b>2 036,37</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	930,00	2 150,00
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>930,00</b>	<b>2 150,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	471,31	973,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>471,31</b>	<b>973,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>458,69</b>	<b>1 177,00</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>2 287 254,66</b>	<b>3 006 617,09</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 404 412,96</b>	<b>7 453 812,66</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux d'habitation	129 449 284,96	130 060 000,00	129 445 244,00	134 120 000,00
<b>Total</b>	<b>129 449 284,96</b>	<b>130 060 000,00</b>	<b>129 445 244,00</b>	<b>134 120 000,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux d'habitation				
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total général</b>	<b>129 449 284,96</b>	<b>130 060 000,00</b>	<b>129 445 244,00</b>	<b>134 120 000,00</b>

## Annexe aux comptes annuels

### Informations sur les règles d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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° 2016-003 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

### 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 actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

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

### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros 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'actifs immobiliers sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

### Prélèvements sur la prime d'émission

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

# Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

## État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	129 445 244,10	4 040,86		129 449 284,96
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>129 445 244,10</b>	<b>4 040,86</b>		<b>129 449 284,96</b>

## État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	509 800,00	669 120,00	509 800,00	669 120,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>509 800,00</b>	<b>669 120,00</b>	<b>509 800,00</b>	<b>669 120,00</b>

## État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2022	286 000			74 391	211 609	
Dépenses sur 2023	100 800		424 800		100 800	424 800
Dépenses sur 2024	79 200		146 880		79 200	146 880
Dépenses sur 2025	36 800		80 640		36 800	80 640
Dépenses sur 2026	7 000		16 800		7 000	16 800
Dépenses sur 2027						
<b>Total</b>	<b>509 800</b>		<b>669 120</b>	<b>74 391</b>	<b>435 409</b>	<b>669 120</b>

## 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	814 885,05	814 885,05	
Autres créances	121 343,38	121 343,38	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
<b>Total</b>	<b>936 228,43</b>	<b>936 228,43</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	476 363,43			476 363,43
Dettes d'exploitation	268 045,04	268 045,04		
Dettes diverses	221 763,77	221 763,77		
Dettes diverses / Distributions	708 699,01	708 699,01		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>1 674 871,25</b>	<b>1 198 507,82</b>		<b>476 363,43</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciations des créances clients	951 771,30	217 402,51	373 519,37	795 654,44
<b>Total</b>	<b>951 771,30</b>	<b>217 402,51</b>	<b>373 519,37</b>	<b>795 654,44</b>

## 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)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	25					35	21					1 582
Montant des factures en €	52 391	0	0	0	57 118	57 118	-11 158	61 488	44 947	-1 132	725 362	830 665
Pourcentage des achats de l'exercice	1,94%	0,00%	0,00%	0,00%	2,12%	2,12%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-0,04%	0,47%	1,19%	0,50%	8,31%	10,46%

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2022
Capital	123 252 000,00			123 252 000,00
Prime d'émission	24 541 318,00			24 541 318,00
Prélèvement sur prime d'émission	-18 106 276,75			-18 106 276,75
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles			-265,00	-265,00
<b>Total</b>	<b>129 687 041,25</b>		<b>-265,00</b>	<b>129 686 776,25</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2022	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2022
Report à Nouveau début exercice	18 929,39	3 006 617,09	-2 773 170,00	252 376,48
<b>Total</b>	<b>18 929,39</b>	<b>3 006 617,09</b>	<b>-2 773 170,00</b>	<b>252 376,48</b>



165 avenue Jean Jaurès  
à Drancy (93)

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	376 434,98	408 380,54	-31 945,56
Honoraires divers (dont honoraires de contentieux et de relocation)	330 992,10	343 842,48	-12 850,38
Impôts et taxes non récupérables	610 502,00	561 565,00	48 937,00
<b>Total</b>	<b>1 317 929,08</b>	<b>1 313 788,02</b>	<b>4 141,06</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	50 864,95	76 575,33	-25 710,38
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	265,00		265,00
<b>Total</b>	<b>51 129,95</b>	<b>76 575,33</b>	<b>-25 445,38</b>

Éléments	Montants 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers (dont commissariat aux comptes et expert immobilier)	72 833,58	46 485,52	26 348,06
Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable)	214 588,37	210 330,07	4 258,30
Autres charges d'exploitation	29 478,14	25 382,23	4 095,91
<b>Total</b>	<b>316 900,09</b>	<b>282 197,82</b>	<b>34 702,27</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	0,06	1,51	-1,45
<b>Total</b>	<b>0,06</b>	<b>1,51</b>	<b>-1,45</b>

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

Au cours de l'exercice 2022, des honoraires de gestion ont été facturés entre la société de gestion et PRIMO 1 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre PRIMO 1 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

### Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation ayant des répercussions sur les coûts énergétiques des locataires. Cette situation a des impacts directs et indirects difficilement quantifiables sur l'économie française.

Au niveau de la SCPI PRIMO 1, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : la

performance, la valorisation, la liquidité des actifs, le niveau des loyers encaissés, la qualité de crédit des locataires ou encore le respect des covenants bancaires,...

Force est de constater que la visibilité en terme de perspectives et d'impacts potentiels à court, moyen et long terme reste très réduite au regard de l'environnement macroéconomique actuel. ■

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2022 : 308 130</b>		
Placements immobiliers	128 780 164,96	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	1 111 446,42	
<b>Valeur comptable</b>	<b>129 891 611,38</b>	<b>421,55</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	130 060 000,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	1 111 446,42	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>131 171 446,42</b>	<b>425,70</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 12 % TTC du prix de souscription	19 111 801,56	
<b>Total</b>	<b>19 111 801,56</b>	
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 6,91 %	8 981 765,00	
<b>Total</b>	<b>8 981 765,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>159 265 012,98</b>	<b>516,88</b>

<sup>(1)</sup> 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 délégués. 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'origine 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<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À 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<sup>e</sup> 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, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2021-2022, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 23 mai 2023.

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 2021-2022 a représenté **2,9 millions d'euros** pour un effectif de **68 personnes** au 30 septembre 2022.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,7 millions d'euros** soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 million d'euros**, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

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

Durant l'année 2022, le Conseil s'est réuni le 21 mars et le 17 octobre en présentiel et ce, 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.

Lors de ces réunions, le Conseil s'est assuré de la stabilité du taux d'occupation physique et financier des actifs et des taux d'encaissement des loyers. Il est également effectué un suivi des honoraires d'avocats ainsi que des dégrèvements de taxes foncières concernant les locaux vacants, objet de mandat de location.

Notre réunion du 13 mars 2023 a eu pour objet de préparer cette assemblée générale.

Nous constatons une diminution du résultat net par part (-7,3 %) avec les variations principales ci-après :

- Hausse des loyers quittancés sur l'exercice 2022 (+1,7 %) en lien avec l'indexation,
- Hausse du poste « travaux et entretiens courants » de +121 K€ sur l'exercice 2022,
- Hausse des provisions pour créances douteuses constatée sur l'exercice 2022,
- Amélioration légère sur l'exercice du taux d'occupation financier moyen passant de 96,76 % à 97,82 %,
- Un taux d'encaissement maintenu sur l'exercice 2022 avec une tension sur le T4-2022.

Nous pouvons souligner le travail important de la Société de Gestion réalisé dans le cadre de la reprise en direct de la gestion locative.

Il est, cependant, à noter qu'il convient de surveiller la dotation nette aux provisions pour créances douteuses et qu'un travail important doit être entrepris en vue de leur diminution.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net par part est en baisse (-7,3 %) passant de 9,76 euros en 2021 à 9,05 euros en 2022.

Le montant du dividende distribué au titre de l'exercice a été augmenté de 0,20 euros et s'établit à 9,20 euros 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 Monsieur Frédéric GAYRAUD que le Conseil remercie pour leur travail au sein des réunions.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, sur le fondement des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 07 juin 2013 ayant décidé de fixer le nombre de poste à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance à dix (10), les membres du Conseil de Surveillance propose de pourvoir les deux (2) postes restés vacants, soit par décès, soit par absence de candidature en 2022 et, ainsi, que quatre (4) candidats soient élus par les associés en juin 2023.

Cinq (5) associés se présentent également à vos suffrages.

Concernant le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 13 mars dernier, il a été décidé de proposer au vote des associés une résolution visant à augmenter le montant global à répartir entre les membres du Conseil en le portant de 7 200 euros à 12 000 euros.

Lors de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 17 octobre 2022, la décision a été prise de débiter, de manière anticipée, le processus de cession des actifs immobiliers de la SCPI selon la règle suivante : à l'échéance des onze (11) années de location, il est convenu de ne pas remettre les lots vacants en commercialisation et de les préparer à l'arbitrage pour une cession au fil de l'eau. Entre outre, la mise en place, dès à présent, des accords collectifs pour les actifs immobiliers comprenant plus de dix (10) lots a été demandé par le Conseil de Surveillance à la Société de Gestion.

Ce processus a pour objectif d'anticiper la liquidation des actifs avant la décision de dissolution anticipée de la SCPI qui devra être prise à l'issue de la période complémentaire de trois (3) ans arrivant à échéance le 4 juillet 2027.

Cette démarche va provoquer inmanquablement une diminution progressive des revenus fonciers, lesquels devraient être compensés par les produits de cession desdits actifs.

Le Conseil de Surveillance attire l'attention des porteurs de parts ayant souscrit un emprunt *in fine* sur le fait que les distributions d'acomptes sur cession d'actifs s'étaleront sur plusieurs années.

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

Votre Conseil de Surveillance a ainsi demandé à la Société de Gestion l'obtention d'avis de valeur ainsi que l'adaptation des scénarios possibles de vente des lots vacants en fonction de la conjoncture.

Après en avoir débattu au sein du Conseil de Surveillance, la majorité des membres du Conseil donne un avis favorable sur les résolutions présentées et, notamment, sur les modalités d'allocation d'une commission sur cession d'actifs immobiliers à la Société de Gestion.

Dans le cadre de la participation à l'Assemblée Générale et si vous ne pouvez pas y assister en présentiel, nous vous recommandons de voter par correspondance ou de donner procuration notamment pour éviter les frais d'une deuxième convocation qui sont à notre charge. En cas de procuration, n'oubliez pas de désigner les membres du Conseil de Surveillance. En effet, 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.

Votre Société de Gestion met tout en œuvre pour maintenir vos revenus sur le long terme.

Prenez soin de vous et de vos proches. ■

Rapport approuvé le 13 mars 2023.

Pour le Conseil de Surveillance.

Le Président  
Patrick KONTZ

## Rapport sur les comptes annuels

### SCPI PRIMO 1

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

## Rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux Comptes Exercice clos le 31 décembre 2022

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI PRIMO 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés au conflit russo-ukrainien sur les comptes.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.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.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ;

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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

### Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Fait à Paris et Lyon, le 22 mai 2023

Les commissaires aux comptes

**CAILLIAU DEDOUT 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 2022)

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

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 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 2022, la charge inscrite en comptabilité est de 554 226,19 € HT. ■

Fait à Paris et Lyon, le 22 mai 2023

Les commissaires aux comptes

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES**  
Stéphane LIPSKI

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

# Assemblée Générale Ordinaire du 06 juin 2023

## Projet de texte des résolutions

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

#### Première résolution

##### - **Approbation des comptes annuels** -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2022,

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 2022.

#### 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 2022.

#### 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 669 120,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 787 254,66 €
- auquel s'ajoute le compte  
« report à nouveau » qui s'élève à 252 376,48 €

■ **formant ainsi un bénéfice  
distribuable de**

**3 039 631,14 €**

de répartir une somme de **2 834 796,01 €**, correspondant à 9,20 € 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 47 541,35 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 204 835,13 €.

#### 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 2022 à :

■ **valeur comptable :**

129 891 611,38 €, soit 421,55 € par part

■ **valeur de réalisation :**

131 171 446,42 €, soit 425,70 € par part

■ **valeur de reconstitution :**

159 265 012,98 €, soit 516,88 € 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

##### - Autorisation de mise en œuvre anticipée du processus de cession d'actifs immobiliers de la SCPI -

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,

1°/ autorise la Société de Gestion à mettre en œuvre, de manière anticipée, le processus de cession d'actifs immobiliers de la SCPI et ce, conformément à la règle fixée aux termes des délibérations du Conseil de Surveillance du 17 octobre 2022 et avec l'assistance du Conseil de Surveillance ;

2°/ prend acte que la mise en œuvre de ce processus entraînera une baisse de revenus qui devrait être compensée par les produits issus des cessions et a pour objectif de raccourcir les délais de liquidation nécessaires à compter de la décision de dissolution anticipée de la SCPI devant être prise à l'issue de la période complémentaire de trois (3) ans dont l'échéance est fixée à la date du 4 juillet 2027.

#### Huitième résolution

##### - Fixation des modalités d'allocation d'une commission sur cession des actifs immobiliers -

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,

décide, dans le cadre du processus anticipé de cession d'actifs immobiliers de la SCPI, objet de la précédente résolution, d'allouer à la Société de Gestion, une commission sur cession d'actifs immobiliers selon les modalités ci-après:

- **1,5 % hors taxes du Prix de Vente Net Vendeur** par lot vendu ;
- Et, le cas échéant, en cas de surperformance, un complément de commission sera allouée correspondant à **10% hors taxes de la fraction du Prix de Vente Net Vendeur se situant au-delà de 10% de la valeur d'expertise de référence** à la date de la cession du lot considéré ;

laquelle sera payable à compter de la date de la cession par la SCPI de chaque lot, toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé.

#### Neuvième résolution

##### - Autorisation de distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » -

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,

autorise la Société de Gestion à procéder, conformément aux dispositions légales et statutaires, à la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » dont elle a la disposition.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

#### Dixième résolution

##### - Modification du montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance -

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,

1°/ décide de modifier le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance en le portant de 7 200 € à **12 000 €** et ce, à compter de l'exercice 2023 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point ;

2°/ prend acte que les membres du Conseil de Surveillance pourront en outre continuer à prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

#### Onzième 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 Monsieur Frédéric GAYRAUD arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

prenant acte, d'une part, des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte du 07 juin 2013 ayant décidé de fixer le nombre de poste à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance à dix (10) et, d'autre part, de la suggestion du Conseil de Surveillance de pourvoir les deux (2) postes restés vacants, soit par décès, soit par absence de candidature en 2022,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) 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 2025, 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 85 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 résidentiels

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 18

##### **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 (13) – Directeur de projet Transformation Digitale Finance & RH au sein de SOPRA STERIA GROUP – Fondateur et Gérant de PRADO CONSULTING, société de conseil en stratégie et management et ce, depuis 2010

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

#### ■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

##### **AAAZ**

Société Civile Immobilière

Détenant 589 parts

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

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

*Dont le représentant permanent est Monsieur Jocelyn BLANC*

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 2

##### **Monsieur Laurent BOUSQUET**

Né le 1<sup>er</sup> mars 1972

Demeurant à SAINT-MAUR-DES FOSSÉS (94)

Détenant 18 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion – Investisseur immobilier et gérant d'une SCI patrimoniale – Associé d'une quinzaine de SCPI depuis 2008 lui conférant la capacité d'apporter son expertise commerciale, financière et immobilière

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

##### **Monsieur Jean-Yves DAVID**

Né le 22 novembre 1956

Demeurant à PORNICHET (44)

Détenant 31 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Investisseur privé - membre de l'APPSCPI - membre de conseils de surveillance depuis 20 ans

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 3

##### **Madame Sandrine KONTZ**

Née le 6 juin 1976

Demeurant à LE TAILLAN MEDOC (33)

Détenant 187 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Sage-femme (activité salariée et libérale)

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 2

##### **Madame Alexandra LAFON**

Née le 7 août 1980

Demeurant à ANGLET (64)

Détenant 285 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Employée de Jeux

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

#### **Douzième résolution**

##### **- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

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

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

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

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



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

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