



2012

PRIMOVIE / RAPPORT ANNUEL



## PRIMOVIE > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ <b>Rapport de gestion</b>	p8
■ <b>Rapport du conseil de surveillance</b>	p14
■ <b>Rapports du commissaire aux comptes</b>	p16
■ <b>Comptes au 31 décembre 2012</b>	p18
■ <b>Annexe financière</b>	p22
■ <b>Projet de résolutions</b>	p28
■ <b>Glossaire</b>	p34



GREGORY FRAPET,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers associés,

Votre SCPI Primovie a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers au cours du troisième trimestre 2012. L'accueil réservé à votre SCPI et à son profil novateur axé sur l'immobilier de santé et d'éducation a permis de collecter près de 30 millions d'euros sur l'exercice.

Notre conviction sur cette thématique santé/éducation s'appuie sur ses qualités résolument défensives. Investir dans un contexte concurrentiel sur des secteurs décorrélés des cycles économiques et disposant de réels atouts en matière de pérennité locative offre selon nous un réel intérêt pour diversifier son épargne.

Le rapport annuel de l'exercice 2012 de Primovie revient en détail sur l'activité des premiers mois d'existence de votre SCPI. Il vous présente ses comptes financiers certifiés et permet aux différents acteurs de la gouvernance et du contrôle de la société, conseil de surveillance et commissaire aux comptes, d'exprimer leur analyse.

Dans les premiers mois de 2013, Primovie investira notamment dans des actifs dédiés à la petite enfance (crèches) et à la santé (laboratoire).

Le Service Associés de Primonial REIM<sup>(1)</sup> se tient à votre disposition pour tout renseignement.

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

(1) Par téléphone au 01 44 21 73 93 ou par mail [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr)



# PRÉSENTATION

Marcel Desautels  
Université  
de Montréal  
#UdeM



## ► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 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.

### SCPI PRIMOVIE

PRIMOVIE est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 19 juillet 2012. Le Visa AMF a été obtenu le 31 juillet 2012 sous le numéro 12-19.

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

PRIMOVIE est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 752 924 845.

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Laurent Fléchet, Président  
André Camo  
Patrick Petitjean  
François Pochard  
Nicolas Schimel  
Martine Simon Claudel

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dominique Brière  
Didier Faivre  
Stéphane Glavinaz  
Rémy Monnier  
Abbaye de Pradines  
Diocésaine d'Annecy  
Diocésaine de Nîmes  
NG Participations

### DIRECTION GÉNÉRALE

Grégory Frapet  
Stéphanie Lacroix

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*  
BEAS *Suppléant*

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*  
BEAS *Suppléant*

### EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

## ► CHIFFRES CLÉS

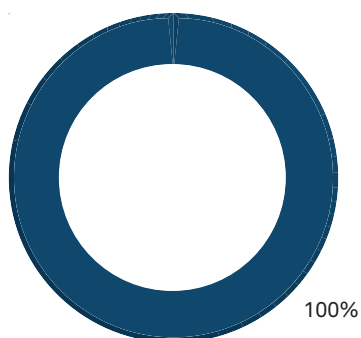
La SCPI Primovie a été créée le 19 juillet 2012 pour une durée statutaire de 99 ans. Primovie est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

	31/12/2012
Nombre d'associés	302
Nombre de parts	155 061
Valeur vénale du patrimoine immobilier	727 272
Valeur comptable	26 830 966
Valeur de réalisation	26 858 383
Valeur de reconstitution	29 564 257
Capitalisation	29 616 651
Résultat par part <sup>(1)</sup>	2,50
Distribution par part au titre de l'année <sup>(1)</sup>	2,44
Report à nouveau par part <sup>(1)</sup>	NS
Surface en m <sup>2</sup>	300
Nombre de lignes du patrimoine	1
Taux d'occupation financier	100,00%
Prix de souscription	191,00
Valeur de retrait	173,52
Nombre de parts en attente de cession	-

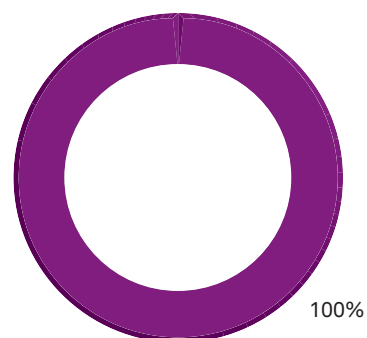
(1) Compte tenu de la date de création de la SCPI au 19 juillet 2012, ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur un trimestre de distribution.

NS = non significatif

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Province



■ Bureaux



## ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'analyse du marché immobilier est au cœur de la démarche de Primonial REIM. De nos convictions de marché découlent les stratégies mises en œuvre sur chacun de nos fonds.

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'environnement économique français a été marqué par une grande incertitude au premier semestre 2012. L'attente du résultat de l'élection présidentielle, la perte du AAA auprès de deux agences de notation, la poursuite de la crise des dettes souveraines en zone euro ont miné la confiance des investisseurs et des consommateurs.

Le second semestre a vu la mise en place d'un scénario sensiblement plus optimiste : les taux d'emprunt de l'Etat français ont diminué jusqu'à un "plus bas" historique de 1,96% (le 10 décembre 2012) ; les propos du président de la Banque Centrale Européenne au cours de l'été, annonçant le rachat illimité des dettes de la zone euro, ont rassuré les marchés financiers et écarté, au moins temporairement, les craintes d'un éclatement de l'euro. Ce qui a conduit à une reprise du marché actions au dernier trimestre. Pour autant, les "fondamentaux" de l'économie française (chômage supérieur à 10% de la population active, croissance proche de zéro, déficit du commerce extérieur et du budget de l'Etat) restent problématiques, et les experts s'accordent à prévoir une croissance atone en 2013.

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Dans ce contexte économique difficile, le marché de l'immobilier d'entreprise aura une fois encore fait preuve de résistance avec plus de 16 milliards d'euros de transactions enregistrées en 2012. Le volume d'investissement s'inscrit en recul de 8% par rapport à 2011 (18,1 milliards d'euros d'investissement) mais reste soutenu et animé par de très grosses transactions. Les principaux investisseurs

en 2012 sur le marché français de l'immobilier d'entreprise ont été les fonds souverains (21% des volumes), les assureurs (16%) et les SCPI (12,5%). Ces acteurs ont comme point commun d'acheter leurs actifs sur fonds propres, sans recourir à l'endettement, ce qui est un avantage dans une situation où les banques, malgré des taux d'emprunt faibles, sont de plus en plus exigeantes sur leurs conditions de crédit.

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

En matière d'immobilier de santé, le volume d'investissement global pour l'année 2012 ressort à 450 millions d'euros après un volume de transaction de plus de 600 millions d'euros en 2011. Le moteur de ce marché aura cette année encore reposé sur le mouvement de concentration des opérateurs de santé, ces derniers cherchant à dégager les moyens financiers de leur croissance externe ou de leur développement en externalisant leur patrimoine immobilier. Le secteur se trouve ainsi dominé par quelques grands acteurs, rachetant les petits opérateurs pour absorber leurs autorisations d'exploitation de lits, et se spécialisant en fonction de la durée des séjours. Ce phénomène de concentration est en nette accélération depuis 2008, en témoigne la hausse de 50% du nombre de lits détenus par les 4 premiers groupes privés. Il ouvre également de belles perspectives pour le marché de l'immobilier de santé et le positionne comme un marché profond. Les 10 premiers opérateurs de santé détiennent encore un patrimoine immobilier évalué à près de 5 milliards d'euros. A ce potentiel important d'externalisation s'ajoute un besoin de 75 000 à 100 000 créations de lits en EPHAD d'ici 2025 représentant 4 à 8 milliards d'euros d'investissement.

Ce marché mature et profond, au sous-jacent décorrélé des cycles économiques et au sein duquel les opérateurs n'hésitent pas à s'engager sur des baux longs, suscite donc un intérêt de plus en plus marqué

de la part des investisseurs immobiliers. Ces derniers ne se contentent aujourd'hui plus d'accompagner les acteurs de la santé dans leur stratégie d'externalisation. On recense également un nombre croissant de transactions entre investisseurs ayant pour effet de tirer les prix à la hausse et les rendements à la baisse. Ces derniers se situent dans une fourchette comprise entre 6% pour les EPHAD et 7% pour les cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique).

### LES SCPI

Dans ce contexte de marché concurrentiel, les SCPI ont connu une nouvelle année de collecte nette supérieure à 2,5 milliards d'euros. Cette collecte a été réalisée quasiment sans le concours de dispositifs fiscaux spécifiques (180 millions d'euros collectés par les SCPI fiscales en 2012 contre 680 millions d'euros en 2011). Depuis 2010 et l'éclatement de la crise des dettes souveraines qui a détérioré les rendements des fonds euros et créé un appel d'air vers des classes d'actifs aujourd'hui plus rentables comme les SCPI, celles-ci ont collecté 8 milliards d'euros, amenant leur capitalisation totale à 27 milliards d'euros. La conjonction d'une forte collecte des SCPI et d'un marché de l'immobilier d'entreprise actif a permis aux épargnants d'investir, à travers les SCPI, sur des immeubles récents et de taille significative.

Source des données chiffrées : CBRE, DTZ, IEIF.



# RAPPORT DE GESTION







## ▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2012, un immeuble de bureaux développant une surface totale de 6 238 m<sup>2</sup>. Cet actif est détenu en indivision, la quote-part indivise de Primovie étant de 4,81%. Cet immeuble, dénommé Le Millenium, se situe cours Albert Thomas dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon (69).

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2012

	BUREAUX	COMMERCES	LOCAUX D'ACTIVITÉS	RÉSIDENTIEL	DIVERS	TOTAL
Paris						0,00%
Région parisienne						0,00%
Province	100,00%					100,00%
International						0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>

## EVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, s'élève au 31 décembre 2012 à 727 272 euros.

## SITUATION LOCATIVE

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2012 s'établit à 21 181 euros. Il représente en volume annuel un niveau de loyer de l'ordre de 51 000 euros.

Primovie compte 2 locataires au 31 décembre 2012 : Sciences-U Formation et les Finances Publiques de la région Rhône-Alpes.

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 2012 à 100%. Aucune surface n'est vacante.

## ACQUISITION DE L'ANNÉE

Immatriculée en juillet 2012, Primovie a réalisé sa première acquisition en août 2012 pour un montant total 745 284 euros frais et droits inclus. Cet immeuble de bureaux se situe au cœur du 3<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon à proximité immédiate du quartier d'affaires de la Part-Dieu. La faculté de la Manufacture des Tabacs (15 000 étudiants) est située à moins de 800 mètres. Dénommé "Le Millenium", le bien est de catégorie ERP (Etablissement Recevant du Public) 1<sup>ère</sup> catégorie et comprend un auditorium de 100 places.

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	MONTANT DE L'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS	DATE D'ACQUISITION
69	Cours Albert Thomas	Lyon	745 283,58	03/08/2012
<b>TOTAL</b>			<b>745 283,58</b>	

## ► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2012 avec un résultat, par part en jouissance, de 2,50 euros. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de 2,44 euros par part (pour une part ayant eu jouissance sur le 4<sup>ème</sup> trimestre).

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2012
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>	191,00
Résultat <sup>(2)</sup>	2,50
Dividende brut versé au titre de l'année <sup>(2)</sup>	2,44
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)(3)</sup>	-
Report à nouveau cumulé par part au capital <sup>(4)</sup>	NS

(1) Le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier correspond au prix acquéreur moyen de l'année en l'absence de variation du prix de souscription.

(2) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

(3) Dividende brut versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen de la même année.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif

Du fait de sa création récente, il n'existe pas pour la SCPI Primovie, de Taux de Rentabilité Interne à 5, 10 et 15 ans.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 302 associés au 31 décembre 2012. Au cours de l'exercice, 150 231 nouvelles parts ont été souscrites en complément des 4 830 parts des associés fondateurs. Il n'y a eu aucune demande de retrait.

Avec 155 061 parts au 31 décembre 2012, la capitalisation de Primovie s'élève à 29 616 651 euros.

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 <sup>(5)</sup>	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
2012	24 809 760,00	29 540 530,20	155 061	302	2 658 647,70	191,00

(5) Hors commission de souscription sur les frais liés à la collecte des membres fondateurs pour 76 120,80 euros.

Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2012 à 191,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, est de 173,52 euros.

Primovie 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 (190,66 euros fin 2012).



## ► EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2012	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	2,09	56,33%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,62	43,67%
Produits divers		
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>3,71</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	0,29	7,85%
Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	0,91	24,64%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges immobilières non récupérées		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,20</b>	<b>32,48%</b>
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions <sup>(2)</sup>		
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,20</b>	<b>32,48%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>2,50</b>	<b>67,52%</b>
Variation du report à nouveau	0,07	1,83%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,44	65,68%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	1,80	48,42%

(1) 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.

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

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2012

Valeur immobilisée des acquisitions	699 855,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	26 131 110,65
<b>Valeur comptable</b>	<b>26 830 965,65</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>173,03</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	727 272,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	26 131 110,65
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>26 858 382,65</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>173,21</b>
Valeur de réalisation	26 858 382,65
Frais d'acquisition des immeubles	45 090,86
Commission de souscription <sup>(1)</sup>	2 660 783,09
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>29 564 256,60</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>190,66</b>

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## ► EMPLOI DES FONDS

	DEPUIS LE 19/07/2012 <sup>(2)</sup>	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	29 540 530,20	29 540 530,20
Plus et moins values sur cessions d'immeubles		
Achats d'immeubles	(699 855,00)	(699 855,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(45 428,58)	(45 428,58)
Frais de constitution	(6 175,00)	(6 175,00)
Commission de souscription	(2 658 647,70)	(2 658 647,70)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>26 130 423,92</b>	<b>26 130 423,92</b>

(2) Depuis l'origine de la société.

## ► INFORMATION 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 2012 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	HORS ÉCHÉANCES	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs		332 676,11					102 571,31	435 247,42
<b>TOTAL A PAYER</b>	<b>0,00</b>	<b>332 676,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102 571,31</b>	<b>435 247,42</b>



## ► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

L'année 2012 a vu la création, le 19 juillet, de la SCPI Primovie. Les comptes et le rapport de gestion qui vous sont présentés portent donc sur un exercice de 6 mois.

Primovie est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise. Sa politique d'investissement privilégie les biens dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs :

- de la petite enfance, de l'éducation ou de la location d'actifs à destination des étudiants ;
- de la santé ;
- des séniors et de la dépendance.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de votre SCPI est en cours de constitution. Il comprend une indivision dans un immeuble situé à Lyon (cours Albert Thomas, 3<sup>ème</sup> arrondissement), loué notamment au groupe Sciences-U. Plusieurs actifs (crèches, laboratoires, EHPAD) sont en cours d'étude.

Les débuts de Primovie en termes de collecte se sont révélés très satisfaisants car près de 30 millions d'euros ont été souscrits dans votre SCPI, ce qui lui donne d'ores et déjà les moyens de se porter acquéreur d'un patrimoine étendu au risque locatif mutualisé.

Pour l'année 2013, nous avons l'ambition de poursuivre le développement de votre SCPI afin de doter Primovie d'un patrimoine en cohérence avec sa politique d'investissement et son prévisionnel de distribution.

L'année 2013 devrait également être celle de la transposition aux sociétés de gestion de portefeuille de la directive européenne Alternative Investment Fund Managers (AIFM), qui pourrait avoir pour conséquence, notamment, de doter votre SCPI d'un dépositaire. Nous vous tiendrons informés, à travers votre conseil de surveillance, de ces évolutions et de leur éventuel impact sur votre SCPI.

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.

La SCPI Primovie ayant été créée en juillet 2012, ce rapport couvre un exercice de 6 mois.

1. PRIMOVIE a émis 150 231 nouvelles parts en complément des 4 830 parts des associés fondateurs. Il n'y a eu aucune demande de retrait.
2. Votre SCPI a acquis un actif en indivision pour un montant total de 745 284 euros frais et droits inclus.
3. L'expertise de ce patrimoine immobilier, réalisée par l'expert indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, fait état d'une valeur de 727 272 euros hors droits.
4. Le dividende proposé est de 2,44 euros par part en pleine jouissance, au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 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 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.
7. Votre conseil de surveillance vous propose de bien vouloir accepter que la note d'information soit modifiée de telle sorte que soient amortis sur la prime d'émission divers frais engagés.
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.
9. Votre conseil de surveillance vous propose d'autoriser des résolutions permettant à votre SCPI de suspendre ou de rétablir la variabilité de son capital social.
10. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle.

Le conseil de surveillance



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES







## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice de 6 mois clos le 31/12/2012

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2012, sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PRIMOVIE, 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 de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 12 juillet 2012. 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 en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. 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 société 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 appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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 dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mai 2013

Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES.

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice de 6 mois clos le 31/12/2012

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 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 vous 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 certaines 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

En application de L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société PRIMONIAL REIM :

Conformément aux dispositions de l'article XXI des statuts, la société de gestion PRIMONIAL REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- ▶ Une commission de gestion fixée à 10% HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 5% HT maximum des produits financiers nets de la société.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2012 s'élève à 2 950,41 euros HT.

- ▶ Une commission de souscription d'un montant de 9% HT, soit 9,15% TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :
  - 8,25% au titre des frais de collecte ;
  - 0,75%, soit 0,90% TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2012 s'élève à 2 658 647,70 euros HT.

Primonial REIM a attribué à votre SCPI une rémunération financière exceptionnelle correspondant au décalage de jouissance d'investissements initialement prévus. Le montant comptabilisé en produits financiers, au titre de l'exercice 2012, s'élève à 14 268 euros.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'organe délibérant dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine, le 20 mai 2013

Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER

A photograph of three children sitting on a light-colored wooden floor, focused on playing with wooden alphabet blocks. The child on the left is a boy in a blue t-shirt, the child in the middle is a girl in a pink floral shirt, and the child on the right is a boy in a brown t-shirt. They are surrounded by numerous alphabet blocks, some of which are arranged into a rectangular shape. In the background, there is a white shelving unit with various colorful toys and books. A semi-transparent purple banner is overlaid on the top half of the image, containing the text 'COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2012'.

COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2012


**ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012. Exercice du 19/07/2012 au 31/12/2012**

	EXERCICE 2012	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Terrains et constructions locatives	699 855,00	727 272,00
Agencements, aménagements, installations		
Immobilisations en cours		
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		
Commissions de souscription		
Frais de recherche des immeubles		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL I</b>	<b>699 855,00</b>	<b>727 272,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	2 147,69	2 147,69
Provision pour dépréciation des créances		
Créances fiscales et sociales	71 150,91	71 150,91
Fournisseurs et comptes rattachés	25 587,95	25 587,95
Autres créances	8 594,51	8 594,51
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	26 494 493,34	26 494 493,34
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>		
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts auprès des établissements de crédits		
Dépôts et cautionnements reçus	(8 417,50)	(8 417,50)
Banques créditrices		
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	(435 247,42)	(435 247,42)
Locataires et comptes rattachés		
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes fiscales et sociales	(351,96)	(351,96)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Associés à régulariser	(24 701,55)	(24 701,55)
Associés dividendes à payer		
Autres dettes diverses	(2 145,32)	(2 145,32)
<b>TOTAL II</b>	<b>26 131 110,65</b>	<b>26 131 110,65</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF &amp; PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>26 830 965,65</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup></b>		<b>26 858 382,65</b>

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES  
DU 19 JUILLET 2012 AU 31 DÉCEMBRE 2012 <sup>(1)</sup>**

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>SITUATION D'OUVERTURE</b>	<b>AUTRES MOUVEMENTS</b>	<b>SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2012<sup>(1)</sup></b>
<b>Capital</b>		<b>24 809 760,00</b>	<b>24 809 760,00</b>
Capital souscrit		24 809 760,00	24 809 760,00
<b>Primes d'émission</b>		<b>2 020 518,92</b>	<b>2 020 518,92</b>
Primes d'émission		4 730 770,20	4 730 770,20
Prélèvement sur primes d'émission		(2 710 251,28)	(2 710 251,28)
<b>Primes de fusion</b>			
<b>Ecart d'évaluation</b>			
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>			
<b>Réserves</b>			
<b>Report à nouveau</b>			
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>686,73</b>	<b>686,73</b>
Résultat de l'exercice		25 388,28	25 388,28
Acomptes sur distribution		(24 701,55)	(24 701,55)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>26 830 965,65</b>	<b>26 830 965,65</b>

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



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHARGES	2012 (6 mois)
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	
Charges locatives	
Autres charges	
<b>Charges non refacturées</b>	
Charges locatives	
Travaux d'entretien	
Grosses réparations	
Autres charges	
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	
Rémunération de la société de gestion	2 950,41
Diverses charges d'exploitation	9 264,54
Dotation aux amortissements d'exploitation	
Dotation aux provisions d'exploitation	
Provision pour créances douteuses	
Provision pour grosses réparations	
Autres provisions	
Commission de souscription	2 658 647,70
Autres charges (frais d'acquisition et de caution bancaire)	51 603,58
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 722 466,23</b>
<b>Charges financières</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 722 466,23</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>25 388,28</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 747 854,51</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2012 (6 mois)</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	
Loyers	21 180,82
Charges refacturées	
Produits annexes	
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>21 180,82</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	
Créances douteuses	
Grosses réparations	
Autres reprises de provisions	
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	
<b>Autres produits</b>	
Prélèvements sur prime d'émission	2 710 251,28
Commission de souscription	2 658 647,70
Autres prélèvements (frais d'acquisition et de caution bancaire)	51 603,58
Prélèvements sur prime de fusion	
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 710 251,28</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>16 421,80</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0,61</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 747 854,51</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 747 854,51</b>

A vibrant, colorful children's playroom. In the foreground, a wooden play structure with a large circular opening and a transparent dome is visible. The room features a green floor with orange and blue mats. In the background, there are colorful storage units and a window showing a garden with plants. The text "ANNEXE FINANCIÈRE" is overlaid on the right side of the image.

## 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.

L'année 2012 constitue le premier exercice de la SCPI portant sur une durée de 6 mois.

## 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<sup>er</sup> 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.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

##### Immeubles acquis en VEFA

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.

##### 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 2012 s'élèvent à 2 658 647,70 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2012 s'élèvent à 45 428,58 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission. Le coût de la caution bancaire mise en place jusqu'à l'obtention du capital minimum statutaire s'est élevé à 6 175 euros. Cette charge a été prélevée sur la prime d'émission.

## 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.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France 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 droits et hors frais.

Au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Primovie est de 727 272 euros hors droits.

## 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.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations n'a pas fait l'objet d'une dotation.

## 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.

## FAITS SIGNIFICATIFS 2012

Suite au report, à 2013, d'investissements initialement prévus sur le deuxième semestre 2012, la société de gestion a souhaité attribuer à la SCPI Primovie, une rémunération financière exceptionnelle correspondant au décalage de jouissance.

Compte tenu du taux moyen d'investissement de 6,18%, et du délai d'entrée en jouissance des parts collectées en août et septembre 2012, une participation financière exceptionnelle de 14 268 euros a été intégrée au résultat financier de la SCPI, en compensation du retard d'investissement dû à une sélection qualitative des biens.

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie de Primovie s'élève au 31 décembre 2012 à 26 494 493,34 euros et est constituée de :

- ▶ la trésorerie détenue à la Banque Palatine sur le compte principal de la SCPI pour un montant de 26 492 465,69 euros ;
- ▶ des intérêts courus non échus dans le cadre d'une convention de rémunération de cette trésorerie avec l'établissement bancaire pour un montant de 2 027,65 euros.





## INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CODE POSTAL	ADRESSE DES IMMEUBLES	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	DONT FRAIS D'ACQUISITION <sup>(1)</sup>	VALEURS BILANTIQUES
69003	LYON 53 cours Albert Thomas (indivision)	Bureaux	300	03/08/2012	745 283,58	45 428,58	699 855,00
<b>TOTAL</b>			<b>300</b>		<b>745,283,58</b>	<b>45 428,58</b>	<b>699 855,00</b>

(1) les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI est de 727 272 euros.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bureaux	699 855,00	727 272,00
Activités		
Commerces		
Entrepôts		
<b>TOTAL</b>	<b>699 855,00</b>	<b>727 272,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		
Bureaux		
Activités		
Commerces		
Entrepôts		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>699 855,00</b>	<b>727 272,00</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 19 JUILLET 2012 ET LE 31 DÉCEMBRE 2012

<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>	
Solde au 19/07/2012	Néant
Acquisition de l'exercice	
69003 - LYON - Cours Albert Thomas	699 855,00
Solde des terrains et constructions au 31/12/2012	699 855,00
Solde des agencements et aménagements au 31/12/2012	Néant
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2012</b>	<b>699 855,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	
Solde des dépôts versés au 19/07/2012	Néant
Fonds de roulement versés aux syndicats	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2012	Néant



## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>	
Produits de la SCPI	2 747 854,51
dont loyers	21 180,82
Total des charges	2 722 466,23
Résultat	25 388,28
Dividende	24 701,55

<b>ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>	
Capital social	24 809 760,00
Total des capitaux propres	26 830 965,65
Immobilisations locatives	699 855,00

	GLOBAL 2012	PAR PART 2012
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	25 388,28	2,50 <sup>(1)</sup>
Dividende	24 701,55	2,44 <sup>(1)</sup>

<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	727 272,00	4,69
Valeur comptable	26 830 965,65	173,03
Valeur de réalisation	26 858 382,65	173,21
Valeur de reconstitution	29 564 256,61	190,66

(1) Bénéfice et dividende par part en jouissance sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

## PROVISIONS

PROVISIONS	DOTATION 2012	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2012
Pour grosses réparations			
Pour créances douteuses			
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>Néant</b>



## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires divers (expertises - commissaires aux comptes - avocats)	4 400,00
Frais de conseils et assemblées	400,00
Commissions et frais de gestion courante	2 964,54
Taxes diverses - CVAE - CET	1 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>9 264,54</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

<b>CHARGES À PAYER</b>	
Fournisseurs : factures non parvenues	102 571,31
<b>TOTAL</b>	<b>102 571,31</b>

<b>PRODUITS À RECEVOIR</b>	
Intérêts à recevoir	2 027,65
<b>TOTAL</b>	<b>2 027,65</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 147,69
<b>TOTAL</b>	<b>2 147,69</b>



PROJET DE RÉSOLUTIONS  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



## ▶ ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2012 ;
- ▶ Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012 ;
- ▶ Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- ▶ Rapport du commissaire aux comptes ;
- ▶ Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2012 et quitus de la société de gestion ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- ▶ Autorisation de procéder à des acquisitions payables à termes (VEFA) ;
- ▶ Autorisation de prélever sur la prime d'émission divers frais engagés ;
- ▶ Approbation des conventions intervenues entre la SCPI et la société de gestion ;
- ▶ Rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- ▶ Nomination de deux membres du conseil de surveillance ;
- ▶ Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite AIFM ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modification de l'article VII des statuts ;
- ▶ Modification de l'article XI des statuts ;
- ▶ 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 2012 à 24 809 760,00 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 2012, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion PRIMONIAL Real Estate Investment Management (PREIM).

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2012.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'élève à la somme de 25 388,28 euros et que, majoré du report à nouveau de 0,00 euros, le montant total disponible atteint 25 388,28 euros.

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

- un dividende total de 24 701,55 euros ;
- et de reporter à nouveau le solde, soit 686,73 euros.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 26 830 965,65 euros, soit 173,03 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 26 858 382,65 euros, soit 173,21 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 29 564 256,60 euros, soit 190,66 euros par part.

### NEUVIÈME 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 2013.

### DIXIÈME 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 2013.

### 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 à modifier le chapitre "I. Conditions générales de souscription de parts 3. Parts sociales C. Forme des parts" de la note d'information comme suit :

#### ANCIEN ARTICLE :

##### Chapitre I. Conditions générales de souscription de parts 3. Parts sociales C. Forme des parts

*"Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts."*

#### NOUVEL ARTICLE :

##### Chapitre I. Conditions générales de souscription de parts 3. Parts sociales C. Forme des parts

*"Les parts sont nominatives.*

*Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la société.*

*A chaque associé, il peut être délivrée sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.*

*Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 160 euros majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles. 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.*

*Le montant de la prime d'émission sera fixé par la société de gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information."*



## DOUZIÈME RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

Conformément aux statuts, les membres du conseil pourront toutefois prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire approuve l'élection de deux membres au conseil de surveillance, et ce pour la durée du mandat des premiers membres du conseil, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée 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 ladite directive, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM, qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

## SEIZIÈME 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.

## PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide d'adopter la clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital et en conséquence, de modifier l'article VII des statuts de la société comme suit :

#### ANCIEN ARTICLE :

##### VII - Variabilité du capital

*“Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.*

*Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de retrait figurant IX des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :*

- 10% (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
  - 90% (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé ;
  - 760 000 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).
- Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.”*

#### NOUVEL ARTICLE :

##### VII - Variabilité du capital - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital

*“Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de retrait figurant IX des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :*

- 10% (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
  - 90% (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé ;
  - 760 000 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).
- Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.*

##### 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.214-59 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.214-60 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.214-60 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 substitueraient 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."

## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'ajouter à l'article "XI - Cession, Transfert, Mutation des parts sociales 2. Cessions réalisées en application" de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier le paragraphe suivant :

### ANCIEN ARTICLE :

#### XI - Cession, Transfert, Mutation des parts sociales 2. Cessions réalisées en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier

"Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la société de gestion.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement.

Toute transaction réalisée dans ces conditions est inscrite par la société de gestion dans le registre des associés.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L.214-59-I du Code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur."

Le reste de l'article demeure inchangé.

### NOUVEL ARTICLE :

#### XI - Cession, Transfert, Mutation des parts sociales 2. Cessions réalisées en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier

##### Cession

"Chaque associé a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la société de gestion.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement.

Toute transaction réalisée dans ces conditions est inscrite par la société de gestion dans le registre des associés.





*Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L.214-59-I du Code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'autorité des marchés financiers.*

*Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

*Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.*

*Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente*

*Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-1 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres."*

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

## **DIX-NEUVIÈME 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.

# GLOSSAIRE

**AGRÉMENT** : 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 française 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.

**PART 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.

**PFL** : le Prélèvement Forfaitaire Libératoire est un régime fiscal, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2012, pour lequel le détenteur de parts peut opter, sur les revenus financiers exclusivement. Le contribuable est alors libéré de tout autre impôt direct sur les revenus issus de ces parts.

**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 Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.  
531 231 124 RCS 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 73 93 | Télécopie : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

ADRESSE POSTALE  
19 avenue de Suffren - CS 90741  
75345 Paris Cedex 07

La note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et a été actualisée en mars 2013 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](http://www.primonialreim.com).

La notice prévue à l'article 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.

Avant toute souscription, le souscripteur doit avoir préalablement pris connaissance des statuts, de la note d'information, du bulletin de souscription, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel de la SCPI. 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.