



2014

SCPI PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



# PRIMOPIERRE > 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>	p10
■ <b>Rapport du Conseil de Surveillance</b>	p20
■ <b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b>	p22
■ <b>Les comptes au 31 décembre 2014</b>	p24
■ <b>Annexe financière</b>	p28
■ <b>Projet de résolutions</b>	p38
■ <b>Glossaire</b>	p44

---





GREGORY FRAPET,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'exercice 2014 a vu Primopierre entrer dans le cercle restreint des SCPI dont la capitalisation dépasse le milliard d'euros. C'est la conséquence d'une collecte de 276 millions d'euros sur l'année, la plus importante pour une SCPI au niveau national (source : IEIF). Au 31 décembre 2014 Primopierre compte 10 359 associés.

Dans un environnement économique qui tend à renchérir le prix des actifs, votre Société de gestion a pu investir pour le compte de Primopierre un volume largement supérieur aux capitaux collectés tout en maintenant le niveau de distribution de votre SCPI à 10,11 euros par part et en augmentant, au 3 mars 2014, le prix de la part.

Les investissements effectués en 2014 sont en cohérence avec la stratégie d'investissement de votre SCPI. Primopierre a augmenté son exposition à l'immobilier de bureau francilien, avec une vigilance accrue sur la qualité des biens, souvent certifiée par un label environnemental. Nous restons convaincus que la qualité du bâti des immeubles et leur localisation sont les éléments qui permettront à votre SCPI de surmonter les difficultés du marché locatif à terme. Nous sommes également convaincus que dans le contexte actuel il est primordial d'investir dans un grand nombre d'actifs pour en mutualiser les risques. C'est le sens de notre activité à l'acquisition des biens pour le compte de votre SCPI.

Comme nous vous l'annonçons lors de la précédente Assemblée Générale de Primopierre, l'année 2014 a été marquée par les travaux visant à mettre la Société de Gestion de votre SCPI en conformité avec la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ces travaux de mise en conformité ont été menés à bien et ont débouché sur l'obtention d'un agrément AIFM de Primonial REIM auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juin 2014. L'entrée en vigueur de la Directive AIFM a été accompagnée d'un ensemble de mesures visant à moderniser le cadre réglementaire de référence de votre SCPI.

La principale nouveauté qui résulte de ces évolutions est la désignation d'un dépositaire. Ses fonctions permettent d'apporter une protection supplémentaire pour les associés et la société de gestion (contrôle de la valeur des parts, surveillance des flux de trésorerie, vérification du respect de la stratégie d'investissement). CACEIS Bank France a été retenue à l'issue d'un processus d'appel d'offres mené à bien par votre Société de Gestion.

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

*Gregory Frapet, Directeur Général de Primonial REIM*





# 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<sup>(1)</sup>. 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. En tant que société de gestion de FIA, Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

### DIRECTOIRE

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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président  
Martine Simon-Claudiel, Vice-Président  
Nicolas Schimel  
François Pochard  
Valery 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 16 décembre 2014 sous le numéro 14-33.

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 EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

### DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

(1) Le capital social de la société de gestion a été augmenté à 825 100 € en date du 10 février 2015.

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.

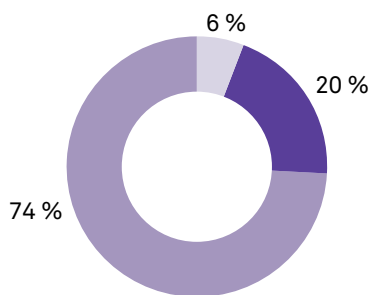
	31/12/2014	31/12/2013
Nombre d'associés	10 359	8 008
Nombre de parts	5 290 977	3 864 107
Nouvelles parts souscrites	1 426 870	1 315 121
Valeur vénale du patrimoine immobilier	1 000 489 797,11	578 744 320,00
Valeur comptable	875 909 625,44	642 652 930,72
Valeur de réalisation	895 441 209,29	665 611 556,79
Valeur de reconstitution	1 069 011 234,47	780 513 337,87
Capitalisation	1 037 031 492,00	738 044 437,00
Revenus locatifs par part*	11,78	12,41
Résultat par part*	10,08	10,41
Distribution par part au titre de l'année*	10,11	10,12
Report à nouveau par part*	0,50	0,56
Surface en m <sup>2</sup>	305 997	199 216
Nombre de lignes du patrimoine	47	38
Taux d'occupation financier	95,30 %	97,10 %
Prix de souscription**	196,00	191,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)***	175,19	173,81
Nombre de parts en attente de cession	-	-

\* Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

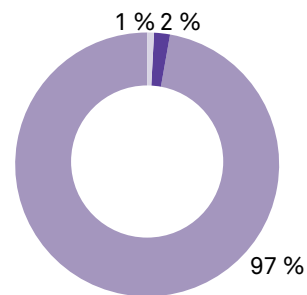
\*\* Le prix de la part a été fixé à 196,00 euros à compter du 3 mars 2014.

\*\*\* La valeur de retrait a été fixée à 175,19 euros à compter du 3 mars 2014, suite à l'augmentation de prix de la part.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014<sup>(1)</sup> (% DE LA VALEUR VÉNALE)



- Province
- Région parisienne
- Paris



- Mixte Bureaux & Commerces
- Bureaux
- Mixte Bureaux & Activités

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



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

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2014 a vu une légère amélioration des principaux indicateurs économiques par rapport à l'année 2013. Les prévisions de la Commission Européenne font état d'une croissance du PIB de 0,3 % en 2014 et d'une progression à 0,7 % en 2015. Ces prévisions se situent un cran au-dessous de celles de la zone euro (0,8 % en 2014 et 1,1 % en 2015), elles-mêmes en décalage avec les prévisions de croissance mondiale (3,3 % en 2014 et 3,8 % en 2015).

Cependant, la faible croissance relative de l'économie française ne se traduit pas dans les taux d'emprunt à 10 ans de l'Etat français. Ceux-ci ont encore atteint des points bas historiques (0,83 % le 30 décembre 2014). La France reste donc bien notée du point de vue de ses créanciers. Cette situation est renforcée par la politique d'achat d'actifs menée par la Banque centrale européenne. La baisse des « taux sans risque » qui en résulte a pour conséquence de renchérir les valeurs d'actifs et donc de baisser la rentabilité de l'ensemble des placements.

En fin d'année, deux facteurs conjoncturels de soutien à la croissance ont amélioré les perspectives des investisseurs : la baisse des prix du pétrole (prix du baril de Brent sous les 50 dollars, soit deux fois moins qu'en 2010), qui réduit la facture énergétique des entreprises ; la baisse de l'euro qui avoisine en fin d'année les 1,20 dollar et renforce la compétitivité des entreprises exportatrices.

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

Le marché de l'immobilier tertiaire en 2014 est en cohérence avec la tendance de l'économie générale. Les indicateurs 2014 ont été meilleurs que l'année précédente. D'après CBRE, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé a atteint 22,6 milliards d'euros

en 2014 contre 15,5 milliards d'euros en 2013. Cette croissance s'explique partiellement par l'ampleur des « très grandes transactions » (portefeuille Risanamento, Beaugrenelle...) mais illustre une tendance de fond : dans un contexte de liquidités abondantes, contexte conjugué à une aversion au risque toujours présente, l'immobilier d'entreprise attire une part croissante des investissements. La conséquence de cet afflux est la poursuite de la compression des taux de rendement à l'acquisition (3,75 % fin 2014 pour les actifs prime parisiens).

Les bureaux ont représenté 65 % des volumes échangés, soit 14,6 milliards d'euros.

### MARCHÉ DES BUREAUX

La demande placée de bureaux a franchi en 2014 la barre symbolique des 2 millions de m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 13 % par rapport à 2013. La plupart des mouvements locatifs ont été motivés par des stratégies de réduction des coûts. 40 % des surfaces louées sont neuves ou restructurées. L'Ouest parisien (y compris La Défense, en net rebond par rapport à 2013) a été la destination privilégiée de cette demande locative.

Les loyers de bureau, après avoir baissé en 2013, se sont stabilisés en 2014, suggérant ainsi que les loyers économiques ont atteint un point bas, notamment dans les secteurs en manque d'offre (Paris intra-muros). Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, CBRE constate, pour des actifs neufs/restructurés, un loyer moyen de 542 €/m<sup>2</sup> à Paris Centre Ouest, 415 €/m<sup>2</sup> à La Défense, 228 €/m<sup>2</sup> en première couronne et 161 €/m<sup>2</sup> en deuxième couronne.

### MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont atteint une capitalisation de 32,9 milliards d'euros au 31 décembre 2014, après avoir collecté 3,5 milliards d'euros.

Ces montants constituent des records historiques depuis la création des SCPI en 1971. Ils prouvent l'intérêt croissant des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise, dans un contexte de baisse de la rémunération des taux sans risque, d'aversion à la volatilité, et d'attractivité des « actifs réels ». Le taux de distribution moyen du secteur s'est maintenu au-dessus de 5 %, offrant ainsi un couple risque/rentabilité flatteur.

### LES ÉVOLUTIONS INDUITES PAR LA DIRECTIVE AIFM

La Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager) a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle s'applique aux sociétés de gestion de FIA, parmi lesquelles figurent les SCPI. Les sociétés de gestion assujetties avaient un an pour s'y conformer et ont du mener des chantiers de mise en conformité. Primonial REIM a pu capitaliser sur son statut de société de gestion et a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

Les principaux aménagements ont porté sur :

#### ▶ FONDS PROPRES

La Directive impose aux gestionnaires de FIA de renforcer leurs fonds propres réglementaires ou de souscrire à une assurance responsabilité professionnelle adaptée afin de couvrir les risques éventuels de voir leur responsabilité professionnelle engagée. Primonial REIM a fait le choix de renforcer ses fonds propres réglementaires.

#### ▶ GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Un suivi du risque de liquidité par FIA doit être effectué pour assurer un niveau approprié de liquidité à chaque FIA compte tenu notamment des stratégies d'investissement et des politiques de remboursement.

Pour le cas particuliers des SCPI, les mécanismes de gestion de la liquidité sont définis par le Code Monétaire et Financier et repris dans les documents d'informations de vos SCPI (note d'information et statuts).

### ► RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

La Directive AIFM impose aux sociétés de gestion de disposer d'une politique de rémunération qui n'encourage pas les prises de risques, en alignant les intérêts du personnel concerné à ceux des FIA.

### ► ÉVALUATION

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA.

Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI est expertisé par l'expert immobilier, désormais dénommé « expert externe en évaluation ». Les valeurs d'expertises sont challengées par les équipes de gestion puis validées par les équipes du Fund Management de Primonial REIM, indépendantes des équipes de gestion.

### ► REPORTING ET EFFET DE LEVIER

La Directive AIFM est venue renforcer les obligations de reporting envers les autorités de tutelles et les investisseurs. Ainsi, les bulletins trimestriels et les rapports annuels de vos SCPI seront complétés d'informations portant sur la liquidité des parts, le recours à l'endettement et la politique de rémunération des collaborateurs.

### ► DÉPOSITAIRE

La Directive AIFM impose aux sociétés de gestion de désigner un dépositaire pour chaque FIA géré.

A l'issue d'un processus d'appel d'offres, le dépositaire a été désigné par la société de gestion.

Les trois principales missions du dépositaire sont les suivantes :

- garde des actifs : conservation des titres financiers et tenue de registre ;
- suivi des flux de liquidité ;
- contrôle : de la régularité des décisions de la société de gestion, des ratios légaux et réglementaires, de l'évolution du passif de la SCPI et du calcul de la valeur des parts.

## LA MODERNISATION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AUX SCPI

Parallèlement à l'entrée en vigueur de la Directive AIFM, le cadre réglementaire applicable aux SCPI a évolué pour simplifier certaines règles de gestion et accroître la transparence vis-à-vis des associés. Ces évolutions ont nécessité une mise à jour des documents d'informations (note d'information et statuts) de votre SCPI qui vous ont été présentés lors des Assemblée Générale de 2014.

Les principales évolutions ont porté sur :

### ► EXTENSION DE L'OBJET SOCIAL DES SCPI

Les SCPI ont dorénavant la possibilité de détenir indirectement leur patrimoine immobilier en détenant des parts de SCI, SCPI ou OPCI, sous certaines conditions précisées dans les textes.

Les SCPI peuvent également détenir des terrains nus dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

### ► AUGMENTATION DE CAPITAL

Les SCPI peuvent désormais procéder à des augmentations de capital sans que nécessairement 75 % des souscriptions de la précédente augmentation aient été investies.

### ► DURÉE DE DÉTENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La durée de détention minimale des immeubles a été réduite de 6 à 5 ans avec la possibilité de revendre des actifs sans délais, dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

### ► ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

La durée des fonctions de l'évaluateur immobilier, dorénavant appelé « expert externe en évaluation », a été portée à 5 ans pour être alignée sur la fréquence des expertises du patrimoine. Cette mesure s'appliquera lors du prochain renouvellement des mandats.

### ► AFFICHAGE DES COMMISSIONS

Conformément à la réglementation applicable, et dans un souci de transparence vis-à-vis des associés, la nature et la présentation des rémunérations de la société de gestion afférente aux arbitrages d'actifs immobiliers et à la gestion des travaux effectués sur le patrimoine doivent dorénavant être affichées sous la forme :

- d'une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession
- d'une commission de pilotage des travaux calculée sur le montant des travaux.

### ► TRAVAUX

Les SCPI sont désormais autorisées à effectuer des travaux de toute nature sur leur patrimoine immobilier dans la limite de 15 % de la valeur vénale du patrimoine pour les agrandissements et les reconstructions.

### ► CONSEIL DE SURVEILLANCE

La durée du mandat des membres du Conseil de surveillance est limitée à 3 ans. Il est à présent possible de renouveler le Conseil de Surveillance par le vote d'une résolution unique.

### ► DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Un délai de validité d'une année pour les ordres de vente sur le marché secondaire a été introduit. L'associé a la possibilité de demander la prorogation de son ordre sans perte de rang.

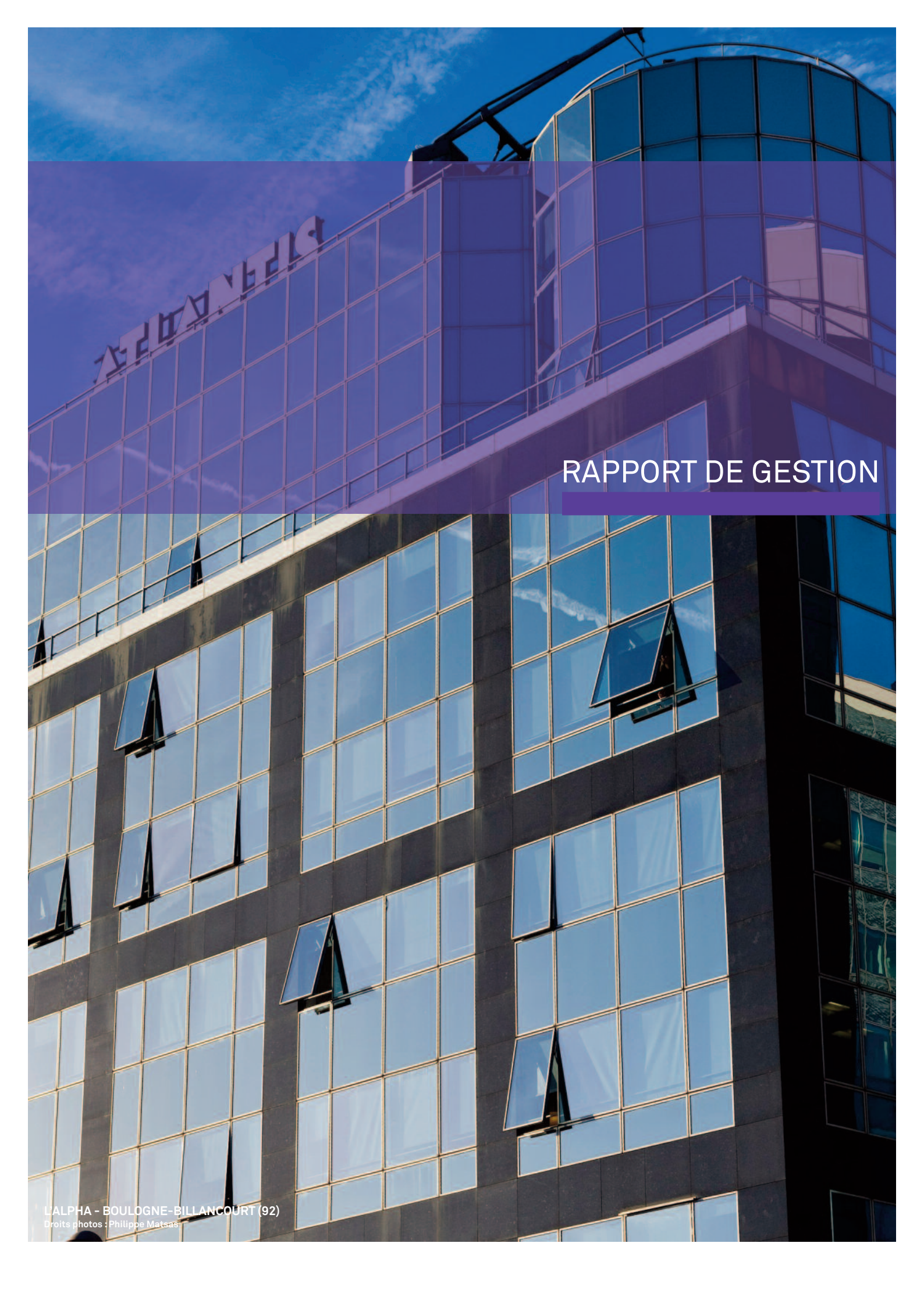
Source des données chiffrées : CBRE, ASPIM-IEIF





OKABÉ - KREMLIN-BICÈTRE (94)  
Droits photos : Philippe Matsas





ALPHA

# RAPPORT DE GESTION



## ▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2014, un patrimoine immobilier de 47 actifs dont :

- ▶ 44 immeubles de bureaux, dont un actif en état futur d'achèvement (VEFA),
- ▶ 2 immeubles combinant des bureaux et des activités (Lognes (77) et Saint-Pierre-du-Perray (91)),
- ▶ 1 actif combinant des bureaux et des commerces en pied d'immeuble (Nancy (54)).

L'immeuble Hélios 7 acquis en 2012 en état futur d'achèvement (rue Domer dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon) a été livré au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 305 997 m<sup>2</sup>.

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre s'élève à 1 000 489 797 euros.

L'essentiel (97 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2014 est constitué d'actifs de bureaux « purs ».

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

L'actif mixte bureaux/commerces représente 2 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2014

	BUREAUX	MIXTE BUREAUX COMMERCES	MIXTE BUREAUX ACTIVITÉS	TOTAL
Paris	6 %	0 %	0 %	6 %
Région parisienne	73 %	0 %	1 %	74 %
Province	18 %	2 %	0 %	20 %
<b>TOTAL</b>	<b>97 %</b>	<b>2 %</b>	<b>1 %</b>	<b>100 %</b>

#### SUR LES 47 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
- ▶ 9 ont été acquis en 2014, dont 2 via l'acquisition de parts de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) gérées par Primonial REIM

## ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primopierre s'élève au 31 décembre 2014 à 1 000 489 797 euros. A périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2008 et 2013, les valeurs d'expertise enregistrent une légère augmentation de 0,04 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Evaluation.

Les actifs ayant connu la plus forte hausse de valeur sont l'immeuble avenue Eugène Gouin à Tours (+14,9 %) et l'Hélios 7 à Lyon (+13,5 %) dont la livraison est intervenue comme prévu au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Les principales baisses de valeur d'expertise portent sur les actifs situés à La Garde (-15,5 %) et à Guyancourt (-18,2 %).

Pour les 9 actifs acquis en 2014 il s'agit de la première valeur d'expertise. La valeur d'expertise globale des investissements 2014 est stable par rapport aux prix net vendeur de ces acquisitions.

## SITUATION LOCATIVE

Primopierre compte 187 locataires au 31 décembre 2014. Les 10 principaux locataires représentent 51,7 % de l'ensemble des flux locatifs<sup>(1)</sup>. Parmi ces 10 premières sources de revenu, on compte des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de la communication, de l'industrie et de l'informatique. La plupart de ces grands locataires ont une envergure internationale et plusieurs d'entre eux sont leaders dans leur secteur d'activité.

(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.

**10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF**

ENTREPRISE LOCATAIRE	VILLE	IMMEUBLE	REVENU POTENTIEL LOCATIF ANNUEL NET (EUROS HT, HC) QUOTE-PART INTÉGRÉE	POIDS RELATIF
Natixis	PARIS BORDEAUX CHARENTON-LE-PONT	Grand Seine Le Millenium Avenue du Général de Gaulle	7 445 221	10,8 %
Sanofi	MASSY	Atlantis	6 144 585	8,9 %
PSA	POISSY	Poissy PSA	5 680 000	8,2 %
Samsung	SAINT-OUEN	Ovalie	3 060 000	4,4 %
Atlantis TV	BOULOGNE-BILLANCOURT	Alpha	2 800 000	4,0 %
RSI (Régime Social des Indépendants)	SAINT-DENIS	Le Dionys	2 654 526	3,8 %
Unilocation (Crédit Agricole)	KREMLIN BICÊTRE	Okabé	2 242 692	3,2 %
Ubisoft	MONTREUIL	Atlas Cap 2	2 195 573	3,2 %
Young & Rubicam	BOULOGNE BILLANCOURT	Praxagora	1 950 857	2,8 %
RATP	FONTENAY-SOUS-BOIS	Chartreuse	1 655 672	2,4 %
<b>TOTAL</b>			<b>69 286 139</b>	<b>51,7 %</b>

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 2014 à 96,0 % en moyenne.

En termes de surface, la vacance est répartie sur 15 actifs au 31 décembre 2014. Sur les 305 997 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier de Primopierre, 16 700 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2014, soit un taux d'occupation physique de 94,5 %<sup>(1)</sup>.

DEPT	VILLE	IMMEUBLE - ADRESSE	VACANCE EN M <sup>2</sup>	QUOTE PART SCPI	LOYER POTENTIEL / M <sup>2</sup>	LOYER POTENTIEL
69	LYON	Hélio 7, 17, rue Domer	3 112	-	215	669 080
91	MASSY	Odyssée, 21, avenue Carnot	2 874	-	225	646 650
93	MONTREUIL	Cap 2, 66 rue Marceau	1 679	-	200	335 800
92	COURBEVOIE	Le Lavoisier, 4 place des Vosges	979	-	350	342 650
13	MARSEILLE	Europrogramme, 40, boulevard de Dunkerque	1 274	-	209	266 266
92	LEVALLOIS-PERRET	123, rue Jules Guesde	802	-	300	240 600
92	BAGNEUX	Aristide, 152 avenue Aristide Briand	940	39,7 %	250	234 925
92	COURBEVOIE	3-13 rue Blondel	500	-	290	145 000
45	ORLÉANS	Plaza, rue Pierre-Gilles De Gennes	938	-	140	131 320
92	GENNEVILLIERS	2, place des Hauts Tilliers	650	50 %	160	104 000
94	FONTENAY-SOUS-BOIS	Technipôle, 6/10, avenue Pablo Picasso	753	-	130	97 890
91	SAINT-PIERRE-DU-PERRAY	1, route de Villepécle	1 286	-	75	96 450
33	BORDEAUX	Le Millénium, 12, quai des Queyries	466	-	150	69 900
54	NANCY	Stanislas Plaza, boulevard de la Mothe	270	-	140	37 800
69	CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Kyoto, 11, chemin des Anciennes Vignes	177	-	140	24 780
<b>TOTAL</b>			<b>16 700</b>			<b>3 443 111</b>

(1) 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.



21 nouveaux baux ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2014 et ont permis de louer 9 073 m<sup>2</sup>.

DEPT	VILLE	IMMEUBLE - ADRESSE	SURFACE LOCATIVE (M <sup>2</sup> )	LOCATAIRE
13	ROUSSET	avenue Vacher- Zone de Rousset	1 447	SFG
69	LYON	Helio 7 - 19 rue Domer	1 175	BPI Group
69	LYON	Helio 7 - 19 rue Domer	948	ALLIANZ
69	LYON	Helio 7 - 19 rue Domer	657	CITYA
93	FONTENAY SOUS BOIS	Technipôle - avenue Pablo Picasso	520	CLIMATERMI
54	NANCY	Stanislas Plaza - boulevard de la Mothe	515	BET HUGUET
91	MASSY	Odysée - 21 avenue Carnot/2-12 rue du Chemin des Femmes	461	RHI
69	CHAMPAGNE AU MONT D'OR	Kyoto - chemin des Anciennes Vignes	366	BENOIT TAPIS BROSSE
33	BORDEAUX	12 quai Queyries	366	SNECMA
93	MONTREUIL	Cap 2 - avenue Marceau	353	HOME NETWORK
93	FONTENAY SOUS BOIS	Technipôle - avenue Pablo Picasso	340	CHAPSOL
93	FONTENAY SOUS BOIS	Technipôle - avenue Pablo Picasso	268	SUNNIKAN CONSULTING
69	LYON	Helio 7 - 19 rue Domer	253	CONTINENTALE DE CROISIERES
91	MASSY	Odysée - 21 avenue Carnot/2-12 rue du Chemin des Femmes	247	ECRIN SYSTEM
93	MONTREUIL	Cap 2 - avenue Marceau	242	CRAZY VOYAGES
91	MASSY	Odysée - 21 avenue Carnot/2-12 rue du Chemin des Femmes	200	TRADECORP SAPEC
33	BORDEAUX	12 quai Queyries	195	SOGOOD
91	MASSY	Odysée - 21 avenue Carnot/2-12 rue du Chemin des Femmes	168	DHATIM
54	NANCY	Stanislas Plaza - boulevard de la Mothe	147	ACIERIEM CAEN
54	NANCY	Stanislas Plaza - boulevard de la Mothe	124	ECOTRAL
91	MASSY	Odysée - 21 avenue Carnot/2-12 rue du Chemin des Femmes	80	CMIE

## ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2014, Primopierre a procédé à 9 acquisitions, pour un montant total de 441 124 142 euros frais et droits inclus. Les Sociétés civiles immobilières dans lesquelles Primopierre a acquis des parts sont gérées par Primonial REIM.

DEPT	ADRESSE	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE INDIVISE (M <sup>2</sup> )	QUOTE PART SCI	MONTANT DE L'ACQUISITION frais et droits inclus	DATE D'ACQUISITION
75	Ovalie - 1 rue Fructidor	SAINT-OUEN	Bureau	8 395	60 %	60 068 522	30/01/2014
91	Atlantis - 1 rue Victor Masch	MASSY	Bureau	25 313	70 %	77 858 130	01/04/2014
13	Europrogramme - 40 boulevard de Dunkerque	MARSEILLE	Bureau	14 492	100 %	51 371 900	27/05/2014
75	SCI Grand Seine (60 000 parts) - 21 quai d'Austerlitz	PARIS	Bureau	9 893	45,3 %	60 000 000	26/06/2014**
93	Le Dionys - 260 avenue du Président Wilson	SAINT-DENIS	Bureau	8 558	59,8 %	44 624 733	09/07/2014
92	Aristide - 152/160 avenue Aristide Briand	BAGNEUX	Bureau	7 381	39,7 %	32 089 337	29/10/2014
92	SCI Energie + (59 955 parts) - 30 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Bureau	VEFA	52,5 %	5 995 500*	18/11/2014**
92	Le Garamond - 11 rue Paul Bert	MALAKOFF	Bureau	4 755	50 %	27 879 240	21/11/2014
78	Poissy PSA - 2/10 boulevard de l'Europe	POISSY	Bureau	27 745	56,8 %	81 236 780	27/11/2014
<b>TOTAL</b>				<b>106 531</b>		<b>441 124 142</b>	

\* décaissement partiel dans le cadre de l'acquisition de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

\*\* date de première souscription au capital de la SCI.



## TRAVAUX

Sur l'exercice 2014, 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 locatifs),
- ▶ le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2014.

<b>Travaux réalisés</b>	<b>1 951 672,17</b>
<b>Provision pour Grosses réparation au 31 décembre 2014</b>	<b>4 329 168,38</b>

### GROS TRAVAUX

Les plus significatifs sont :

	EN EUROS
COURBEVOIE - LE LAVOISIER - place des Vosges	513 111,68
BORDEAUX - LE MILLENIUM- quai de Queyries	437 156,65
NANCY - rue Saint Jean	235 060,52
MASSY - ODYSSEE - avenue Carnot	169 300,59
BOULOGNE PAXAGORA- avenue Morizet	144 646,95
ROUSSET - CLUB GREEN - impasse Evariste Galois	43 639,00
LYON - LE MILLENIUM- cours Albert Thomas	39 649,08
SAINT PIERRE DU PERRAY - espace Green Parc	37 630,50
COURBEVOIE - rue Blondel	29 345,75
FONTENAY - TECHNIPOLE - rue de la Fontaine	29 322,00
KREMLIN BICETRE - OKABE - avenue de Fontainebleau	29 066,51
ORLEANS - rue Pierre Gilles de Gennes	25 715,00
MONTREUIL CAP 2 - rue Marceau	23 316,12
MARSEILLE - EUROPROGRAMME - boulevard de Dunkerque	22 305,80
LYON - HELIO 7 - rue Domer	19 198,21
MONTREUIL ATLAS - rue de Lagny	17 104,00
NANCY STANISLAS PLAZA - boulevard de la Mothe	12 804,70
CHARENTON LE PONT- avenue du Général de Gaulle	10 706,10
<b>TOTAL</b>	<b>1 839 079,16</b>

## ► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2014 avec un résultat, par part en jouissance, de 10,08 euros. La distribution 2014 s'élève à 10,11 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché<sup>(1)</sup> de 5,22%. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2009-2014) ressort à 3,89 %.

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier*</b>	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00
<b>Résultat**</b>	10,69	10,77	10,25	10,41	10,08
<b>Dividende versé au titre de l'année**</b>	10,89	10,42	10,12	10,12	10,11
<b>Taux de Distribution sur la Valeur de Marché<sup>(1)**</sup></b>	5,70 %	5,46 %	5,30 %	5,30 %	5,22 %
<b>Report à nouveau cumulé par part au capital***</b>	NS	NS	0,09	0,41	0,50

(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.

\* Le prix de la part a été fixé à 196,00 euros à compter du 3 mars 2014.

\*\* Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

\*\*\* 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 10 359 associés au 31 décembre 2014. Au cours de l'exercice, 1 462 056 nouvelles parts ont été souscrites, dont 35 186 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 426 870 parts en 2014. Au 31 décembre 2014, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 5 290 977 parts au 31 décembre 2014, la capitalisation de Primopierre s'élève à 1 037 031 492 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*
2010	81 813 600,00	57 114 730,00	511 335	1 295	5 149 488	191,00
2011	225 358 400,00	171 356 605,00	1 408 490	3 529	16 280 614	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
2014	846 556 320,00	276 288 005,00*	5 290 977	10 359	30 063 882,95	196,00

\* Le prix de souscription a changé le 3 mars 2014, il est désormais fixé à 196,00 euros.

Le prix de souscription a évolué de 191,00 euros à 196,00 euros le 3 mars 2014. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription, a donc évolué de 173,81 euros à 175,19 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 (202,04 euros au 31 décembre 2014).

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

	2010		2011		2012		2013		2014	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	13,30	98,01 %	11,55	91,59 %	12,58	97,98 %	12,41	94,16 %	11,78	90,81 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,24	1,77 %	0,82	6,50 %	0,18	1,40 %	0,16	1,20 %	0,10	0,76 %
Produits divers	0,03	0,22 %	0,24	1,90 %	0,08	0,62 %	0,61	4,64 %	1,09	8,43 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>13,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,61</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,84</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,18</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,97</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,92	6,78 %	0,64	5,08 %	1,42	11,06 %	1,42	10,79 %	1,24	9,56 %
Autres frais de gestion*	0,27	1,99 %	0,22	1,74 %	0,22	1,73 %	0,17	1,30 %	0,16	1,20 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,23	1,69 %	0,16	1,27 %	0,00	0,00 %	0,14	1,06 %	0,03	0,20 %
Charges immobilières non récupérées	0,49	3,61 %	0,05	0,40 %	0,24	1,87 %	0,43	3,30 %	0,48	3,69 %
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,91</b>	<b>14,07 %</b>	<b>1,07</b>	<b>8,49 %</b>	<b>1,88</b>	<b>14,66 %</b>	<b>2,17</b>	<b>16,45 %</b>	<b>1,90</b>	<b>14,65 %</b>
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,48	3,54 %	0,55	4,36 %	0,66	5,14 %	0,64	4,86 %	0,93	7,21 %
- dotation nette aux autres provisions**	0,49	3,61 %	0,22	1,74 %	0,05	0,39 %	(0,04)	(0,29 %)	0,05	0,42 %
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,97</b>	<b>7,15 %</b>	<b>0,77</b>	<b>6,11 %</b>	<b>0,71</b>	<b>5,53 %</b>	<b>0,60</b>	<b>4,58 %</b>	<b>0,99</b>	<b>7,62 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,88</b>	<b>21,22 %</b>	<b>1,84</b>	<b>14,59 %</b>	<b>2,59</b>	<b>20,19 %</b>	<b>2,77</b>	<b>21,02 %</b>	<b>2,89</b>	<b>22,28 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>10,69</b>	<b>78,78 %</b>	<b>10,77</b>	<b>85,41 %</b>	<b>10,25</b>	<b>79,81 %</b>	<b>10,41</b>	<b>78,98 %</b>	<b>10,08</b>	<b>77,72 %</b>
Variation du report à nouveau	(0,20)	(1,47 %)	0,35	2,78 %	0,13	1,01 %	0,56	4,24 %	0,50	3,86 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,89	80,25 %	10,42	82,63 %	10,12	78,82 %	10,12	76,78 %	10,11	77,95 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,81	79,66 %	10,23	81,13 %	10,05	78,27 %	10,08	76,48 %	10,08	77,72 %

\* 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 dépositaire, 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.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 10,08 euros par part. La distribution au titre de l'année 2014 s'élève à 10,11 euros par part et le report à nouveau est de 0,50 euro par part en jouissance.





## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2014

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	919 291 881,64
Participations financières	65 995 500,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(109 377 756,20)
<b>Valeur comptable</b>	<b>875 909 625,44</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>165,55</b>
Valeur des immeubles "actuelle"	940 124 063,00
Valeur des parts de société "actuelle"	60 365 734,11
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(105 048 587,82)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>895 441 209,29</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>169,24</b>
Valeur de réalisation	895 441 209,29
Frais d'acquisition des immeubles	59 820 053,71
Commission de souscription*	113 749 971,47
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>1 069 011 234,47</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>202,04</b>

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

## ► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2013*	DURANT L'ANNÉE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	738 044 437,00	276 288 005,00	1 014 332 442,00
Plus et moins valeurs sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(557 829 217,25)	(427 458 164,39)	(985 287 381,64)
Indemnité d'immobilisation versé	(2 955 300,00)	2 955 300,00	
Frais d'acquisition des immobilisations	(27 382 926,31)	(13 918 929,90)	(41 301 856,21)
Commission de souscription	(69 040 918,91)	(29 344 013,73)	(98 384 932,64)
Reconstitution du report à nouveau	(543 012,06)	(397 672,85)	(940 684,91)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>80 293 062,47</b>	<b>(191 875 475,87)</b>	<b>(111 582 413,40)</b>

\* 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 2014 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J=DATE DE CLÔTURE)	DETTE ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET +30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs		108 150,75					108 150,75
Fournisseurs d'immobilisations						126 255,22	126 255,22
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>108 150,75</b>				<b>126 255,22</b>	<b>234 405,97</b>

## ► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- ▶ une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- ▶ un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- ▶ un système d'information et des outils fiables ;
- ▶ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- ▶ un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- ▶ un suivi et contrôle des prestataires et délégués.

**Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :**

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau.
- ▶ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comité Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.





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

Mesdames, Messieurs,

## À titre Ordinaire

L'exercice 2014 a vu la SCPI Primopierre augmenter très significativement sa capitalisation, qui est passée de 738 044 437 euros à 1 037 031 492 euros. C'est l'effet d'un volume de collecte nette de 276 288 005 euros. Ces chiffres placent Primopierre au premier rang des SCPI en termes de collecte nette, comme en 2013. Six ans après sa création, Primopierre fait partie des 10 SCPI les plus importantes du marché (source : ASPIM-IEIF).

Durant l'exercice, le prix de la part a augmenté de 191 euros à 196 euros au 3 mars 2014, permettant à la SCPI d'acquérir des biens à un rendement plus en adéquation avec les conditions actuelles du marché de l'immobilier de bureaux.

Les équipes de Primonial REIM ont ainsi pu mener une politique d'investissement offensive qui a permis de placer Primopierre en situation de surinvestissement avec 427 213 172,39 euros hors droit et hors taxe investis sur le marché français des bureaux. En 2014, sept immeubles de bureaux ont été acquis, en totalité ou en indivision, par Primopierre. Il s'agit de l'Ovalie à Saint-Ouen (93), de l'Atlantis à Massy (91), d'Europrogramme à Marseille (13), du Dionys à Saint-Denis (93), de l'Aristide à Bagneux (92), du Garamond à Malakoff (92) et d'un ensemble loué à PSA Peugeot Citroën à Poissy (78). Conformément aux mesures de modernisation concernant les SCPI, Primopierre a également la possibilité d'acheter des parts de sociétés civiles immobilières (SCI). En 2014, Primopierre a ainsi pu acquérir des parts de deux SCI gérées par Primonial REIM ; des parts de la SCI Grand Seine, qui détient le bien situé 21 quai d'Austerlitz à Paris (75), et des parts de la SCI Energie + qui détient un actif en VEFA situé à La Défense (92). Par ailleurs, en juin 2014, l'immeuble Helio 7 situé rue Domer à Lyon a été livré. Il avait été acquis en 2012 en état futur d'achèvement pour un montant de 18 244 822 euros. La commercialisation, sous la supervision de l'équipe d'asset management de Primonial REIM, de cet actif neuf est en cours avec d'ores et déjà 34% de ses surfaces louées.

Comme nous vous l'annoncions lors de la précédente Assemblée Générale de Primopierre, l'année 2014 a été marquée par les travaux visant à mettre la Société de Gestion de votre SCPI en conformité avec la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ces travaux de mise en conformité ont été menés à bien et ont débouché sur l'obtention d'un agrément AIFM de Primonial REIM auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juin 2014. L'entrée en vigueur de la Directive AIFM a été accompagnée d'un ensemble de mesures visant à moderniser le cadre réglementaire de référence de votre SCPI.

La principale nouveauté qui résulte de ces évolutions est la désignation d'un dépositaire. Ses fonctions permettent d'apporter une protection supplémentaire pour les associés et la société de gestion (contrôle de la valeur des parts, surveillance des flux de trésorerie, vérification du respect de la stratégie d'investissement). CACEIS Bank France a été retenue à l'issue d'un processus d'appel d'offres mené à bien par votre Société de Gestion.

Primopierre termine l'année 2014 avec un résultat distribuable de 10,08 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2014 s'élève à 10,11 euros par part.

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale ordinaire intègrent également :

- le renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire à l'issue de la présente assemblée pour une durée de six exercices : KPMG SA, dont le siège social est situé 3 cours du Triangle Immeuble Le Palatin 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX,
- la nomination du Commissaire aux comptes suppléant à l'issue du mandat de Madame Isabelle GOALEC : la société SALUSTRO REYDEL SA, dont le siège social est situé 3 cours du Triangle Immeuble Le Palatin 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

Le mandat des commissaires aux comptes titulaire et suppléant, viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Il est également demandé aux associés à l'occasion de la présente assemblée de ratifier la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI, présenté par la Société de gestion, conformément aux statuts de la SCPI.

## À titre Extraordinaire

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire comprennent, outre des aménagements de rédaction de la documentation réglementaire au sujet du démembrement de propriété et, de l'introduction du principe d'une commission sur le suivi et le pilotage des travaux permettant d'informer a priori les souscripteurs sur les frais supportés, de la terminologie liée à la commission d'arbitrage résultant de demandes de l'AMF, et de l'application de la Directive AIFM 2011/61/UE, la proposition d'élever le capital social statutaire de votre SCPI de 1 à 2 milliards d'euros en valeur nominale.

*La société de gestion*



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

### À titre Ordinaire

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 du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Ainsi, au cours de l'exercice 2014 :

1. Primopierre a émis 1 462 056 parts nouvelles, dont 35 186 ont permis de compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Votre SCPI a acquis 9 actifs (dont deux participations dans des sociétés civiles immobilières gérées par Primonial REIM) pour un montant total de 427 213 172,39 euros hors droit et hors taxe. Par ailleurs, un actif acquis en état futur d'achèvement pour un montant de 18 244 822 euros a été livré en juin 2014. Ces investissements portent le patrimoine immobilier de votre SCPI à 47 actifs d'une valeur vénale hors droits de 1 000 489 797 euros au 31 décembre 2014. Les expertises font état d'une valorisation de 0,04 % en 2014 du patrimoine immobilier à périmètre constant.
3. Le taux d'occupation financier annuel moyen en 2014 de votre SCPI atteint 96,0 %.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 10,08 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 10,11 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2014. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché<sup>(1)</sup> 2014 de Primopierre de s'établir à 5,22 %, compte tenu de l'augmentation du prix de la part de 191 à 196 euros au 3 mars 2014.
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. Votre conseil a été informé du renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire à l'issue de la présente assemblée pour une durée de six exercices :
  - ▶ KPMG SA, dont le siège social est situé 3 Cours du Triangle Immeuble Le Palatin 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX,
 Votre conseil a été également informé de la nomination du Commissaire aux comptes suppléant à l'issue du mandat de Madame Isabelle GOALEC :
  - ▶ la société SALUSTRO REYDEL SA, dont le siège social est situé 3 Cours du Triangle Immeuble Le Palatin 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX
 Leur mandat, viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
9. Votre conseil a été informé qu'il est demandé à l'occasion de la présente assemblée de ratifier la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI, présenté par la Société de gestion, conformément aux statuts de la SCPI.

### À titre Extraordinaire

10. Votre conseil de surveillance a été informé des modifications relevant :
  - ▶ d'une part des résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui comprennent des aménagements de rédaction de la documentation réglementaire au sujet du démembrement de propriété, de la terminologie liée à la commission d'arbitrage résultant de demandes de l'AMF et de l'application de la Directive AIFM 2011/61/UE UE et de l'introduction du principe d'une commission sur le suivi et le pilotage des travaux permettant d'informer a priori les souscripteurs sur les frais supportés.
  - ▶ d'autre part de la résolution proposant de porter le montant du capital maximal statutaire de 1 à 2 milliards d'euros en valeur nominale.
11. Les membres du conseil de surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle mixte.

*Le conseil de surveillance*

(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.





# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. 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, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée 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 S.C.P.I. 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 », « Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des S.C.P.I. » et « Entretien des immeubles » de l'annexe présentent les règles générales d'évaluation des placements immobiliers.

- ▶ Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert externe en évaluation, nommé par votre assemblée générale.
- ▶ En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la note « Entretien des immeubles » de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

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 5 mai 2015

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 31/12/2014

Mesdames, Messieurs,

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 de l'exercice ou 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 tel que modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 16 juillet 2014, votre société verse à la société de gestion PRIMONIAL REIM les rémunérations suivantes :

- ▶ Une commission de souscription fixée à 10,617 % 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 S.C.P.I. 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2014, une commission de souscription de 30 063 882,95 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

- ▶ Une commission de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre S.C.P.I., 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2014 un montant de 5 465 297,03 €.

Votre société refacture à la société de gestion PRIMONIAL REIM, les prestations de property management comprises dans la commission de gestion, à hauteur de 2,70 % des loyers facturés. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2014, un montant de 1 402 140,25 €.

- ▶ Une commission d'arbitrage pour les arbitrages du patrimoine immobilier, fixée comme suit :
  - une commission de 1,25 % hors taxes du prix de cession net vendeur ;
  - une commission de 1,25 % hors taxes du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société pour l'exercice 2014.

Paris La Défense, le 5 mai 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet

Associé





# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2014

GRAND SEINE - PARIS 13<sup>ÈME</sup> (75)

Droits photos : Philippe Metzger





## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>919 291 881,64</b>	<b>940 124 063,00</b>	<b>557 829 217,25</b>	<b>578 744 320,00</b>
Terrains et constructions	919 291 881,64	940 124 063,00	539 595 417,25	560 564 320,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours			18 233 800,00	18 180 000,00
Agencements, aménagements, installations				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(4 329 168,38)</b>		<b>(2 043 523,32)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(4 329 168,38)		(2 043 523,32)	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités contrôlées</b>	<b>65 995 500</b>	<b>60 365 734,11</b>		
Titres, parts, et actions des entités contrôlées	65 995 500	60 365 734,11		
<b>TOTAL I</b>	<b>980 958 213,26</b>	<b>1 000 489 797,11</b>	<b>555 785 693,93</b>	<b>578 744 320,00</b>
<b>Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités non contrôlées</b>				
Titres, parts, act. et créances ratt. stés N.C.				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>261 506,70</b>	<b>261 506,70</b>	<b>258 548,96</b>	<b>258 548,96</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	261 506,70	261 506,70	258 548,96	258 548,96
<b>Créances</b>	<b>30 598 014,63</b>	<b>30 598 014,63</b>	<b>19 755 763,45</b>	<b>19 755 763,45</b>
Locataires & comptes rattachés	3 867 859,24	3 867 859,24	3 492 721,04	3 492 721,04
Provisions pour dépréciation des créances	(397 152,26)	(397 152,26)	(159 448,78)	(159 448,78)
Créances fiscales	6 057 513,67	6 057 513,67	4 100 511,30	4 100 511,30
Fournisseurs et comptes rattachés	35 301,32	35 301,32	429 669,42	429 669,42
Autres créances	21 034 492,66	21 034 492,66	11 892 310,47	11 892 310,47
<b>Valeurs de placement &amp; disponibilités</b>	<b>38 753 369,20</b>	<b>38 753 369,20</b>	<b>107 425 302,00</b>	<b>107 425 302,00</b>
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	38 753 369,20	38 753 369,20	107 425 302,00	107 425 302,00
<b>Provisions générales pour risques &amp; charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(173 156 713,24)</b>	<b>(173 156 713,24)</b>	<b>(38 262 246,73)</b>	<b>(38 262 246,73)</b>
Dettes financières				
▶ Dépôts et cautionnements reçus	(9 366 751,63)	(9 366 751,63)	(6 336 097,18)	(6 336 097,18)
▶ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(121 217 868,06)	(121 217 868,06)		
▶ Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
▶ Fournisseurs et comptes rattachés	(4 871 616,13)	(4 871 616,13)	(4 222 486,45)	(4 222 486,45)
▶ Locataires et comptes rattachés	(1 359 488,68)	(1 359 488,68)	(1 019 258,49)	(1 019 258,49)
Dettes diverses				
▶ Dettes fiscales	(4 526 345,10)	(4 526 345,10)	(1 870 615,25)	(1 870 615,25)
▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(126 255,22)	(126 255,22)	(5 711 831,76)	(5 711 831,76)
▶ Associés à régulariser	(1 337 010,57)	(1 337 010,57)	(1 674 651,62)	(1 674 651,62)
▶ Associés dividendes à payer	(11 713 820,54)	(11 713 820,54)	(8 113 084,25)	(8 113 084,25)
▶ Autres dettes diverses	(18 637 557,31)	(18 637 557,31)	(9 314 221,73)	(9 314 221,73)
<b>TOTAL III</b>	<b>(103 543 822,71)</b>	<b>(103 543 822,71)</b>	<b>89 177 367,68</b>	<b>89 177 367,68</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF &amp; PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(1 504 765,11)	(1 504 765,11)	(2 310 130,89)	(2 310 130,89)
<b>TOTAL IV</b>	<b>(1 504 765,11)</b>	<b>(1 504 765,11)</b>	<b>(2 310 130,89)</b>	<b>(2 310 130,89)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>875 909 625,44</b>		<b>642 652 930,72</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>895 441 209,29</b>		<b>665 611 556,79</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L 214-109 et R.2014-157-1 du Code Monétaire et Financier.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2014 AU 31 DÉCEMBRE 2014

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2013	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2014*
<b>Capital</b>	<b>618 257 120,00</b>		<b>228 299 200,00</b>	<b>846 556 320,00</b>
Capital souscrit	618 257 120,00		228 299 200,00	846 556 320,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>22 820 459,72</b>		<b>4 328 188,52</b>	<b>27 148 648,24</b>
Primes d'émission	119 787 317,00		47 988 805,00	167 776 122,00
Prélèvement sur prime d'émission	(69 040 918,91)		(29 344 013,73)	(98 384 932,64)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(27 382 926,31)		(13 918 929,90)	(41 301 856,21)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(543 012,06)		(397 672,85)	(940 684,91)
<b>Primes de fusion</b>				
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>760 362,34</b>	<b>814 988,66</b>	<b>397 672,85</b>	<b>1 973 023,85</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>814 988,66</b>	<b>(814 988,66)</b>	<b>231 633,35</b>	<b>231 633,35</b>
Résultat de l'exercice	29 333 861,18	(29 333 861,18)	44 446 508,45	44 446 508,45
Acomptes sur distribution	(28 518 872,52)	28 518 872,52	(44 214 875,10)	(44 214 875,10)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>642 652 930,72</b>		<b>233 256 694,72</b>	<b>875 909 625,44</b>

\*Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat du patrimoine.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
Charges locatives	4 852 319,50	4 754 886,69
Autres charges	80 027,08	114 035,33
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 932 346,58</b>	<b>4 868 922,02</b>
<b>Charges non refacturées</b>		
Charges locatives non récupérées	1 256 832,51	802 801,45
Travaux d'entretien	115 999,38	394 343,36
Grosses réparations	1 835 672,79	1 483 877,78
Autres charges immobilières	853 418,45	421 042,75
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 061 923,13</b>	<b>3 102 065,34</b>
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>8 994 269,71</b>	<b>7 970 987,36</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	5 465 297,03	4 007 441,25
Diverses charges d'exploitation	470 416,85	482 754,98
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>		
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>		
Provision pour créances douteuses	242 648,76	666,92
Provision pour grosses réparations	4 121 317,85	1 806 695,75
Autres provisions		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 363 966,61</b>	<b>1 807 362,67</b>
Commission de souscription	30 063 882,95	25 651 175,50
Frais d'acquisition	13 918 929,90	7 896 222,81
Autres charges	26,29	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>54 282 519,63</b>	<b>39 844 957,21</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>217 868,06</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>26,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>63 494 657,40</b>	<b>47 815 970,57</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>44 446 508,45</b>	<b>29 333 861,18</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>107 941 165,85</b>	<b>77 149 831,75</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	51 931 120,78	34 972 357,28
Charges refacturées	4 932 346,58	4 868 922,02
Produits annexes	3 907 154,68	1 709 987,18
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>60 770 622,04</b>	<b>41 551 266,48</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Créances douteuses	4 945,28	108 008,85
Grosses réparations	1 835 672,79	1 483 877,78
Autres reprises de provisions		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 840 618,07</b>	<b>1 591 886,63</b>
Autres produits	28,43	
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>		
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>		
Commission de souscription	30 063 882,95	25 651 175,50
Frais d'acquisition	13 918 929,90	7 896 222,81
Autres prélèvements		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>43 982 812,85</b>	<b>33 547 398,31</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>45 823 459,35</b>	<b>35 139 284,94</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 330 849,43</b>	<b>445 862,67</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>16 235,03</b>	<b>13 417,66</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>107 941 165,85</b>	<b>77 149 831,75</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>107 941 165,85</b>	<b>77 149 831,75</b>





# ANNEXE FINANCIÈRE

HELIO 7 - LYON (69)

Droits photos : Philippe Schuller

MONPLAISIR



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 dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les 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<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (Etat 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 2014 s'élèvent à 30 063 882,95 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2014 s'élèvent à 13 918 929,90 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

##### Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. A cet effet au cours de l'exercice 2014, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 397 672,85 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 Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA.

Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI est expertisé par l'expert immobilier, désormais dénommé « expert externe en

évaluation ». Les valeurs d'expertises sont challengées par les équipes de gestion puis validées par les équipes du Fund Management de Primonial REIM, indépendantes des équipes de gestion.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise menée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert externe en évaluation. 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 2014, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Primopierre est de 940 124 063 euros.

## **VALEURS VÉNALES DES TITRES, PARTS, ACTIONS D'ENTITÉS ADMISES À L'ACTIFS DES SCPI**

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisée à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont reprise dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2014, la SCPI Primopierre a pris des participations dans le capital de deux sociétés civiles immobilières gérées par Primonial REIM pour un montant total de 65 995 500 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établi à 60 365 734,11 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.

## **CHANGEMENT DE MÉTHODE**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, la provision pour grosses réparation est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine qui vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2014, la dotation à la provision pour grosses réparations selon la méthode décrite ci-dessus s'établi à 1 748 617,85 euros. Une dotation exceptionnelle de 2 372 700,00 euros a été comptabilisée suite à des indemnités de travaux reçues pour les immeubles Aristide à Bagneux (92), Europrogramme à Marseille (13) et Proxima 2 à Montreuil (93). Ainsi la dotation totale de l'exercice est de 4 121 317,85 euros.

Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2014 à hauteur de 1 835 672,79 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'établi à 4 329 168,38 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 242 648,76 euros a été constituée au 31 décembre 2014. Les reprises se sont élevées à 4 945,28 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établi à 397 152,26 euros.

## **REFACTURATION DU PROPERTY MANAGEMENT À LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Le property de la SCPI Primopierre, a été délégué à des mandataires. Son coût s'établi 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 2014, la SCPI a refacturé à la société de gestion 1 402 140,25 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.

## FAITS SIGNIFICATIFS 2014

### Emprunts

Le 19 novembre 2014, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt in fine auprès des banques Natixis et Crédit Mutuel Arkéa, pour un montant maximum total de 140 000 000 euros sur une durée de 2 ans.

Au 31 décembre 2014, le tirage de l'emprunt est de 121 000 000 euros et les intérêts courus à payer s'élèvent à 217 868,06 euros.

### Désignation d'un dépositaire

Suite à la mise en application de la directive AIFM, le 22 juillet 2014, votre SCPI a dû se doter d'un dépositaire. Cette mission a été confiée à la société CACEIS Bank France.

### Évolution du prix de la part

Le prix de souscription d'une part de Primopierre a évolué au cours de l'exercice passant de 191,00 euros à 196,00 euros en date du 3 mars 2014.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2014	2013
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	107 941 165,85	77 149 831,75
dont loyers	51 931 120,78	34 972 357,28
Total des charges	63 494 657,40	47 815 970,57
Résultat	44 446 508,45	29 333 861,18
Dividende	44 214 875,10	28 518 872,52

<b>Etat du patrimoine et total des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	846 556 320,00	618 257 120,00
Total des capitaux propres	875 909 625,44	642 652 930,72
Immobilisations locatives	919 291 881,64	557 829 217,25

	GLOBAL 2014	PAR PART 2014
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	44 446 508,45	10,08*
Dividende	44 214 875,10	10,11*

<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	1 000 489 797,11	189,09
Valeur comptable	875 909 625,44	165,55
Valeur de réalisation	895 441 209,29	169,24
Valeur de reconstitution	1 069 011 234,47	202,04

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

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	890 845 889,64	909 744 063,00	511 394 417,25	530 794 320,00
Mixte bureaux / activités	7 775 992,00	7 480 000,00	7 531 000,00	7 470 000,00
Mixte bureaux / commerces	20 670 000,00	22 900 000,00	20 670 000,00	22 300 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>919 291 881,64</b>	<b>940 124 063,00</b>	<b>539 595 417,25</b>	<b>560 564 320,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Bureaux			18 233 800,00	18 180 000,00
Mixte bureaux / activités				
Mixte bureaux / commerces				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 233 800,00</b>	<b>18 180 000,00</b>
<b>PARTICIPATIONS FINANCIÈRES</b>				
SCI Grand Seine	60 000 000,00	55 193 392,18		
SCI Énergie +	5 995 500,00	5 172 341,93		
<b>TOTAL</b>	<b>65 995 500,00</b>	<b>60 365 734,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>985 287 381,64</b>	<b>1 000 489 797,11</b>	<b>557 829 217,25</b>	<b>578 744 320,00</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DEPT	% INDIVISION	ADRESSE DES IMMEUBLES	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION <small>hors taxes, droits inclus</small>	FRAIS D'ACQUISITION	VALEURS COMPTABLES
94		FONTENAY S/BOIS – Technipôle 6/8/10 avenue Pablo Picasso	Bureau	3 103	30/09/2008	4 038 592,50	240 800,00	3 797 792,50
64		BAYONNE 6 chemin de Marouette	Bureau	2 453	31/10/2008	5 000 000,00		5 000 000,00
37	50,00%	TOURS 2 avenue Eugène Guoin	Bureau	3 368	23/12/2008	4 583 284,69	4 911,19	4 578 373,50
75	50,00%	PARIS 31 bis rue Bergère	Bureau	1 115	02/02/2009	3 525 000,00	208 950,00	3 316 050,00
78	33,00 %	GUYANCOURT place des Frères Montgolfier	Bureau	1 743	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	3 524 192,00	201 900,00	3 322 292,00
93	50,00 %	MONTREUIL – Proxima 2 96/100&102 rue de Paris	Bureau	2 093	11/05/2010	8 988 407,37	148 374,87	8 840 032,50
92	50,00 %	GENNEVILLIERS place des Hauts Tilliers	Bureau	1 642	18/05/2010	3 553 439,50	213 102,00	3 340 337,50
78	65,00 %	GUYANCOURT 3/9 rue Hélène Boucher	Bureau	6 600	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	2 757	27/07/2010	4 884 200,00	293 153,00	4 591 047,00
31		BALMA 10 rue Vidailhan	Bureau	3 004	07/03/2011	7 979 484,00	192 184,00	7 787 300,00
92	49,00 %	MEUDON LA FORÊT 1/3 avenue du Maréchal Juin	Bureau	5 399	06/06/2011	13 943 85,50	232 740,50	13 710 445,00
91		SAINT PIERRE DU PERRY 1 route de Villepecle	Bureau / Activité	4 453	10/06/2011	4 736 500,00	282 800,00	4 453 700,00
13		ROUSSET 103 impace Evariste Galois	Bureau	2 678	21/06/2011	3 505 539,51	210 539,51	3 295 000,00
31		PORTET S/GARONNE 1 avenue de la Gare	Bureau	4 072	29/06/2011	6 542 629,78	378 764,78	6 163 865,00
92		COURBEVOIE 3/13 rue Blondel	Bureau	1 984	30/06/2011	7 864 000,00	465 600,00	7 398 400,00

(suite)

DEPT	% INDIVISION	ADRESSE DES IMMEUBLES	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION <small>hors taxes, droits inclus</small>	FRAIS D'ACQUISITION	VALEURS COMPTABLES
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	5 503	19/10/2011	25 657 747,63	1 457 747,63	24 200 000,00
92		LEVALLOIS-PERRET 123 rue Jules Guesde	Bureau	5 928	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	6 120	24/11/2011	12 255 500,00	730 000,00	11 525 500,00
69		CHAMPAGNE MONT D'OR 11 Ch. 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	8 142	19/12/2011	20 800 26,07	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	12 993	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 Millénium - 12 quai de Queyries	Bureau	6 930	01/08/2012	18 684 73,33	1 084 373,33	17 600 000,00
69		LYON - Hélio 7 17/21 rue Domer	Bureau	6 110	02/08/2012	18 680 79,56	435 457,17	18 244 822,39
69	20,51 %	LYON - Le Millénium cours Albert Thomas	Bureau	1 279	03/08/2012	3 183 250,74	199 045,74	2 984 205,00
54		NANCY 13/21 rue Saint Jean	Bureau / Commerce	7 709	30/09/2012	21 949 92,21	1 279 292,21	20 670 000,00
93		MONTREUIL - Atlas 57 rue Armand Carrel	Bureau	8 461	18/10/2012	26 456 55,50	1 856 655,50	24 600 000,00
91		MASSY - Odyssée 21 avenue Carnot	Bureau	10 889	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	50,00 %	KREMLIN-BICÊTRE - Okabé 57/77 avenue de Fontainebleau	Bureau	11 688	27/02/2013	60 304 52,00	848 602,00	59 456 250,00
92		COURBEVOIE - Le Lavoisier 4 place des Vosges	Bureau	8 839	15/10/2013	43 460 76,00	2 446 576,00	41 014 000,00
92		BOULOGNE-BILLANCOURT - Alpha 4/6 rue des Peupliers	Bureau	7 638	06/12/2013	46 793 721,60	2 643 721,60	44 150 000,00
93	60,00 %	SAINT-OUEN - Ovalie 1 rue Fructidor	Bureau	8 395	30/01/2014	59 988 25,20	888 625,20	59 100 000,00
91	70,00 %	MASSY - Atlantis 1 rue Victor Basch	Bureau	25 313	01/04/2014	77 727 74,85	1 077 774,85	76 650 000,00
13		MARSEILLE - Europrogramme 40 boulevard de Dunkerque	Bureau	14 492	27/05/2014	51 266 62,00	3 266 562,00	48 000 000,00
93	59,80 %	SAINT-DENIS - Le Dionys 260 avenue du Président Wilson	Bureau	8 558	09/07/2014	44 539 69,04	2 768 969,04	41 770 300,00
92	39,70 %	BAGNEUX - Aristide 152/160 avenue Aristide Briand	Bureau	7 381	29/10/2014	32 052 34,66	471 284,66	31 581 350,00
92	50,00 %	MALAKOFF - Le Garamond 11 rue Paul Bert	Bureau	4 755	21/11/2014	27 955 817,91	530 817,91	27 425 000,00
78	56,80 %	POISSY - PSA Poissy 2/10 boulevard de l'Europe	Bureau	27 745	27/11/2014	81 472 395,97	4 792 395,97	76 680 000,00
<b>PARTICIPATIONS FINANCIÈRES</b>								
75	45,31 %	SCI GRAND SEINE (60 000 parts)* 21 quai d'Austerlitz	Bureau	9 893	26/06/2014			60 000 000,00
92	52,50 %	SCI ENERGIE + (59 955 parts)* 30 rue Henri Regnault	Bureau	VEFA	18/11/2014			5 995 500,00
<b>TOTAL</b>				<b>305 997</b>		<b>960 593 737,85</b>	<b>41 301 856,21</b>	<b>985 287 381,64</b>

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI est de 1 000 489 797,11 euros. Les valeurs d'expertise par actif au 31/12/2014 ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information du marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la Société de Gestion sur simple demande auprès du Service Associés. \* SCI gérées par Primonial REIM.



## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2014 ET LE 31 DÉCEMBRE 2014

<b>Terrains &amp; constructions</b>	
<b>Solde au 01/01/2014</b>	<b>539 595 417,25</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
SAINT-OUEN – 1, rue Fructidor	59 100 000,00
MASSY – 1, rue Victor Masch - 94/96 rue de Paris	76 650 000,00
MARSEILLE – Europrogramme - 40 boulevard de Dunkerque	48 000 000,00
LYON HELIO 7 – 17/21, rue Domer (compte à compte)	18 244 822,39
SAINT DENIS – 260, avenue du Président Wilson / 4 rue Francis de Pressensé	41 770 300,00
BAGNEUX – 150/160, avenue Aristide Briand	31 581 350,00
MALAKOFF – 11, rue Paul Bert	27 425 000,00
POISSY – 16/26, rue de la Faisanderie	76 680 000,00
<b>Retraitement sur Immobilisation antérieures au 01/01/2014</b>	<b>244 992,00</b>
<b>Solde Terrains et constructions au 31/12/2014</b>	<b>919 291 881,64</b>

<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	
<b>Solde au 01/01/2014</b>	<b>18 233 800,00</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
<b>Livraison d'immobilisations en cours</b>	
LYON HELIO 7 – 17/21, rue Domer (compte à compte)	-18 233 800,00
<b>Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2014</b>	

<b>Titres, parts, et actions des entités contrôlées</b>	
<b>Solde au 01/01/2014</b>	
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
SCI GRAND SEINE (60 000 parts à 1 000 €)	60 000 000,00
SCI ENERGIE PLUS (59 955 parts à 100 €)	5 995 500,00
<b>Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2014</b>	<b>65 995 500,00</b>

<b>Immobilisations financières</b>	
<b>Solde de dépôts versés au 01/01/2014</b>	<b>258 548,96</b>
Fonds de roulements versés	2 957,74
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2014</b>	<b>261 506,70</b>

## PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2013	DOTATION 2014	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2014
Pour grosses réparations	2 043 523,32	4 121 317,85*	(1 835 672,79)	4 329 168,38
Pour créances douteuses	159 448,78	242 648,76	(4 945,28)	397 152,26
<b>TOTAL</b>	<b>2 202 972,10</b>	<b>4 363 966,61</b>	<b>(1 840 618,07)</b>	<b>4 726 320,64</b>

\* Dont 2 372 700 € de dotation exceptionnelle à la provision pour grosses réparations suite à des indemnités de travaux reçues pour les immeubles Aristide à Bagneux (92), Europrogramme à Marseille (13) et Proxima 2 à Montreuil (93).

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 179 964,13
Locataires : Factures à établir	1 026 554,00
Locataires : créances douteuses	661 341,11
<b>TOTAL</b>	<b>3 867 859,24</b>

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs :	
Le Lavoisier - Courbevoie (92)	210 039,45
Ovalie - Saint-Ouen (93)	209 608,20
Aristide - Bagneux (92)	877 977,62
Le Dionys - Saint-Denis (93)	207 139,84
<b>TOTAL</b>	<b>1 504 765,11</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

<b>Charges à payer</b>	
Fournisseurs factures non parvenues	4 730 958,56
Locataires avoirs à établir	7 437,07
Etat - charges à payer	388 894,95
Charges d'intérêts sur emprunt	217 868,06
<b>TOTAL</b>	<b>5 345 158,64</b>

<b>Produits à recevoir</b>	
Locataires factures à établir	1 026 554,00
Etat - produits à recevoir	384 566,46
Intérêts à recevoir	3 808,05
<b>TOTAL</b>	<b>1 414 928,51</b>

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les "autres disponibilités" correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI.

Elles s'élèvent à 38 749 561,15 euros au 31 décembre 2014.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI, 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 2014 est de 3 808,05 euros.

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	1 527,79
Entretien et réparations	27 171,58
Travaux de grosses réparations	6 991,62
Frais actes et contentieux	5 579,30
Primes d'assurances	282 117,24
Taxes bureaux	1 236 736,13
Taxes foncières	2 890 347,32
Taxes ordures ménagères	434 737,05
Autres taxes immobilières	8 381,76
Honoraires de gestion	38 756,79
<b>TOTAL</b>	<b>4 932 346,58</b>

## DÉTAILS DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	785 801,52
Taxes Foncières non refacturables	375 442,46
Taxes Bureaux non refacturables	66 479,05
Assurances	1 192,70
Frais d'actes et contentieux	27 916,78
<b>TOTAL</b>	<b>1 256 832,51</b>

Honoraires d'expertises	59 166,50
Honoraires d'avocats	49 170,83
Honoraires relocation	378 085,93
Honoraires divers	366 995,19
<b>TOTAL</b>	<b>853 418,45</b>

## COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	54 436 135,21
<b>Commission au taux de 10%</b>	<b>5 443 613,52</b>
Produits financiers nets	433 670,11
<b>Commission au taux de 5%</b>	<b>21 683,51</b>
<b>COMMISSION DE GESTION</b>	<b>5 465 297,03</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	37 070,00
Information des associés (Bulletins trimestriels, Rapport annuel)	66 076,43
Cotisation AMF	6 149,89
Taxes diverses - CVAE - CET	348 542,00
Frais d'actes et contentieux	9 590,46
Frais bancaires	2 988,07
<b>TOTAL</b>	<b>470 416,85</b>



## CHARGES FINANCIÈRES

Interets d'emprunts Palatine	217 868,06
<b>TOTAL</b>	<b>217 868,06</b>

## PRODUITS FINANCIERS

Dividendes perçus SCI Grand Seine	897 179,32
Revenus du placement de la trésorerie	203 399,07
Produits financiers (VEFA)	230 271,04
<b>TOTAL</b>	<b>1 330 849,43</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement assurances	12 326,83
Profit solde locataire	3 908,20
<b>TOTAL</b>	<b>16 235,03</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013

Résultat 2013	29 333 861,18
Report à nouveau 2013	760 362,34
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>30 094 223,52</b>
Distribution 2013	28 518 872,52
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>28 518 872,52</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	1 575 351,00

## ENGAGEMENT HORS BILAN

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





AVENUE GÉNÉRAL DE GAULLE - CHARENTON-LE-POINT (94)

Droits photos : Levisse



PROJET DE RÉSOLUTIONS  
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



## ► ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2014 ;
- ▶ Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ▶ Rapport du conseil de surveillance et quitus ;
- ▶ Rapports du commissaire aux comptes (comptes annuels et conventions règlementées) ;
- ▶ Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2014 et quitus de la société de gestion ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ▶ 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 terme (VEFA) ;
- ▶ Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes pour une durée de six années ;
- ▶ Nomination d'un Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six années ;
- ▶ Jetons de présence ;
- ▶ Ratification de la désignation du dépositaire présenté par la Société de gestion ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modifications statutaires ;
- ▶ Augmentation du montant du capital social statutaire maximum ;
- ▶ Adoption des statuts modifiés et information relative à la mise à jour corrélative de la Note d'information ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.



## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social de l'exercice clos au 31 décembre 2014 à 846 556 320 euros.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été 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 pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 à la société 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 2014.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2014 s'élève à la somme de 44 446 508,45 euros, et que majoré du report à nouveau de 1 973 023,85 euros, le montant total disponible atteint 46 419 532,30 euros.

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

Un dividende déjà versés par acomptes aux associés, pour un total de 44 214 875,10 euros,  
Et de reporter à nouveau le solde, soit 2 204 657,20 euros.

Conformément à l'article VIII des statuts de la SCPI PRIMO-PIERRE, l'assemblée générale prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission au 31/12/2014 s'élève à 397 672,85 euros.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 875 909 625,44 euros, soit 165,55 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 895 441 209,29 euros, soit 169,24 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 1 069 011 234,47 euros, soit 202,04 euros par part.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

### 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 de la SCPI, 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 2015.

### 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 depuis sa création, dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, 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 2015.

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte de l'expiration du mandat du Commissaire aux comptes titulaire à l'issue de la présente assemblée, renouvelle le mandat de la société KPMG SA en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, dont le siège social est situé 3 cours du Triangle Immeuble Le Palatin 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX, Son mandat, d'une durée de six exercices, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte de l'expiration du mandat du Commissaire aux comptes suppléant à l'issue de la présente assemblée, décide de nommer la société SALUSTRO REYDEL SA, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, dont le siège social est situé 3 cours du Triangle Immeuble Le Palatin 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX. Ce dernier est appelé à remplacer le Commissaire aux comptes titulaire en cas de cessation de ses fonctions.

Son mandat, d'une durée de six exercices, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.



## QUARTOIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2015, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, ratifie la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI PRIMOPIERRE, présenté par la Société de gestion, conformément à l'article XXVI – « DEPOSITAIRE » des statuts de la SCPI.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article XI des statuts « CESSION DES PARTS SOCIALES » en supprimant purement et simplement le troisième alinéa du paragraphe « Clause d'agrément » :

#### Ancienne rédaction :

« ...

##### Clause d'agrément

*Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.*

*Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.*

*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.*

*En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.*

*Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.*

*Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle. »*

#### Nouvelle rédaction :

« ...

##### Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article XIV « FORME DES PARTS SOCIALES » des statuts en supprimant purement et simplement son dernier alinéa.

#### Ancienne rédaction :

« Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre.

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. »

#### Nouvelle rédaction :

« Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur ce registre. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de remplacer la référence à la terminolo-

gie "Commission d'arbitrage" par la terminologie « Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers » et modifier en conséquence la rédaction de l'article XXII d. « RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

**Ancienne rédaction :**

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

**Nouvelle rédaction :**

« d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

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

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

**QUATRIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 1 000 000 000 euros à 2 000 000 000 euros.

**CINQUIÈME RÉOLUTION**

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article VI-2. – « CAPITAL SOCIAL » des statuts de la Société comme suit :

**Ancienne rédaction :**

« 2. Capital social statutaire

*Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire du 15 mars 2013 de porter le capital social statutaire de 500 000 000 (cinq cent millions) d'euros à 1 000 000 000 (un milliard) d'euros. »*

**Nouvelle rédaction :**

« 2. Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2015 de porter le capital social statutaire de 1 000 000 000 (un milliard) d'euros à 2 000 000 000 (deux milliards) d'euros. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

**SIXIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XXII – « RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts en y insérant le paragraphe suivant :

« e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Le reste de l'article demeure inchangé

**SEPTIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent ci-dessus 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.

**HUITIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.





LE LAVOISIER - COURBEVOIE (92)  
Droits photos : Philippe Matsas



# 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.

**AIFM** : La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation

**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** : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

**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).

**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.

**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-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

**DÉPOSITAIRE** : Etablissement, indépendant de la société de gestion, élu par l'Assemblée générale, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

**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.

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

**MARCHÉ DES PARTS** : lieu de création ou 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.

**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** : 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.

> **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 le revenu distribué (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 lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. 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 825 100 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.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813

et « Gestion Immobilière » n°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,

et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### SIÈGE SOCIAL

15/19 avenue de Suffren 75007 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 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 Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF. 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 L-422-196 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.