



2013

SCPI PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de Gestion	p8
■ Rapport du conseil de surveillance	p17
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p18
■ Comptes au 31 décembre 2013	p22
■ Annexe financière	p26
■ Projet de résolutions	p34
■ Glossaire	p42



GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'exercice 2013 a été pour votre SCPI une année de développement significatif, avec plus de 251 millions d'euros collectés et quatre acquisitions d'un montant moyen de 48 millions d'euros. Au 31 décembre 2013, la SCPI Primopierre compte 8 008 associés.

Cette croissance s'est faite en protégeant la performance, avec un revenu distribué stable en 2013 par rapport à 2012 et un report à nouveau en augmentation. Cet effort de gestion doit être souligné dans un contexte de marché immobilier toujours complexe.

Votre SCPI atteint désormais une capitalisation parmi les plus importantes de la place. En termes de mutualisation du risque locatif, c'est un atout non négligeable pour traverser les années qui viennent dans de bonnes conditions.

L'année 2014 verra l'entrée en vigueur définitive de la directive AIFM. Les SCPI, en tant que fonds d'investissement immobilier gérés pour le compte des associés, entrent dans le champ de cette directive. Votre société de gestion, qui a obtenu dès décembre 2011 le statut de société de gestion de portefeuille, a préparé votre SCPI à cette transition.

Les principaux impacts de la directive AIFM sur les SCPI sont : le recours à un dépositaire indépendant, teneur de compte et gardien de la propriété du fonds d'investissement ; un dispositif renforcé de contrôle interne ; un suivi plus strict de la liquidité, des risques liés à l'endettement, de la valorisation des actifs. L'application de la directive AIFM aux SCPI doit également permettre d'augmenter les standards de l'information aux associés. Vous trouverez, parmi les résolutions qui seront proposées à l'assemblée générale des associés, plusieurs projets de résolution à cet effet.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je vous remercie de votre confiance.



PRÉSENTATION



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital social de 775 100 euros. Son siège social est situé au 15-19 avenue de Suffren, 75007 Paris.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

DIRECTOIRE

Laurent Fléchet, Président
Grégory Frapet, Directeur général
Stéphanie Lacroix, Directeur général

CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président
Nicolas Schimel
Martine Simon-Claudiel
François Pochard
Valéry Bordes
Stéphane Vidal

SCPI PRIMOPIERRE

PRIMOPIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 8 août 2008. Le dernier visa AMF a été obtenu le 12 août 2011 sous le numéro 11-25.

Le gérant de PRIMOPIERRE est la société de gestion Primonial REIM.

PRIMOPIERRE est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 507 646 446.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

LEGAL & GENERAL BANK (France), Président
APICIL Assurances
Julien Deloume
Ivan Goldstein
François Goubard
SPIRICA
SURAVENIR

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA, Titulaire
Isabelle Goalec, Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

► CHIFFRES CLÉS

La SCPI Primopierre a été créée le 8 août 2008 pour une durée statutaire de 99 ans. Primopierre est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

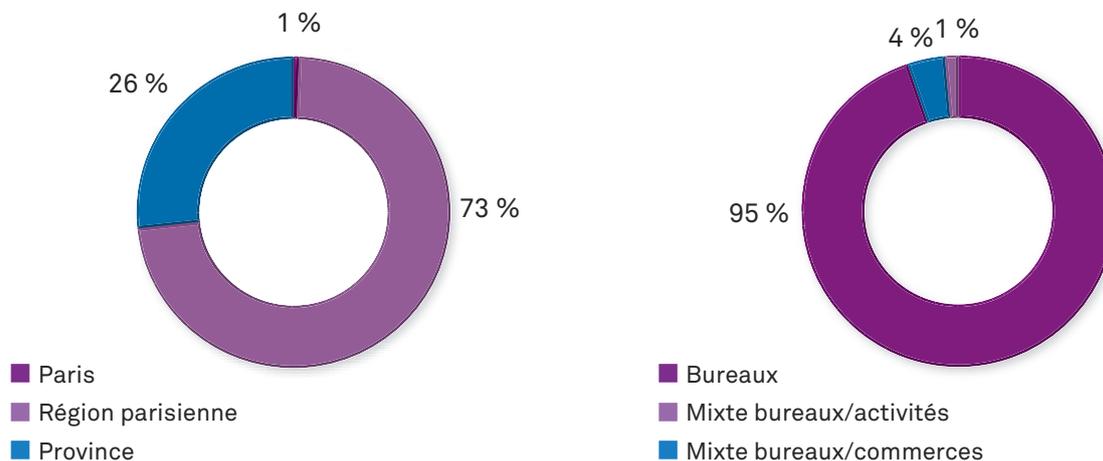
	31/12/2013	31/12/2012
Nombre d'associés	8 008	5 744
Nombre de parts	3 864 107	2 548 986
Nouvelles parts souscrites	1 315 121	1 140 496
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	578 744 320,00	388 527 912,00
Valeur comptable	642 652 930,72	423 769 903,16
Valeur de réalisation	665 611 556,79	439 974 273,26
Valeur de reconstitution	780 513 337,87	507 407 345,34
Capitalisation	738 044 437,00	486 856 326,00
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	12,41	12,58
Résultat par part ⁽²⁾	10,41	10,25
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	10,12	10,12
Report à nouveau par part en capital ⁽²⁾	0,41	0,09
Surface en m ²	199 216	154 802
Nombre de lignes du patrimoine	38	34
Taux d'occupation financier	97,1%	95,9%
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	173,81	173,81
Nombre de parts en attente de cession	-	-

(1) Dont 17 590 000 euros d'immobilisation en cours en 2012 et 18 180 000 euros en 2013.

(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en capital sur l'année

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013⁽³⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)

(3) Nous avons retenu pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale.





▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2013 a vu une économie française en stagnation, conformément aux prévisions des économistes en début d'année. Le contexte monétaire n'a pas varié par rapport à celui de 2012, avec la poursuite de la politique d'achats massifs (*quantitative easing*) par les banques centrales. La Banque centrale européenne a ramené son taux directeur à 0,25 % en novembre 2013, sans toutefois parvenir à atteindre son objectif d'inflation de 2 %. Aux Etats-Unis, les tentatives de modération (*tapering*) de cette politique ont généré une nervosité des marchés financiers qui a immédiatement convaincu la Réserve fédérale de faire marche arrière.

A fin 2013, les marchés restaient donc dans l'attente de signaux positifs de l'économie réelle. La reprise de la production industrielle et des prix du marché résidentiel aux Etats-Unis sont particulièrement attendus à cet égard. En Europe, l'assainissement de la situation budgétaire des Etats conditionne le retour des investisseurs. Les craintes sur l'avenir de l'euro se sont néanmoins révélées moins vives en 2013 que l'année précédente.

Pour le marché immobilier tertiaire, cet environnement économique implique des taux d'intérêt qui restent historiquement bas, encourageant ainsi l'investissement immobilier. Mais la faible croissance économique (0,4 % pour la France en 2013 selon l'INSEE) pèse sur les créations d'emplois tertiaires, et l'incertitude politique et économique retarde les décisions immobilières des entreprises.

TRANSACTIONS

CBRE recense 15,5 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise « banalisé » (bureau, commerce) pour l'année 2013. Ce chiffre se situe sensiblement au même niveau que ces 3 dernières années. L'intérêt des investisseurs ne s'est donc pas démenti. 60 % des transactions (en volume) ont été réalisées par des investisseurs français, les autres nationalités les plus représentées étant les Nord-Amé-

ricains (12 %), les Allemands (7,5 %) les Britanniques (5,5 %) et les Moyen-Orientaux (5 %). En termes de typologie, les investisseurs les plus actifs ont été les fonds non cotés (SCPI et OPCI, 25,5 %) et les assureurs (18,5 %) alors que les foncières cotées ont été plutôt orientées à la vente (21 % des cessions). Comme en 2011 et 2012, le marché de l'investissement en 2013 a été plutôt animé par des investisseurs en fonds propres, alors que les acteurs qui recouraient traditionnellement au levier financier n'ont pas pu trouver les financements nécessaires, ni auprès des banques, ni auprès des marchés.

L'un des points majeurs en 2013 est la part croissante des investissements dits « core + » (35 % des engagements de plus de 50 millions d'euros), c'est-à-dire qui offrent une prime de risque modérée par rapport aux actifs les plus sécurisés, sans pour autant qu'on puisse les considérer comme des investissements spéculatifs. Cette nouvelle orientation des investisseurs traduit probablement un léger retour de l'appétit pour le risque, et certainement des taux de rendement jugés excessivement bas pour les actifs les plus sécurisés.

Dans ce contexte, l'échelle des rendements est très similaire à celle qui prévalait en 2012. Les bureaux situés à Paris intra-muros s'achètent à des rendements de 4 à 5 %, les bureaux de 1^{ère} couronne entre 6 et 8 % et les bureaux de 2nde couronne entre 6,50 et 10 %.

MARCHÉ LOCATIF

Alors que le marché de l'investissement est resté actif, le marché locatif a connu en 2013 un ralentissement, avec une demande placée en baisse de 25 % pour atteindre 1,8 million de m². Il est principalement dû à la diminution des transactions locatives sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m², c'est-à-dire celui des « grands utilisateurs » (-45 %). Ce recul ne remet pas en cause la tendance lourde des grands utilisateurs à alimenter le marché locatif par une demande motivée par la rationalisation

des coûts et la recherche de loyers plus modérés. Il traduit plutôt le manque de visibilité politique et économique en 2013, qui a pu retarder des décisions immobilières, ainsi que le manque d'offre neuve de qualité dans les endroits les plus prisés.

Le taux de vacance moyen en Ile-de-France se maintient à 7 %, avec ça et là des pics de vacance, dus à une obsolescence de l'offre ou, parfois, une construction significative de bureaux neufs (Levallois-Perret, La Défense).

Si la tension sur les loyers faciaux ne se fait pas sentir, les loyers économiques sont clairement orientés à la baisse. Les « mesures d'accompagnement » (franchises de loyer, travaux, etc.) traduisent un rapport de force en faveur des entreprises locataires. Les loyers moyens faciaux s'échelonnent de 550 euros / m² pour Paris, à 230 euros / m² en première couronne, ou encore 420 / m² euros à La Défense.

LES SCPI

Le marché des SCPI a connu en 2013 une collecte de 3 milliards d'euros conforme aux pics historiques de ce véhicule. La capitalisation globale du secteur atteint 30 milliards d'euros. Le taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ moyen en 2013 s'est élevé à 5,13 %. Dans un contexte de taux historiquement bas des fonds euros et des autres placements dits « sans risque », les SCPI ont répondu à une demande de revenu et de moindre volatilité, dans le cadre d'une offre qui se diversifie en termes de canaux de distribution et de montages (assurance vie, achat au comptant ou à crédit, démembrement, etc.). La modernisation réglementaire que connaîtront les SCPI en 2014 avec l'application de la directive AIFM prend acte de la démocratisation de ce placement.

Source des données chiffrées : CBRE, ASPIM-IEIF

(1) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N



RAPPORT DE GESTION



▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2013, un patrimoine immobilier de 38 actifs dont :

- ▶ 35 immeubles de bureaux ;
- ▶ 2 immeubles combinant des bureaux et des activités (rue de la Maison Rouge à Lognes (77) et route de Villepècle à Saint-Pierre-du-Perray (91)) ;
- ▶ 1 actif combinant des bureaux et des commerces en pied d'immeuble (rue Saint-Jean à Nancy (54)) ;
- ▶ l'immeuble acquis en 2012 en état futur d'achèvement (rues Saint-Lazare et Domer dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon (69)) sera livré au cours du 2^{ème} trimestre 2014 ;
- ▶ L'ensemble de ces actifs représente une surface de 199 216 m². La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre s'élève à 578 744 320 euros.

L'essentiel (94,9 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2013 est constitué d'actifs de bureau « purs ». L'actif en état futur d'achèvement est situé à l'angle des rues Saint-Lazare et Domer dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon (69). Il représente 3,1 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI.

Les deux actifs mixtes bureaux/activités représentent 1,3 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

L'actif mixte bureaux/commerces représente 3,9 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2013

	BUREAUX	MIXTE BUREAUX COMMERCES	MIXTE BUREAUX ACTIVITÉS	TOTAL
Paris	0,8 %			0,8 %
Région parisienne	71,4 %		1,3 %	72,7 %
Province	22,7 %	3,85 %		26,5 %
TOTAL	94,9 %	3,8 %	1,3 %	100,0 %

SUR LES 38 ACTIFS DE PRIMOPIERRE :

- ▶ 3 ont été acquis en 2008
- ▶ 2 ont été acquis en 2009
- ▶ 7 ont été acquis en 2010
- ▶ 14 ont été acquis en 2011
- ▶ 8 ont été acquis en 2012
- ▶ 4 ont été acquis en 2013

EVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primopierre, déterminée par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation France, s'élève au 31 décembre 2013 à 578 744 320 euros. A périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2008 et 2012, les valeurs d'expertise enregistrent une légère progression de 0,65 %.

Les actifs ayant connu la plus forte hausse de valeur sont l'immeuble rue de la Maison Rouge à Lognes (+9 %), l'immeuble rue Bergère à Paris (+3,5 %) et la VEFA « Hélios 7 » à Lyon (+3,4 %). Les principales baisses de valeur d'expertise portent sur les actifs place des Hauts Tilliers à Gennevilliers (-10,1 %) et rue Pierre-Gilles de Gennes à Orléans (-4,1 %).

Pour les 4 actifs acquis en 2013, il s'agit de la première valeur d'expertise. La valeur d'expertise globale des investissements 2013 s'inscrit en progression de 2,5 % par rapport aux prix net vendeur de ces acquisitions.

SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2013 s'élèvent à près de 35 millions d'euros.

Primopierre compte 152 locataires au 31 décembre 2013. Les 10 principaux locataires⁽¹⁾ représentent 45,7 % de l'ensemble des flux locatifs. Parmi ces 10 premières sources de revenu, on compte des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de la communication et de l'informatique. Plusieurs locataires sont leaders dans leur secteur d'activité.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

LOCATAIRE	IMMEUBLE	POIDS RELATIF
Atlantis	ALPHA - BOULOGNE	7,0 %
Natixis	CHARENTON-LE-PONT	6,4 %
Unilocations	OKABE - KREMLIN-BICETRE (50 %)	5,6 %
Ubisoft	ATLAS - MONTREUIL, CAP2 - MONTREUIL	5,5 %
Orange	PORTET-SUR-GARONNE, RENNES HELENE BOUCHER - GUYANCOURT (65 %)	4,7 %
Young & Rubicam	PRAXAGORA - BOULOGNE	4,6 %
RATP	CHARTREUSE - FONTENAY-SOUS-BOIS	4,1 %
Dassault Systèmes	LE COPERNIC - MEUDON-LA-FORET (49 %)	2,7 %
ITH	LE LAVOISIER - LA DEFENSE	2,5 %
Choregie	OKABE - KREMLIN-BICETRE (50 %)	2,5 %
TOTAL		45,7 %

Le taux d'occupation financier, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué, s'élève pour l'année 2013 à 95,7 % en moyenne, et à 97,1 % au 4^{ème} trimestre 2013. La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyer perçu au cours de l'exercice par la SCPI dans le taux d'occupation financier s'élève à 1,1 % des loyers.

En termes de surface, la vacance est répartie sur 8 actifs au 31 décembre 2013. Sur les 199 216 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 5 963 m² étaient vacants au 31 décembre 2013, soit un taux d'occupation physique de 97,0 %⁽²⁾.

SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2011

DÉPT	ADRESSE	VILLE	VACANCE EN M ²	QUOTE PART SCPI	LOYER / M ²	LOYER POTENTIEL
94	Technipôle, 6-8-10 avenue Pablo Picasso	FONTENAY-SOUS-BOIS	628	-	140 €	87 920
92	ZAC des Barbanniers - 2 place des Hauts Tilliers	GENNEVILLIERS	383	50 %	136 €	52 088
91	Green Park - ZAC Villepècle 1 route de Villepècle	SAINT-PIERRE-DU-PERRAY	1 286	-	75 €	96 450
54	Stanislas Plaza - 16-18 boulevard de la Mothe	NANCY	270	-	140 €	37 800
69	Immeuble Kyoto - chemin des Anciennes Vignes	CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR	543	-	140 €	76 020
93	66-72 avenue Marceau	MONTREUIL	942	-	200 €	188 400
33	12 quai de Queyries	BORDEAUX	1 013	-	165 €	167 145
91	2-12 rue du Chemin des Femmes	MASSY	898	-	225 €	202 050
TOTAL			5 963			907 873

(1) Il s'agit de revenus locatifs en année pleine, et non des loyers effectivement perçus, qui peuvent être inférieurs si le bien a été acquis en cours d'année.

(2) Les modalités de calcul du taux d'occupation physique sont spécifiques à chaque société de gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



Sur le plan locatif, 14 nouveaux baux et une extension (Orange à Portet sur Garonne) ont été finalisés au cours de l'exercice 2013 et ont permis de louer 13 986 m² :

DEPT	VILLE	IMMEUBLE - ADRESSE	SURFACE LOCATIVE (M ²)	LOCATAIRE
91	MASSY	Odyssée	698	ALTRAN
91	ST PIERRE DU PERRY	Espace Green Park	659	EXPERT HABITAT FRANÇAIS
91	MASSY	Odyssée	168	CEL
93	MONTREUIL	CAP 2	245	HUMANIS
31	PORTET SUR GARONNE	1 Avenue de la Gare	3 947	ORANGE
93	MONTREUIL	Cap 2 - avenue Marceau	235	JAMESPOT
91	MASSY	Odyssée	168	EDF ENR
91	MASSY	Odyssée	149	KELLY SERVICES
33	BORDEAUX	Millenium	239	COMPAGNIE JURIDIQUE
33	BORDEAUX	Millenium	321	EOLE
93	MONTREUIL	Cap 2 - avenue Marceau	128	ANUMAN
91	MASSY	Odyssée	168	ACCO BRANDS France
77	LOGNES	29 rue de la Maison Rouge	6 502	SOCCER 5
91	MASSY	Odyssée	250	AGNOSYS
91	MASSY	Odyssée	109	MEETSYS

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2013, Primopierre a procédé à 4 acquisitions, pour un montant total de 190 967 879 euros frais et droits inclus, soit un montant moyen de 47,7 millions d'euros. Un actif a été acquis en indivision (quote-part 50 %) pour un montant supérieur à 60 millions d'euros : l'immeuble « Okabé », 63 avenue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre (94).

DÉPT	ADRESSE	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE INDIVISE (M ²)	MONTANT DE L'ACQUISITION frais et droits inclus	DATE D'ACQUISITION
94	2-8 avenue du Général de Gaulle	CHARENTON-LE-PONT	Bureau	10 269	40 439 430	15/01/2013
94	63 avenue de Fontainebleau	KREMLIN-BICÊTRE	Bureau	11 688	60 304 852	27/02/2013
92	4 place des Vosges	LA DÉFENSE	Bureau	8 839	43 460 576	15/10/2013
92	Alpha - 36-38 quai du Point du Jour 4-6 rue des Peupliers	BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureau	7 638	46 763 021	06/12/2013
TOTAL				38 434	190 967 879	



TRAVAUX

Sur l'exercice 2013, les travaux les plus significatifs comptabilisés en grosses réparations sont les suivants :

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent:

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatif) ;
- ▶ le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

Travaux réalisés	1 878 221,14 €
Provision pour grosses réparations au 31 décembre 2013	2 043 523,32 €
	EN EUROS
RENNES - avenue du Général Patton	15 222,79
LOGNES - rue de la Maison Rouge	13 750,00
TOULON LA GARDE - rue Marcellin Berthelot	63 036,00
MARSEILLE - avenue Elsa Triolet	14 061,73
PORET S/GARONNE - avenue de la Gare	242 568,97
LEVALLOIS PERRET - rue Jules Gesdes	31 607,00
BOULOGNE PAXAGORA- avenue Morizet	273 175,55
OSNY - avenue des Arpents	53 383,30
MONTREUIL CAP 2 - rue Marceau	25 140,36
CHAMPAGNE MONT D'OR - chemin des Anciennes Vignes	14 187,11
NANCY - rue Saint Jean	23 250,61
BORDEAUX - Le Millenium- quai de Queyries	417 347,13
MASSY - ODYSSEE - avenue Carnot	289 428,05
TOTAL	1 476 158,60



► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2013 avec un résultat, par part en jouissance, de 10,41 euros. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de 10,12 euros pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice, soit un taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ 2013 de 5,30 %.

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2008/2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00
Résultat ⁽³⁾	18,83	10,69	10,77	10,25	10,41
Dividende versé au titre de l'année ⁽³⁾	17,81	10,89	10,42	10,12	10,12
Taux de distribution sur valeur de marché ^{(1) (3)}	NS	5,70 %	5,46 %	5,30 %	5,30 %
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁴⁾	1,02	NS	NS	0,09	0,41

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Le prix de souscription au 1^{er} janvier correspond au prix acquéreur moyen de l'année en l'absence de variation du prix de souscription.

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 8 008 associés au 31 décembre 2013. Au cours de l'exercice, 1 339 979 nouvelles parts ont été souscrites, dont 24 858 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 315 121 parts en 2013. Au 31 décembre 2013, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 3 864 107 parts au 31 décembre 2013, la capitalisation de Primopierre s'élève à 738 044 437 euros.

EVOLUTION DU CAPITAL

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 HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2008/2009	33 968 800,00	40 550 255,00	212 305	478	5 449 522,00	191,00
2010	81 813 600,00	57 114 730,00	511 335	1 295	5 149 488,00	191,00
2011	225 358 400,00	171 356 605,00	1 408 490	3 529	16 280 614,62	191,00
2012	407 837 760,00	217 834 736,00	2 548 986	5 744	20 171 038,51	191,00
2013	618 257 120,00	251 188 111,00	3 864 107	8 008	25 651 175,50	191,00

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice à 191,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable à 173,81 euros.

Primopierre est une SCPI à capital variable. A ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (201,99 euros fin 2013).

► EVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2008/2009		2010		2011		2012		2013	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	22,09	93,36 %	13,30	98,01 %	11,55	91,59 %	12,58	97,98 %	12,41	94,16 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,48	6,26 %	0,24	1,77 %	0,82	6,50 %	0,18	1,40 %	0,16	1,20 %
Produits divers	0,09	0,38 %	0,03	0,22 %	0,24	1,90 %	0,08	0,62 %	0,61	4,64 %
TOTAL DES REVENUS	23,66	100 %	13,57	100 %	12,61	100 %	12,84	100 %	13,18	100 %
CHARGES										
Commission de gestion	2,39	10,10 %	0,92	6,78 %	0,64	5,08 %	1,42	11,06 %	1,42	10,79 %
Autres frais de gestion *	0,68	2,87 %	0,27	1,99 %	0,22	1,74 %	0,22	1,73 %	0,17	1,30 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,23	1,69 %	0,16	1,27 %			0,14	1,06 %
Charges immobilières non récupérées	0,42	1,78 %	0,49	3,61 %	0,05	0,40 %	0,24	1,87 %	0,43	3,30 %
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,49	14,75 %	1,91	14,07 %	1,07	8,49 %	1,88	14,66 %	2,17	16,45 %
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,13	4,78 %	0,48	3,54 %	0,55	4,36 %	0,66	5,14 %	0,64	4,86 %
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	0,21	0,89 %	0,49	3,61 %	0,22	1,74 %	0,05	0,39 %	(0,04)	(0,29 %)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,34	5,67 %	0,97	7,15 %	0,77	6,11 %	0,71	5,53 %	0,60	4,58 %
TOTAL DES CHARGES	4,83	20,42 %	2,88	21,22 %	1,84	14,59 %	2,59	20,19 %	2,77	21,02 %
RÉSULTAT	18,83	79,58 %	10,69	78,78 %	10,77	85,41 %	10,25	79,81 %	10,41	78,98 %
Variation du report à nouveau	1,02	4,31 %	(0,20)	(1,47 %)	0,35	2,78 %	0,13	1,01 %	0,56	4,24 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,81	75,27 %	10,89	80,25 %	10,42	82,63 %	10,12	78,82 %	10,12	76,78 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,22	72,78 %	10,81	79,66 %	10,23	81,13 %	10,05	78,27 %	10,08	76,48 %

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1). Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 10,41 euros par part. Il permet de distribuer 10,12 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et de porter le report à nouveau à 0,41 euro par part au capital.



► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2013

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs:

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine,
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur immobilisée des acquisitions	557 829 217,25
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	84 823 713,47
Valeur comptable	642 652 930,72
Valeur comptable ramenée à une part	166,31
Valeur des immeubles "actuelle"	578 744 320,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	86 867 236,79
Valeur de réalisation	665 611 556,79
Valeur de réalisation ramenée à une part	172,25
Valeur de réalisation	665 611 556,79
Frais d'acquisition des immeubles	32 034 680,00
Commission de souscription*	82 867 101,08
Valeur de reconstitution	780 513 337,87
Valeur de reconstitution ramenée à une part	201,99

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2012 ^(*)	DURANT L'ANNÉE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	486 856 326,00	251 188 111,00	738 044 437,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles	(374 044 247,25)	(183 784 970,00)	(557 829 217,25)
Indemnité d'immobilisation versée	(2 020 000,00)	(935 300,00)	(2 955 300,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(19 486 703,50)	(7 896 222,81)	(27 382 926,31)
Commission de souscription	(43 817 069,62)	(25 223 849,29)	(69 040 918,91)
Reconstitution du report à nouveau	0,00	(543 012,06)	(543 012,06)
Sommes restant à investir	47 488 305,63	32 804 756,84	80 293 062,47

(*) Depuis l'origine de la société

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2013 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	FACTURES NON PARVENUES	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs		70 783,15						70 783,15
Fournisseurs d'immobilisations						5 711 831,76		5 711 831,76
TOTAL A PAYER		70 783,15				5 711 831,76		5 782 614,91



▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, messieurs,

L'année 2013 enregistre un niveau de collecte nette de 251 188 111 euros, qui place Primopierre au premier rang des collecteurs nets parmi les SCPI. Le volume d'investissement de Primopierre en 2013 s'élève à 190 967 879 euros.

Nous nous sommes portés acquéreurs, pour le compte de Primopierre, de 4 actifs de bureaux d'un volume moyen de 47,7 millions d'euros et situés dans des communes proches de Paris : le Kremlin-Bicêtre, Charenton-le-Pont, Courbevoie et Boulogne-Billancourt. L'ensemble de ces biens étaient pleinement occupés à l'acquisition, comme c'est le cas pour la très grande majorité des actifs acquis par votre SCPI. Le taux d'occupation financier annuel moyen (95,7 %) de Primopierre en témoigne.

Primopierre termine l'année 2013 avec un résultat distribuable de 10,41 euros par part, permettant de proposer à l'assemblée générale des associés une distribution au titre de l'année 2013 de 10,12 euros par part, soit un montant global de 28 518 872,52 euros. La dotation 2013 du report à nouveau s'élève à 1 358 000,72 euros issue du résultat pour 814 988,66 euros et pour 543 012,06 euros du prélèvement sur la prime d'émission.

Le 28 février 2013, votre assemblée générale, réunie à titre extraordinaire, a porté le capital statutaire maximal de votre SCPI à 1 000 000 000 euros.

L'année 2014 verra, à partir de juillet, la transposition aux Sociétés de Gestion de Portefeuille de la directive Européenne Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'accompagne de mesures de modernisation des SCPI, qui ouvrent à Primopierre des possibilités nouvelles en matière de gestion.

La société de gestion





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion de votre patrimoine immobilier.

1. Primopierre a émis 1 339 979 parts nouvelles, dont 24 858 ont permis de compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Votre SCPI a acquis 4 actifs pour un montant total de 190 967 879 euros frais et droits inclus. Ces investissements portent le patrimoine immobilier de votre SCPI à 38 actifs d'une valeur vénale hors droits, mesurée par un expert indépendant, de 578 744 320 euros au 31 décembre 2013. Les expertises font état d'une valorisation de 0,65 % en 2013 du patrimoine immobilier à périmètre constant.
3. Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2013 de votre SCPI atteint 95,7 %.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 10,41 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 10,12 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2013 et de doter le solde au report à nouveau. Cette distribution permet au taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ 2013 de Primopierre de s'établir à 5,30 %, à l'identique de l'année précédente, sur la base d'un prix de souscription maintenu à 191,00 euros.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
8. Les membres du conseil de surveillance vous demandent d'autoriser la société de gestion à mettre votre SCPI en conformité avec la directive européenne dite AIFM et la loi de Modernisation.
9. Les membres du conseil de surveillance vous demandent également d'adopter la nouvelle rédaction de la politique d'investissement de votre SCPI, qui prend notamment acte de la taille croissante de ses acquisitions.
10. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle.

Le conseil de surveillance

(1) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2013

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI PRIMOPIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 11 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Les notes « Valeurs vénales des immeubles locatifs » et « Entretien des immeubles » de l'annexe présentent les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, telle que décrite dans la note « Entretien des immeubles » de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Paris La Défense, le 13 mai 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2013

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 avisés 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 nous appartient 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 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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

Avec la société PRIMONIAL REIM :

Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts, votre société verse à la société de gestion PRIMONIAL REIM les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription fixée à 9 % hors taxes du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :
 - les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de votre SCPI, lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % toutes taxes incluses (commission exonérée de T.V.A.) ;
 - les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % hors taxes.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2013, une commission sur les souscriptions de 25 651 175,50 euros, montant prélevé sur la prime d'émission.

► Une commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de votre SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices fixée comme suit :

- 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés pour l'administration et la gestion du patrimoine ;
- 5 % hors taxes maximum des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2013 un montant de 4 007 441,25 euros.

Paris La Défense, le 13 mai 2014
KPMG Audit, Département de KPMG S.A.



COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2013



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	557 829 217,25	578 744 320,00	374 044 247,25	388 527 912,00
Terrains et constructions locatives	539 595 417,25	560 564 320,00	356 514 247,25	370 937 912,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	18 233 800,00	18 180 000,00	17 530 000,00	17 590 000,00
Agencements, aménagements, installations				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers	(2 043 523,32)		(1 720 705,35)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 043 523,32)		(1 720 705,35)	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	555 785 693,93	578 744 320,00	372 323 541,90	388 527 912,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	258 548,96	258 548,96	258 548,96	258 548,96
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	258 548,96	258 548,96	258 548,96	258 548,96
Créances	19 755 763,45	19 755 763,45	13 857 608,27	13 857 608,27
Locataires et comptes rattachés	3 492 721,04	3 492 721,04	1 911 610,56	1 911 610,56
Provisions pour dépréciation des créances	(159 448,78)	(159 448,78)	(266 790,71)	(266 790,71)
Créances fiscales	4 100 511,30	4 100 511,30	5 695 415,41	5 695 415,41
Fournisseurs et comptes rattachés	429 669,42	429 669,42		
Autres créances	11 892 310,47	11 892 310,47	6 517 373,01	6 517 373,01
Valeurs de placement et disponibilités	107 425 302,00	107 425 302,00	66 205 546,70	66 205 546,70
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	107 425 302,00	107 425 302,00	66 205 546,70	66 205 546,70
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(38 262 246,73)	(38 262 246,73)	(28 839 194,23)	(28 839 194,23)
Dettes financières				
-Dépôts et cautionnements reçus	(6 336 097,18)	(6 336 097,18)	(4 436 506,67)	(4 436 506,67)
-Banques créditrices			(2 994,06)	(2 994,06)
Dettes d'exploitation				
-Fournisseurs et comptes rattachés	(4 222 486,45)	(4 222 486,45)	(3 349 756,82)	(3 349 756,82)
-Locataires et comptes rattachés	(1 019 258,49)	(1 019 258,49)	(149 151,46)	(149 151,46)
Dettes diverses				
-Dettes fiscales	(1 870 615,25)	(1 870 615,25)	(385 453,99)	(385 453,99)
-Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(5 711 831,76)	(5 711 831,76)	(11 607 874,62)	(11 607 874,62)
-Associés à régulariser	(1 674 651,62)	(1 674 651,62)	(223 749,18)	(223 749,18)
-Associés dividendes à payer	(8 113 084,25)	(8 113 084,25)	(5 495 394,64)	(5 495 394,64)
-Autres dettes diverses	(9 314 221,73)	(9 314 221,73)	(3 188 312,79)	(3 188 312,79)
TOTAL II	89 177 367,68	89 177 367,68	51 482 509,70	51 482 509,70
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(2 310 130,89)	(2 310 130,89)	(36 148,44)	(36 148,44)
TOTAL III	(2 310 130,89)	(2 310 130,89)	(36 148,44)	(36 148,44)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	642 652 930,72		423 769 903,16	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		665 611 556,79		439 974 273,26

(1). Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214 - 109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{ER} JANVIER 2013 AU 31 DÉCEMBRE 2013⁽¹⁾**

EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2013	AFFECTATION 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2013 ⁽¹⁾
Capital	407 837 760,00		210 419 360,00	618 257 120,00
Capital souscrit	407 837 760,00		210 419 360,00	618 257 120,00
Primes d'émission	15 714 792,88		7 105 666,84	22 820 459,72
Prime d'émission	79 018 566,00		40 768 751,00	119 787 317,00
Prélèvement sur prime d'émission	(43 817 069,62)		(25 223 849,29)	(69 040 918,91)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(19 486 703,50)		(7 896 222,81)	(27 382 926,31)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN			(543 012,06)	(543 012,06)
Prime de fusion				
Ecart de réévaluation				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	14 070,50	203 279,78	543 012,06	760 362,34
Résultat de l'exercice	203 279,78	(203 279,78)	814 988,66	814 988,66
Résultat de l'exercice	17 753 678,28	(17 753 678,28)	29 333 861,18	29 333 861,18
Acomptes, sur distribution	(17 550 398,50)	17 550 398,50	(28 518 872,52)	(28 518 872,52)
TOTAL GÉNÉRAL	423 769 903,16		218 883 027,56	642 652 930,72

(1) Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

CHARGES	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	4 754 886,69	2 566 530,67
Autres charges	114 035,33	
	4 868 922,02	2 566 530,67
Charges non refacturées		
Charges locatives non récupérées	802 801,45	76 411,03
Travaux d'entretien	394 343,36	2 130,00
Grosses réparations	1 483 877,78	47 466,50
Autres charges immobilières	421 042,75	338 512,09
	3 102 065,34	464 519,62
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	7 970 987,36	3 031 050,29
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	4 007 441,25	2 464 977,08
Diverses charges d'exploitation	482 754,98	385 439,69
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	666,92	147 796,44
Provision pour grosses réparations	1 806 695,75	1 136 846,28
Autres provisions		
	1 807 362,67	1 284 642,72
Autres charges d'exploitation		
Commission de souscription	25 651 175,50	20 171 038,51
Frais d'acquisition	7 896 222,81	9 206 547,23
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	39 844 957,21	33 512 645,23
Charges financières		
Charges exceptionnelles	26,00	133,68
TOTAL DES CHARGES	47 815 970,57	36 543 829,20
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	29 333 861,18	17 753 678,28
TOTAL GÉNÉRAL	77 149 831,75	54 297 507,48
PRODUITS	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	34 972 357,28	21 797 571,20
Charges refacturées	4 868 922,02	2 566 530,67
Produits annexes	1 709 987,18	130 859,59
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	41 551 266,48	24 494 961,46
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	108 008,85	67 862,12
Grosses réparations	1 483 877,78	47 466,50
Autres reprises de provisions		
	1 591 886,63	115 328,62
Autres produits d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Commission de souscription	25 651 175,50	20 171 038,51
Frais d'acquisition	7 896 222,81	9 206 547,23
	33 547 398,31	29 377 585,74
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	35 139 284,94	29 492 914,36
Produits financiers	445 862,67	309 618,67
Produits exceptionnels	13 417,66	12,99
TOTAL DES PRODUITS	77 149 831,75	54 297 507,48
TOTAL GÉNÉRAL	77 149 831,75	54 297 507,48



ANNEXE FINANCIÈRE



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

- ▶ Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- ▶ Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- ▶ À la méthode du coût historique dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine)
- ▶ un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- ▶ un compte de résultat
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2013 s'élèvent à 25 651 175,50 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2012, les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2013 s'élèvent à 7 896 222,81 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Changement de méthodes comptables

Conformément à l'article 3.B chapitre I de la note d'information de la SCPI PrimoPierres, il peut être prélevé sur la prime d'émission, et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2013, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 543 012,06 euros.

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation

en qualité d'expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- ▶ La méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- ▶ La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2013, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Primopierre est de 578 744 320 euros.

ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour grosses réparations.

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées forfaitairement chaque année à hauteur de 5 % des loyers facturés au cours de l'exercice et des loyers potentiels des surfaces vacantes.

Au 31 décembre 2013, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 1 806 695,75 euros. Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2013 à hauteur de 1 483 877,78 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 2 043 523,32 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 666,92 euros a été constituée au 31 décembre 2013. Les reprises se sont élevées à 108 008,85 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 159 448,78 euros.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les "autres disponibilités" correspondent à la trésorerie détenue à la Banque Palatine sur le compte principal de la SCPI. Elles s'élèvent à 107 425 302 euros au 31 décembre 2013. Ces fonds font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2013 est de 62 631,47 euros.

FAITS SIGNIFICATIFS 2013

REFACTURATION DU PROPERTY MANAGER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le property manager de la SCPI Primopierre est délégué à des mandataires. Son coût s'établit en 2013 à 2,7 % des loyers facturés. Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la société de gestion du coût de ce dernier.

En 2013, la SCPI a refacturé à la société de gestion 944 253,65 euros. Cette somme correspondait à 2,7 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI. Au titre des périodes antérieures, une facturation complémentaire de 755 913,71 euros, soit 3,41 % des loyers facturés, a également été comptabilisée sur la ligne « produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DEPT	INDIVISION	ADRESSE DES IMMEUBLES	TYPLOGIE	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	VALEURS BILANTIÈLLES
94		FONTENAY S/BOIS - 6-8-10 avenue Pablo Picasso	Bureau	3 104	30/09/2008	4 038 592,50	240 800,00	3 797 792,50
64		BAYONNE - 6 chemin de Marouette	Bureau	2 451	31/10/2008	5 000 000,00		5 000 000,00
37	50 %	TOURS - 2 avenue Eugène Guoin	Bureau	3 368	23/12/2008	4 583 284,69	4 911,19	4 578 373,50
75	50 %	PARIS -31 bis rue Bergère	Bureau	1 050	02/02/2009	3 525 000,00	208 950,00	3 316 050,00
78	33 %	GUYANCOURT - place des Frères Montgolfier	Bureau	1 786	31/07/2009	3 742 484,62	211 484,62	3 531 000,00
35		RENNES - 183 avenue du Général Patton	Bureau	2 030	26/02/2010	1 909 500,10	119 215,00	1 790 285,10
77		LOGNES - 29 rue de la "Maison Rouge"	Bureau / Activité	6 502	29/04/2010	3 279 200,00	201 900,00	3 077 300,00
93	50 %	MONTREUIL - Proxima 2 - 96 à 102 rue de Paris	Bureau	2 093	11/05/2010	8 988 407,37	148 374,87	8 840 032,50
92	50 %	GENNEVILLIERS - place des Hauts Tilliers	Bureau	1 642	18/05/2010	3 553 439,50	213 102,00	3 340 337,50
78	65 %	GUYANCOURT - 3-9 rue Hélène Boucher	Bureau	8 824	30/06/2010	12 111 301,91	681 187,76	11 430 114,15
83		LA GARDE - 150 rue Marcellin Berthelot	Bureau	3 235	08/07/2010	4 746 624,75	276 624,75	4 470 000,00
13		MARSEILLE - 46 avenue Elsa Triolet	Bureau	2 446	27/07/2010	4 884 200,00	293 153,00	4 591 047,00
31		BALMA - 10 rue Vidailhan	Bureau	3 002	07/03/2011	7 979 484,00	192 184,00	7 787 300,00
92	49 %	MEUDON LA FORÊT 1-3 avenue du Maréchal Juin	Bureau	5 268	06/06/2011	13 943 185,50	232 740,50	13 710 445,00
91		SAINT PIERRE DU PERRY - 1 route de Villepecle	Bureau / Activité	4 433	10/06/2011	4 736 500,00	282 800,00	4 453 700,00
13		ROUSSET - 103 impasse Evariste Galois	Bureau	2 661	21/06/2011	3 505 539,51	210 539,51	3 295 000,00
31		PORTET S/GARONNE - 1 avenue de la Gare	Bureau	3 977	29/06/2011	6 542 629,78	378 764,78	6 163 865,00
92		COURBEVOIE - 3-13 rue Blondel	Bureau	1 900	30/06/2011	7 864 000,00	465 600,00	7 398 400,00
13		AIX EN PROVENCE - Parc de la Duranne	Bureau	1 700	24/08/2011	3 808 513,94	235 413,94	3 573 100,00
54		NANCY - 16 boulevard de la Mothe	Bureau	7 274	18/10/2011	13 138 000,00	255 900,00	12 882 100,00
92		BOULOGNE BILLANCOURT - 49-59 avenue Morizet	Bureau	5 550	19/10/2011	25 657 747,63	1 457 747,63	24 200 000,00
92		LEVALLOIS-PERRET - 123 rue Jules Guesde	Bureau	5 577	09/11/2011	28 806 927,66	1 656 927,66	27 150 000,00
95		OSNY - avenue des Arpents et Chaussée Jules César	Bureau	6 119	24/11/2011	12 255 500,00	730 000,00	11 525 500,00
69		CHAMPAGNE MONT D'OR - 11 chemin des Anciennes Vignes	Bureau	2 552	25/11/2011	5 900 179,00	125 179,00	5 775 000,00
94		FONTENAY SOUS BOIS - 44-48 rue Roger Salengro	Bureau	8 081	19/12/2011	20 800 326,07	1 200 326,07	19 600 000,00
45		ORLEANS - rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureau	5 554	20/12/2011	13 794 540,00	261 240,00	13 533 300,00
93		MONTREUIL - Cap 2 - 66/72 rue Marceau	Bureau	11 800	01/02/2012	29 368 484,12	1 718 484,12	27 650 000,00
69		VILLEURBANNE - Le Premium - 131 boulevard de Stalingrad	Bureau	5 659	04/07/2012	18 538 251,30	1 088 251,30	17 450 000,00
33		BORDEAUX - Le Millenium - 12 quai de Queyries	Bureau	6 873	01/08/2012	18 684 373,33	1 084 373,33	17 600 000,00
69		LYON - Hélios 7 - 17/21 rue Domer (VEFA)	Bureau	5 979	02/08/2012	18 577 457,17	343 657,17	18 233 800,00
69	20,5 %	LYON - Le Millénium - cours Albert Thomas	Bureau	1 280	03/08/2012	3 183 250,74	199 045,74	2 984 205,00
54		NANCY - 13-21 rue Saint Jean	Bureau / Commerce	7 761	30/09/2012	21 949 292,21	1 279 292,21	20 670 000,00
93		MONTREUIL - Atlas - 57 rue Armand Carrel	Bureau	8 365	18/10/2012	26 456 655,50	1 856 655,50	24 600 000,00
91		MASSY - Odysée - 21 avenue Carnot	Bureau	10 886	12/11/2012	28 391 391,33	1 641 391,33	26 750 000,00
94		CHARENTON-LE-PONT - 2-8 avenue du Général De Gaulle	Bureau	10 269	15/01/2013	40 439 430,00	1 978 510,00	38 460 920,00
94	50 %	KREMLIN-BICÊTRE - 63 avenue de Fontainebleau	Bureau	11 688	27/02/2013	60 304 852,00	848 602,00	59 456 250,00
92		LA DÉFENSE - 4 place des Vosges	Bureau	8 839	15/10/2013	43 460 576,00	2 446 576,00	41 014 000,00
92		BOULOGNE-BILLANCOURT 36/38 quai du Point du Jour - 4/6 rue des Peupliers	Bureau	7 638	06/12/2013	46 763 021,33	2 613 021,33	44 150 000,00
TOTAL				199 216		585 212 143,56	27 382 926,31	557 829 217,25

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	511 394 417,25	530 794 320,00	328 313 247,25	341 957 912,00
Mixte bureaux / activités	7 531 000,00	7 470 000,00	7 531 000,00	7 280 000,00
Mixte bureaux / commerces	20 670 000,00	22 300 000,00	20 670 000,00	21 700 000,00
Entrepôts				
TOTAL	539 595 417,25	560 564 320,00	356 514 247,25	370 937 912,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	18 233 800,00	18 180 000,00	17 530 000,00	17 590 000,00
Mixte bureaux / activités				
Mixte bureaux / commerces				
Entrepôts				
TOTAL	18 233 800,00	18 180 000,00	17 530 000,00	17 590 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	557 829 217,25	578 744 320,00	374 044 247,25	388 527 912,00

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2013 ET LE 31 DÉCEMBRE 2013

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 31/12/2012	356 514 247,25
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
CHARENTON - avenue de Général de Gaulle	38 460 920,00
OKABE KREMLIN - avenue de Fontainebleau	59 456 250,00
LAVOISIER DEFENSE - 4 place des Vosges	41 014 000,00
BOULOGNE ALPHA - rue des Peupliers	44 150 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2013	539 595 417,25
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 31/12/2012	17 530 000,00
Comptabilisations de l'exercice	
HELIO 7	703 800,00
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2013	18 233 800,00
Immobilisations financières	
Solde de dépôts versés au 31/12/2012	258 548,96
Fonds de roulements versés	0,00
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	258 548,96



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2013	2012
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	77 149 831,75	54 297 507,48
dont loyers	34 972 357,28	21 797 571,20
Total des charges	47 815 970,57	36 543 829,20
Résultat	29 333 861,18	17 753 678,28
Dividende	28 518 872,52	17 750 398,50
ETAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	618 257 120,00	407 837 760,00
Total des capitaux propres	642 652 930,72	423 769 903,16
Immobilisations locatives	557 829 217,25	374 514 247,25
	GLOBAL 2013	PAR PART 2013
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	29 333 861,18	10,41*
Dividende	28 518 872,52	10,12*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise ⁽¹⁾	578 744 320,00	149,77
Valeur comptable	642 652 930,72	166,31
Valeur de réalisation	665 611 556,79	172,25
Valeur de reconstitution	780 513 337,87	201,99

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année

(1) Dont 17 590 000 euros d'immobilisations en cours en 2012 et 18 180 000 euros en 2013.

PROVISIONS

	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2012	DOTATION 2013	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2013
Provisions				
Pour grosses réparations	1 720 705,35	1 806 695,75	(1 483 877,78)	2 043 523,32
Pour créances douteuses	266 790,71	666,92	(108 008,85)	159 448,78
TOTAL	1 987 496,06	1 807 362,67	(1 591 886,63)	2 202 972,10



DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Primes d'assurances	171 600,79
Taxes bureaux	905 430,66
Taxes foncières	3 321 931,60
Taxes ordures ménagères	355 923,64
TOTAL	4 754 886,69

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	536 498,22
Taxes Foncières non refacturables	220 967,21
Taxes Bureaux non refacturables	39 212,23
Assurances	6 123,79
TOTAL	802 801,45

Honoraires d'expertises	45 165,00
Honoraires d'avocats	2 452,50
Honoraires relocation	179 989,04
Honoraires divers	184 894,31
Frais d'actes et contentieux	8 541,90
TOTAL	421 042,75

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	25 000,00
Frais de conseils et assemblées	500,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	64 870,94
Cotisation AMF	4 819,79
Taxes diverses - CVAE - CET	240 276,00
Frais d'actes et contentieux	15 635,12
Créances irrécouvrables	115 791,16
Frais bancaires	15 861,97
TOTAL	482 754,98

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par le vendeur	
Boulogne Alpha	1 871 008,42
Le Lavoisier	407 689,14
Montreuil Cap 2	13 486,01
Lyon Premium	17 739,99
Nancy	207,35
TOTAL	2 310 130,89

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	4 216 873,44
Etat - charges à payer	723 526,88
TOTAL	4 940 400,32

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	1 727 338,49
Etat - produits à recevoir	144 096,74
Intérêts à recevoir	62 631,47
TOTAL	1 934 066,70

CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTERIEURS

Charges locatives sur locaux vacants	17 747,97
Charges locatives non récupérables	93 815,32
TOTAL	111 563,29



CRÉANCES AUPRÈS DES LOCATAIRES

Locataires	1 511 240,17
Locataires : factures à établir	1 727 338,49
Locataires : créances douteuses	254 142,38
TOTAL	3 492 721,04

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement assurances	13 378,33
Diverses régularisations de compte	1,64
Divers produits exceptionnels	37,69
TOTAL	13 417,66

COMMISSION DE GESTION

Produits locatifs hors taxes	39 851 481,12
Commission au taux de 10 % hors taxes	3 985 148,11
Produits financiers nets	445 862,67
Commission au taux de 5 % hors taxes	22 293,13
COMMISSION DE GESTION	4 007 441,25

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2012

Résultat 2012	17 753 678,28
Report à nouveau 2011	14 070,50
TOTAL DISTRIBUABLE	17 767 748,78
Distribution 2012	17 550 398,50
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	17 550 398,50
Report à nouveau après affectation du résultat	217 350,28

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie.

Versement le 31/12/2013 d'une indemnité d'immobilisation de 2 955 300 euros suite à la signature d'un compromis de vente d'un actif.

L'engagement donné par la SCPI s'élève à 56 144 700 euros et sera versé lors de la signature de l'acte en 2014.



PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2013 ;
- ▶ Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013 ;
- ▶ Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- ▶ Rapports du commissaire aux comptes ;
- ▶ Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2013 et quitus de la société de gestion ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice 2013 ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite AIFM et de la loi de Modernisation ;
- ▶ Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- ▶ Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- ▶ Jetons de présence ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modifications statutaires ;
- ▶ Adoption des statuts modifiés et information relative à la mise à jour corrélative de la note d'information ;
- ▶ Modification de la politique d'investissement ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social au 31 décembre 2013 à 618 257 120,00 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2013, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traitées par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 à la société de gestion.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, constate que le bénéfice de l'exercice 2013 s'élève à la somme de 29 333 861,18 euros majoré du report à nouveau 2012 de 217 350,28 euros et du montant de reconstitution du report à nouveau de 543 012,06 euros le montant total disponible atteint 30 094 223,52 euros

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante : un dividende total de 28 518 872,52 euros et de reporter à nouveau le solde, soit 1 575 351,00 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 642 652 930,72 euros, soit 166,31 euros par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 665 611 556,79 euros, soit 172,25 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 780 513 337,87 euros, soit 201,99 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale ordinaire approuve les conventions qui y sont visées.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée des mesures de modernisation du cadre de référence des SCPI et de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec lesdites dispositions, qui imposent notamment la désignation d'un dépositaire. L'assemblée générale ordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait desdites dispositions, et qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la société, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la société ;

et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la société, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers à :

- procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions ;

et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2014, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion propose les modifications statutaires ci-après, afin de, notamment, mettre les statuts de la SCPI PRIMOPIERRE en conformité avec la directive AIFM et de la loi de modernisation.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article I des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

La Société, objet des présentes, est une Société Civile à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles 48 à 54 de la loi du 24 juillet 1867, les articles L 214.50 et suivants, L 231.8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93.6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n° 71-524 du 1er juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994 et 2003-74 du 28 janvier 2003), par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

Nouvelle rédaction

La Société, objet des présentes, est une Société Civile à capital variable qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants, L 231.8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article II des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- *procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier dans les limites prévues par l'article R 214-116 précité.*

Nouvelle rédaction

La Société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, notamment, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dans les limites prévues par l'article R 214-157 précité.

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale Extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter notamment la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le titre de l'article VII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

Article VII – VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Nouvelle rédaction

Article VII – VARIABILITÉ DU CAPITAL

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa de l'article VII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits dans les conditions prévues par l'article 9. Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des deux montants suivants :

Nouvelle rédaction

Le capital social effectif peut augmenter par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire. Il peut également diminuer par suite de retraits dans les conditions prévues par l'article IX. Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des deux montants suivants :

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la suppression des paragraphes et de leur contenu, intitulés Suspension de la variabilité du capital et Rétablissement de la variabilité du capital figurant à l'article VII ci-après littéralement rapportés :

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituent aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

vingtième résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la suppression de l'obligation réglementaire d'investissement minimal de la collecte avant toute création de parts nouvelles et décide de supprimer l'alinéa suivant de l'article VIII :

La Société ne pourra créer de part nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette de douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social.

vingt-et-unième résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article VIII des statuts comme suit :

(...)- assurer l'égalité entre les associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission.

vingt-deuxième résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XI des statuts comme suit :

(...)La pleine propriété ou la nue-propriété des parts de la Société

ne peut être cédée à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

vingt-troisième résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XII 1.a) des statuts comme suit :

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil.

vingt-quatrième résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XIV des statuts comme suit :

(...)Les parts de la Société peuvent être souscrites en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. Les parts dont la propriété sera démembrée sont souscrites conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire. La constitution d'usufruit intervient au moment de la souscription des parts de la Société par l'usufruitier et le nu-propriétaire.

vingt-cinquième résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de supprimer les 4^{ème} et 5^{ème} alinéas de l'article XVI des statuts :

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux nus-propriétaires.

À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

vingt-sixième résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XVII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

Nouvelle rédaction

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant.

vingt-septième résolution

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XXI des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

La société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,



- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

Délégation de pouvoirs et de signature

La société de gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La société de gestion aura seule la signature sociale. Elle peut toutefois la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

Nouvelle rédaction

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, à condition toutefois qu'il s'agisse d'opérations entrant dans le cadre de l'objet social et, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

La société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative), les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

Délégation de pouvoirs et de signature

La société de gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La société de gestion aura seule la signature sociale. Elle peut toutefois la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de porter le taux des commissions de cession de 50,00 à 75,00 € HT et de modifier en conséquence l'article XXII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

(...) c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 59,80 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 239,20 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6 %) par dossier de succession, et de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 59,80 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Nouvelle rédaction

c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide par ailleurs de modifier l'article XXII des statuts en ajoutant le paragraphe suivant :

d. Commission d'arbitrage

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).
- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de fin-

nancement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des membres du conseil de surveillance et décide en conséquence de modifier le 5^{ème} paragraphe de l'article XXIII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices.

Nouvelle rédaction

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.

TRENTE-ET-UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le 22^{ème} paragraphe de l'article XXIII comme suit :

Ancienne rédaction :

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que d'une seule procuration.

Nouvelle rédaction :

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations.

TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des experts externes en évaluation et décide en conséquence d'insérer l'article XXV comme suit :

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtés par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de l'obligation nouvelle de nommer un dépositaire et décide en conséquence d'insérer l'article XXVI des statuts comme suit :

ARTICLE XXVI - DEPOSITAIRE

1. Nomination du Dépositaire

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.



2 Missions du Dépositaire

a. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

b. Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

c. Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

3. Rémunération et Responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

TRENTE-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

TRENTE-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport et de la société de gestion autorise cette dernière à procéder à la modification et à la mise à jour de la politique d'investissement.

En conséquence, la politique d'investissement de la SCPI PRIMOPIERRE sera mentionnée comme suit dans la note d'information, avec la possibilité pour la société de gestion d'apporter des modifications non substantielles au texte ci-après :

La politique d'investissement de PRIMOPIERRE, SCPI de type "classique diversifiée", vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique.

PRIMOPIERRE investira principalement directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, sélectionnés :

- par la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureaux, commerces

de pied d'immeubles, centres commerciaux, logistique) ;

- en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif) ;

- les acquisitions réalisées seront localisées majoritairement en France, ou par opportunité dans des pays de la zone euro.

Ces acquisitions pourront être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L.214-115.2 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

PRIMOPIERRE prévoit d'investir, directement ou indirectement, dans des actifs :

- ne représentant individuellement pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;

- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs :

- PRIMOPIERRE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;

- PRIMOPIERRE pourra octroyer des comptes-courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;

- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Enfin, PRIMOPIERRE pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'assemblée générale des associés. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de PRIMOPIERRE.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de PRIMOPIERRE sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

TRENTE-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité les statuts de la société en faisant toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

TRENTE-SEPTIÈME RÉOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AMF : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM : créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

›l'**assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...

›l'**assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION: document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL : capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

CAPITALISATION : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

CESSION D'ACTIF (OU ARBITRAGE) :

La SCPI ne peut céder des immeubles que si elle en est propriétaire depuis au moins 6 ans. La valeur des actifs cédés au cours d'un exercice ne peut excéder 15 % de la valeur totale du patrimoine immobilier de la SCPI. On parle d'arbitrage en référence au choix entre l'actif cédé et celui que la société de gestion va pouvoir acquérir grâce au produit de la vente.

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION :

droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU

APPARIEMENT) : le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché

secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement (1 à 3 jours ouvrés).

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ :

division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier dispose du droit d'usage et de jouissance et perçoit les revenus des parts.

DIVIDENDE : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau. Les acomptes sont les revenus distribués, tous les trimestres (ou tous les semestres).

EXPERTISE IMMOBILIÈRE : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert immobilier indépendant nommé par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 4 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS : lieu d'échange des parts de SCPI.

›**marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

>**marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PARTS EN ATTENTE : ces parts, valorisées au prix acheteur, ont fait l'objet d'un ordre de vente mais ne trouvent pas d'acquéreur au prix demandé.

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION) : prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La

souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES : font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION :
>**financier** : montant des loyers facturés rapporté au montant de l'ensemble des loyers qui pourraient être facturés si le patrimoine était loué dans son intégralité.

>**physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix

d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE : c'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR ISF : pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE :
>**valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie par l'expert immobilier indépendant. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

>**valeur de réalisation** (ou Actif Net Réévalué) : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

>**valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 775 100 euros.

531 231 124 R.C.S Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011

sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 | Télécopie : 01 44 21 71 23

www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren - CS 90741

75345 Paris Cedex 07

La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-02 en date du 14 février 2014 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2012 et elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

La Notice prévue à l'article L-422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.