

PRIMONIAL CAPIMMO
Société civile immobilière à capital variable
36 rue de Naples, 75008 Paris
RCS Paris 499 341 469

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS
(Date de mise à jour : mars 2021)

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

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

1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

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

2. ACTEURS

Société de Gestion	<p>La SCI sera gérée par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (PREIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16/12/2011 (la « Société de Gestion » ou «PREIM»).</p> <p>En qualité de Société de gestion de FIA, Primonial REIM a reçu son agrément AIFM en date du 10 juin 2014.</p> <p>Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813 et « Gestion Immobilière » N°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris, et garanties par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris, police n° ABZX73-001</p> <p>Adresse : 36 rue de Naples – 75008 Paris</p> <p>Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RGAMF, la société de gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA par ses fonds propres. Le cas échéant, la société de gestion pourrait souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle.</p>
---------------------------	--

Dépositaire conservateur	<p>CACEIS Bank Établissement de crédit agréé par l’Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (le « Dépositaire ») Adresse postale : 1-3, Place Valhubert - 75013 Paris RCS Paris 692 024 722</p> <p>Les missions confiées au dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l’inventaire des actifs autres qu’immobiliers de la SCI ; • le contrôle de la régularité des décisions de la SCI et de la Société de Gestion ; • le contrôle de l’inventaire des Actifs Immobiliers de la SCI et des créances d’exploitation, • le suivi des flux de liquidité de la SCI.
Déléataire de la gestion comptable	<p>BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES Établissement de crédit agréé par l’Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (le « Valorisateur ») Adresse postale : Grands moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin Siège social : 3, rue d’Antin – 75002 Paris RCS Paris 552 108 011</p> <p>Le déléataire de la gestion comptable assure la fonction d’administration du fonds (comptabilité et calcul des VL)</p>
Déléataire de la gestion d’une poche de valeurs mobilières	<p>La gestion des actions négociées sur des marchés réglementés émises par des sociétés à prépondérance immobilière (sociétés foncières cotées) est confiée à</p> <p>GESTION 21 – 32 rue de Caumartin – 75009 Paris</p> <p>Dans le cadre de son mandat, ce déléataire cherchera des valeurs s’inscrivant dans les engagements de la SCI en matière de performance et de liquidité.</p>
Commissaire aux comptes	<p>Commissaire aux comptes titulaire :</p> <p>MAZARS SA 61 rue H. Régnauld 92400 Courbevoie RCS Nanterre 784 304 696</p> <p>Commissaire aux comptes suppléant :</p> <p>CBA 61 rue H. Régnauld 92400 Courbevoie RCS Nanterre 382 420 958</p> <p>Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • certifier les comptes de la SCI ; et • attester de l’exactitude de l’information périodique publiée.
Expert externe en évaluation	<p>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE 167 quai de la bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex RCS Nanterre 327 657 169</p> <p>L'Expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation des Actifs Immobiliers du FIA.</p>

3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

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

4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

4.1. Objectif et stratégie d'investissement

Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de participations immobilières collectives, ainsi que d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et dans tous les états membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique, et d'une poche d'actifs liquides de 5% minimum.

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

4.1.1. Stratégie d'investissement

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

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

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

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

Ces sociétés ou fonds pourront être gérées par la Société de Gestion Primordial Real Estate Investment Management (PREIM) ou par toute société liée.

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

REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

La SCI pourra détenir jusqu'à 95% de ses actifs en Actifs Immobiliers permettant la réalisation de la stratégie d'investissement mentionnée au paragraphe précédent et dans les limites autorisées dans le Pacte d'Associés et notamment définies au 2.1 du Pacte d'Associés :

- **Actifs Immobiliers détenus en direct :**

Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :

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

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

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

Les actifs immobiliers peuvent être détenus sous les formes suivantes :

- 1) La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
- 2) L'emphytéose ;

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

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

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

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

- 1) Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2) Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct.

La SCI détiendra par ailleurs a minima 5% d'actifs liquides favorisant notamment les placements peu risqués et dans des instruments financiers liquides visés à l'article R. 214-172 du Code monétaire et financier (dépôts à vue ou à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations d'État et assimilées, dont le terme est inférieur à 12 mois, parts et actions d'OPCVM investis à 90% au moins dans ces catégories de titres), ainsi que des contrats de capitalisation permettant une liquidité à 90 jours.

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

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

4.1.2. Stratégie de financement et sûretés

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

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

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

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

4.2. Profil de risque

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

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

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

4.2.1. Risques généraux - risque en capital

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

4.2.2. Risque lié à la stratégie d'investissement

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

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

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

4.2.2.2. Risques liés à l'effet de levier

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

4.2.2.3. Risque de contrepartie

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

4.2.2.4. Risques financiers

- ***Risque de taux***

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

- **Risque de crédit**

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

- **Risque de liquidité**

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

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

5. DURÉE DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDÉE

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

6. MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

6.1. Souscription de parts

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

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

6.2. Rachat des parts

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

6.3. Traitement équitable

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

7. FRAIS ET COMMISSIONS

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

Tableau 1 : Rémunération de la Société de Gestion

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

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

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

Éléments de définition et de compréhension :

Immobilier collectif :

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

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

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

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

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

Cette rémunération sera payable par quart et par avance au 1^{er} jour de chaque trimestre (les 1ers janvier, avril, juillet et octobre) par prélèvement sur le compte bancaire du Fonds.

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

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

Cette rémunération sera payable par quart et par avance au 1^{er} jour de chaque trimestre (les 1ers janvier, avril, juillet et octobre) par prélèvement sur le compte bancaire du Fonds.

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

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

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

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

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

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

Autres Frais à la charge de l'investisseur en direct ou de la SCI	Assiette	Taux barème
<u>Droit d'entrée acquis à la SCI (vii)</u>	Valeur liquidative par part	2%
<u>Frais & commissions liés aux transactions immobilières et financières (ix) :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Frais & commissions liés aux opérations d'acquisition et d'arbitrage sur Immeubles détenus en direct ou en indirect (yc commissions de mouvements) - Frais et commissions liés aux acquisitions et arbitrages sur participations immobilières ou financières détenues en direct ou en indirect (yc commissions de mouvements) 	Valeur d'acquisition ou de cession des Immeubles et droits immobiliers détenus en direct ou en indirect au prorata de leur détention indirecte le cas échéant) Commissions de souscriptions/rachats et/ou Droits d'entrée acquis et non acquis des participations immobilières et financières	12% TTI maximum sur les acquisitions et sur les cessions (y compris commissions de financement bancaire) 0% TTC sur les cessions (hors éventuels frais liés au remboursement anticipé des prêts bancaires qui seront facturés au réel au fonds)

(vi) Droit d'entrée acquis à la SCI :

Le prix d'émission des parts est fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative de la part, majorée d'un droit d'entrée de 2% acquis à la SCI.

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

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

(vii) Frais d'exploitation immobilière :

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

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « *property management* », l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

(ix) Autres commissions

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

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

L'Actif Net réévalué est établi toutes les semaines, le vendredi (la "**Date d'Établissement de l'Actif Net Réévalué**"). La Société de Gestion transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur de l'Actif Net Réévalué à chaque associé. La valeur de l'Actif Net Réévalué est également disponible, sur demande auprès de la Société de Gestion.

8.1. Évaluation des actifs immobilisés

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

- Les immeubles, bâtis ou en cours de construction, détenus en direct sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché hors droits telle que communiquée par l'expert externe en évaluation.
- Les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait.
- Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété sont valorisées en faisant la moyenne des 4 derniers prix d'exécution trimestriels, plus une décote de dix pourcents.
- Les parts d'OPCI sont valorisées à leur dernière valeur liquidative, hors quote-part de résultat dont la distribution sera effective sur l'exercice suivant.
- Les parts de SCI, SAS, SARL, sont valorisées à leur dernier ANR par part.
- Les parts de SCPI en usufruit sont valorisées à leur valeur nette comptable (prix d'acquisition amorti sur la durée de l'usufruit, selon la méthode de l'amortissement linéaire).
- Les parts ou actions de foncières cotées sont valorisées à leur dernier cours de bourse connu.
- Les fonds en euros sont valorisés à leur valeur de rachat augmentée des intérêts courus au taux minimum garanti par le contrat.
- Les OPCVM et obligations monétaires sont valorisés à leur cours dernier cours d'exécution.
- Les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché.

8.2. Évaluation des actifs circulants

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

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

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

8.3. Évaluation de l'endettement

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

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

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

9. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

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

10. COMPÉTENCE - ELECTION DE DOMICILE

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

11. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

12. INFORMATIONS DES ASSOCIES

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

- 1) le rapport de gestion,
 - 2) des comptes annuels,
 - 3) les rapports du Commissaire aux comptes,
- et tout autre document prévu par les statuts.

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

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

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

13. AUTRES INFORMATIONS

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

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

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

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Adresse : 36 rue de Naples – 75008 Paris

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

ANNEXE

Information pré-contractuelle requise par l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088

Nom du produit / numéro LEI : PRIMONIAL CAPIMMO
9695000VFPOQ8ZI8B758)

(LEI :

2. INTÉGRATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

2.1 Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement

2.1.1 Concepts et définitions

Au sens de la réglementation européenne, un investissement durable contribue à des objectifs environnementaux et sociaux tout en veillant à ne causer aucun préjudice important à aucun de ces objectifs. Un préjudice important causé à l'environnement est réputé exister notamment lorsqu'une activité économique génère des émissions importantes de gaz à effet de serre, augmente les incidences négatives sur le climat, est préjudiciable au bon état et au bon potentiel écologique des eaux, s'avère inefficace dans la gestion et l'utilisation des matières premières et de l'énergie et dans le recyclage des déchets qu'elle produit, est émettrice de polluants de l'air, de l'eau ou des sols, et altère le bon état, la résilience et la conservation des écosystèmes et habitats naturels contribuant à la préservation de la biodiversité.

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement.

Au-delà du caractère potentiellement durable d'un investissement, le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement plus généralement.

2.1.2 Facteurs de risques en matière de durabilité

Les événements météorologiques constituant des catastrophes naturelles, et leurs conséquences immédiates comme à long terme, augmentent en fréquence et en intensité (sécheresses, incendies, précipitations, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, submersion définitive de littoraux). Ils sont susceptibles de causer des dommages structurels au patrimoine immobilier de nature à exposer des coûts de travaux importants, impactant la rentabilité, pour en maintenir la valeur et l'usage, et à provoquer de la vacance locative induisant une perte de revenus.

Le possible accroissement des températures, de l'hygrométrie et de la pollution constituent des facteurs qui sont également de nature à faire perdre son attractivité à un bâtiment placé dans un tel environnement, tant pour des locataires utilisateurs que pour de futurs acquéreurs, ce qui se traduirait par une baisse de valeur intrinsèque.

Enfin, l'industrie immobilière étant très exposée aux enjeux climatiques en raison de sa contribution majeure à l'émission de gaz à effet de serre et de sa consommation d'énergie, l'investissement immobilier doit s'attendre à supporter une pression réglementaire et donc un

besoin en capitaux croissants pour parvenir à plus de sobriété et d'efficacité, potentiellement au détriment de sa performance financière, sauf à s'exposer à des dommages de réputation majeurs.

2.1.3 Prise en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société a été constituée dans le seul objectif d'acquérir un patrimoine immobilier préexistant ou en voie d'achèvement conforme à sa politique d'investissement. Dans le cadre de cette acquisition, la société de gestion a diligenté des audits environnementaux, desquels il n'est pas ressorti de point d'attention susceptible de remettre en question le projet d'acquisition. Pour autant, à l'époque, les risques de durabilité tels qu'ils sont envisagés par la réglementation actuelle n'étaient pas pris en considération dans la décision d'investir autrement que sous l'angle du coût qu'aurait représenté la mise en conformité du patrimoine à la réglementation environnementale (p. ex. : dépollution) ou sa mise en sécurité eu égard aux circonstances locales (p. ex. : protection contre un risque avéré d'inondation), et l'impact de ce coût sur la rentabilité du projet.

La société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

La société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

L'intégration des incidences négatives spécifiques aux actifs immobiliers, telles que l'émission additionnelle de gaz à effet de serre, ou les conséquences de la hausse des valeurs d'actifs sur la mixité sociale, requièrent des outils de mesure et de modélisation qui ne sont pas utilisés pour la gestion des fonds relevant de l'Article 6 du Règlement (UE) 2019/2088. En outre, il est à noter que les fonds gérés par Primonial REIM détiennent exclusivement des biens immobiliers, sans que Primonial REIM exerce une influence sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur. Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de Primonial REIM.

2.2 Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement du fonds

Le patrimoine immobilier est exposé au risque de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes. A mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.

Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité (exemple : inondations) peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, qui résulterait dans une perte de loyer. De plus, les dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

Avertissement : Les informations qui vous sont fournies dans cette annexe ont été rédigées à partir de projets de standards techniques qui pourront évoluer dans le temps. Dans l'hypothèse d'une évolution, une mise à jour de l'annexe serait réalisée et portée à votre connaissance via le site internet de la société de gestion.

Dernière mise à jour : 10 mars 2021