



2017

SCPI PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale ordinaire	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2017	p20
■ Annexe financière	p24
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p38
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p40
■ Projet de résolutions	p44
■ Glossaire	p48



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'année 2017, votre SCPI Primopierre a poursuivi son développement avec une collecte nette de 385 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, Primopierre compte plus de 19 000 associés et sa capitalisation atteint 2,175 milliards d'euros, ce qui en fait la 6^e SCPI en termes de taille, sur les 181 que compte le marché. (Source : ASPIM-IEIF, 2018).

La qualité du patrimoine de Primopierre, tant en termes de localisation (85 % des actifs localisés en Île-de-France) qu'en termes de certification environnementale (65 % des actifs) n'est plus à démontrer. Votre Société de Gestion est particulièrement attentive, dans un contexte d'évolution des usages des entreprises, à l'adéquation des biens en termes de rationalité, de flexibilité, de connectivité et d'économies d'énergie.

En 2017, avec plus de 660 millions d'euros d'acquisitions, Primopierre fait partie des investisseurs majeurs en immobilier de bureau en France. En 2017 votre SCPI s'est positionnée principalement sur des ensembles de bureau à Paris (acquisition du 158 rue du Faubourg Saint-Martin, loué à La Poste et la SNCF), et en première couronne (le West Plaza à Colombes, le campus de l'OCDE à Boulogne-Billancourt...). En octobre 2017, Primopierre a pris une participation dans Cœur Défense, le plus grand ensemble de bureaux d'Europe, pour un montant de 80 millions d'euros. Les acquisitions de l'année 2017 ont été faites sur la base d'un rendement immobilier moyen de 4,91 %.

Notre gestion active nous a amené à céder 5 actifs, localisés à Guyancourt, Le Rousset, Meudon, Tours et Montigny-le-Bretonneux, pour un montant total de 39 millions d'euros.

En matière locative l'année 2017 a été marquée par la relocation intégrale de l'Atlantis à Massy à Crédit Agricole Consumer Finance avec une prise d'effet en avril 2017, sur la base d'un bail ferme de 12 ans. Elle a contribué à redresser le taux d'occupation financier pour atteindre un niveau de 91,1 % au 31 décembre 2017. Au cours de l'exercice, près de 23 000 m² ont été commercialisés par les équipes d'asset management de Primonial REIM, dont 4 000 m² dans l'Okabe au Kremlin-Bicêtre (94). Un congé significatif, prenant effet le 31 mars 2018, a été reçu sur l'immeuble Grand Seine à Paris XIII. Des solutions à la relocation et/ou à la cession sont en cours d'étude par les équipes de Primonial REIM.

Veillez noter également qu'au cours de l'année 2017, le capital maximal statutaire a été relevé à 2,5 milliards d'euros en valeur nominale par l'Assemblée Générale des associés en juillet 2017. En outre, au 1^{er} avril 2017, les parts de Primopierre ont été revalorisées de 6,12%, restituant ainsi aux associés les hausses de valeur observées sur le patrimoine. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2017 s'élève à 9,80 euros soit un Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2017 de 4,85% et un TRI sur 5 ans de 4,72 %.

Vous trouverez dans ce rapport les résolutions traditionnelles présentées en Assemblée Générale Ordinaire. Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

PRÉSENTATION

eureka

► 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 825 100 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124 00045.

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 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE (AU 12/02/2018)

Grégory Frapet, Président
Stéphanie Lacroix, Directeur Général
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 14/02/2018)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal
Paul Younes
Martine Guet, Vice-Président
François Pochard
Valéry Bordes

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 (AU 31/12/2017)

GRESHAM, Président
APICIL Assurances
Julien Deloume
Ivan Goldstein
François Goubard
SPIRICA
SURAVENIR

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA	Titulaire
Salustro Reydel (I. Goalec)	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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.

	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'associés	19 200	15 991
Nombre de parts au capital	10 456 139	8 547 966
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	1 908 173	1 656 033
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	2 437 484 757,61	1 732 151 251,28
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	2 646 439 233,85	1 842 737 391,88
Valeur comptable	1 742 998 481,41	1 420 234 936,48
Valeur de réalisation	1 861 859 020,18	1 454 690 632,07
Valeur de reconstitution	2 250 786 250,58	1 733 797 718,75
Capitalisation	2 174 876 912,00	1 675 401 336,00
Revenus locatifs par part⁽¹⁾	8,68	9,08
Résultat par part⁽¹⁾	9,82	9,21
Distribution par part au titre de l'année⁽¹⁾	9,80	9,80
Report à nouveau par part⁽¹⁾	0,24	0,16
Surface en m²	533 907	418 819
Nombre de lignes du patrimoine	61	56
Taux d'occupation financier	91,1 %	82,7 %
Prix de souscription⁽²⁾	208,00	196,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	185,92	175,19
Nombre de parts en attente de cession	-	-

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) À compter du 1^{er} avril 2017.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



(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 2018 débute sur une note plus positive que l'année 2017. Un an auparavant, l'agenda politique était particulièrement chargé : après le Brexit et l'élection de Donald Trump, se profilaient des élections « à risque » en France et en Allemagne, ainsi qu'une instabilité gouvernementale en Italie. Le consensus était alors en faveur d'une montée du dollar face à l'euro et d'une hausse des taux. Douze mois plus tard, le risque politique en Europe s'est éteint. La reprise en zone euro se confirme avec une croissance supérieure à 2% en 2017.

L'économie française a vu son climat des affaires s'améliorer sensiblement depuis l'élection d'Emmanuel Macron et garde le rythme amorcé depuis fin 2016. La croissance devrait s'établir à +1,8% en 2017 et 2018. Le taux de chômage devrait poursuivre sa lente décrue en restant proche des 9%. En revanche la consommation des ménages connaîtra certaines mesures défavorables au pouvoir d'achat (hausse de la CSG, de la fiscalité sur le tabac et des produits pétroliers) début 2018 alors que les mesures favorables (principalement la réduction de la taxe d'habitation) n'interviendront qu'en fin d'année. La consommation des ménages devrait donc progresser faiblement en 2018.

Sur les marchés actions, l'année 2017 s'est révélée faste (+9,8% pour l'indice CAC 40, +7,1% pour l'Euro Stoxx 50). 2018 débute par un rally, conséquence directe de la réforme fiscale votée aux États-Unis. Cette réforme, qui abaissera notamment l'impôt fédéral sur les sociétés de 35% à 21%, pourrait s'avérer décisive si elle contribue à relancer la consommation et l'inflation aux États-Unis, alors que le taux de chômage américain est passé de 4,9% à 4,4%. La Federal Reserve serait alors libre de ramener les taux d'intérêt à un niveau plus élevé, ce qu'elle n'a pas pu faire depuis 3 ans. L'enjeu est d'autant plus important que la reprise économique est synchronisée au niveau mondial.

Pour l'immobilier français et européen, les tendances qui se dessinent pour 2018 sont les suivantes :

- Une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : la croissance des loyers, faciaux puis économiques, pourrait donc compenser la pression à la baisse sur les valeurs d'actifs.
- Le retour de la volatilité sur les marchés actions, dans un contexte de moindre aversion au risque : le flux de capitaux vers l'immobilier, motivé principalement par des stratégies défensives, pourrait donc diminuer par rapport aux années précédentes.
- Les premières conséquences immobilières du Brexit devraient se manifester, avec un transfert d'entreprises vers Francfort et Paris notamment.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'investissement immobilier d'entreprise francilien a atteint 18,5 Mds€ en 2017 (-8% sur un an). Certaines opérations de grande envergure (Cœur Défense, So Ouest Plaza, le siège de Reuters ou encore In/Out, toutes supérieures à 400 M€) ont contribué fortement à ce chiffre.

Les taux de rendement sont stables pour les secteurs franciliens les plus établis à 3,00% pour les actifs prime. Toutefois, certains marchés ont connu une compression (Paris Nord-Est, Premières Couronnes Est et Sud ou encore Péri Défense). La valeur métrique moyenne enregistre à nouveau une hausse et se positionne à 6 390 €/m² (+5% en un an), ce qui est historiquement élevé. Le segment « Paris Centre Ouest » fait la course en tête avec des valeurs au m² supérieures à 13 000 €/m².

Avec un peu plus de 2,6 millions de m² placés en 2017 (+8% en un an), le marché locatif a enregistré un niveau inédit depuis 2007. Les loyers faciaux moyens sont relativement stables à 357€/m²/an pour le seconde main (+3% en un an) et à 370€ m²/an pour les biens neufs ou restructurés (+1% en un an). Après des baisses en 2015 et 2016, le taux de vacance s'est stabilisé en 2017 (6,4%). Paris QCA est en situation de sous-offre avec le taux de disponibilité le plus bas depuis 15 ans (2,9%).

Parmi les signatures emblématiques (>10 000 m²) de 2017, on retiendra les prises à bail de Natixis sur près de 90 000 m² dans les Tours Duo à Paris XIII, la location d'Orange sur 57 000 m² à Issy-les-Moulineaux ou du Conseil Régional d'Île-de-France sur 33 000 m² à Saint-Ouen.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont réalisé en 2017 une collecte de capitaux historiquement élevée à hauteur de 6,3 milliards d'euros, pour atteindre une capitalisation globale de 50,3 milliards d'euros. La place compte 30 Sociétés de Gestion pour 181 véhicules.

Les deux tiers de la collecte annuelle ont été réalisés au premier semestre. Cet engouement s'explique par la position favorable des SCPI, en tant que placement de long terme ancré dans l'économie réelle, dans le contexte de risque politique qui prévalait au début de l'année (élections en France et en Allemagne, retombées du Brexit et de l'élection présidentielle américaine).

La moindre attractivité des SCPI en fin d'année s'explique en partie par l'anticipation des mesures fiscales touchant spécifiquement l'immobilier (notamment la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière). Pour autant, il est important de noter que la liquidité du secteur a été assurée. Le volume de parts en attente est quasi inexistant (0,24% de la capitalisation).

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen des SCPI en 2017 s'élève à 4,44%, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la moyenne de 2016 (4,64%). Les SCPI conservent donc une prime de risque substantielle par rapport au taux « sans risque » (TEC 10 – Taux de l'Échéance Constante à 10 ans), qui s'élève à 0,65% au 31 décembre 2017.

Source des données chiffrées (2017) : Euronext, l'Euro Stoxx 50, OCDE, ImmoStat, BNP PARE, C&W, ASPIM-IEIF. Ce point marché est pour information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2017 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 1 675 401 336 euros à 2 174 876 912 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 384 889 520 euros. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'exercice 2017, Primonial REIM a procédé pour le compte de la SCPI à 10 acquisitions et 5 cessions. Les acquisitions représentent un montant total de plus de 660 millions d'euros, ce qui fait de la SCPI Primopierre l'un des investisseurs les plus importants en immobilier tertiaire en France, et particulièrement sur le territoire francilien. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, un volume d'engagements plus important que les capitaux collectés a été investi, permettant l'usage d'une ligne de crédit à des conditions historiquement favorables. Parmi les acquisitions notables, il convient de signaler la prise de participation dans la SCI détenant l'ensemble Cœur Défense, l'un des plus grands immeubles de bureaux européens, une indivision dans le West Plaza à Colombes, ou encore une prise de participation dans une SCI gérée par Primonial REIM détenant le campus de l'OCDE à Boulogne-Billancourt (92).

Les cessions représentent un total de 39 millions d'euros et concernent des lignes de petite taille, situées à Montigny-le-Bretonneux, Tours, Guyancourt, Le Rousset, Meudon-la-Forêt.

Le taux d'occupation financier moyen au cours de l'année 2017 s'est élevé à 88,9%. Il a augmenté significativement après la relocation effective de l'Atlantis à Massy en avril, qui constituait la vacance la plus importante.

Primopierre termine l'année 2017 avec un résultat distribuable de 9,82 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2017 s'élève à 9,80 euros par part.

La Société de Gestion

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2017, un patrimoine immobilier de 53 actifs détenus directement et 8 actifs détenus par le biais de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière.

L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 533 907 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée aux actifs nets réévalués des participations immobilières s'élève à 2 646 439 233,85 euros.

L'essentiel (98,9% en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2017 est constitué d'actifs de bureaux « purs ».

Les deux actifs mixtes bureaux/activités représentent 0,1% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

L'actif mixte bureaux/commerces représente 1% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2017

	BUREAU	BUREAU / COMMERCE	BUREAU / ACTIVITÉ	
Paris	13,4%	0,0%	0,0%	13,4%
Région parisienne	71,7%	0,0%	0,1%	71,9%
Province	13,7%	1,0%	0,0%	14,7%
TOTAL	98,9%	1,0%	0,1%	100,0%

Sur les 61 lignes qui composent le patrimoine de Primopierre 10 ont été acquises en 2017 dont 2 par le biais de Société Civile Immobilière (SCI) et 1 actif en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement).

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs détenus en direct et les actifs nets réévalués des participations de Primopierre s'élève au 31 décembre 2017 à 2 646 439 233,35 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2008 et 2016, les valeurs d'expertise s'inscrivent en hausse de 4,25%. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Evaluation et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM.

Pour les 10 acquisitions ou prises de participation réalisées en 2017, il s'agit de la première valeur d'expertise.

SITUATION LOCATIVE

Primopierre compte 261 locataires (hors SCI) au 31 décembre 2017. Les 10 principaux locataires représentent 38,6 % de l'ensemble des flux locatifs⁽¹⁾. 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.

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF
SNCF	Transport	Multi actifs	Paris (75) - Clichy (92)	Multi actifs	Bureau	9 388 766	7,2 %
NATIXIS	Banque	Grand Seine	Paris (75)	21, quai d'Austerlitz	Bureau	7 455 038	5,8 %
PSA	Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	16/26, rue de la Faisanderie	Bureau	6 166 708	4,8 %
CA CONSUMER FINANCE	Services Financiers	Atlantis	Massy (91)	1, rue Victor Basch	Bureau	5 017 570	3,9 %
AMUNDI ASSET MANAGEMENT	Services Financiers	Pasteur	Paris (75)	91/93, boulevard Pasteur	Bureau	4 843 216	3,7 %
SOFT BANK ROBOTICS EUROPE	Robotique	Nouvel air	Issy-les-Moulineaux (92)	34-48, rue Guynemer	Bureau	3 854 748	3,0 %
B2V	Prévoyance	Between	Courbevoie (92)	16, avenue d'Alsace	Bureaux	3 577 908	2,8 %
SAMSUNG ELECTRONICS FRANCE	Technologie	Ovalie	Saint-Ouen (93)	1, rue Fructidor	Bureaux	3 506 515	2,7 %
ALSTOM TRANSPORT	Transport	Omega	Saint-Ouen (93)	48, rue Albert Dhalenne	Bureaux	3 420 00	2,6 %
ATLANTIS TELEVISION	Média	Alpha	Boulogne-Billancourt (92)	4/6, rue des Peupliers	Bureaux	2 839 978	2,2 %
TOTAL						50 070 448	38,6 %

* Quote-part de détention.

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 louée, s'élève pour l'année 2017 à 88,9 % en moyenne.

En termes de surface, la vacance est répartie sur 23 actifs au 31 décembre 2017. Sur les 533 907 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 47 600 m² étaient vacants au 31 décembre 2017, soit un taux d'occupation physique de 89,1 %⁽²⁾.

SURFACES VACANTES					
IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*
Between	Courbevoie (92)	18, avenue de l'Alsace	Bureau	6 078	2 437 540
Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	13 674	2 101 865
West Plaza	Colombes (92)	9/11, rue Du Débarcadère	Bureau	4 554	1 419 684
Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	4 543	1 401 667
Odyssee	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	4 567	1 076 735
Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	3 596	727 080
Ampère – SCI Energie +	Courbevoie (92)	30, rue Henri Regnault	Bureau	1 295	642 128
Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	899	264 540
Ardeko – SCI Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola	Bureau	605	260 778
Blondel	Courbevoie (92)	3-13, rue Blondel	Bureau	1 039	250 450
Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	1 135	227 650
Helio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	Bureau	965	207 400
Green Park	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Bureau	1 924	153 920
Le Kyoto	Champagne au Mont d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	885	137 050
Le Carré	Montigny-le-Bretonneux (78)	Place de Wicklow	Bureau	510	126 300
Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	357	72 000
Bergère	Paris (75)	31bis, rue Bergère	Bureau	189	65 440
Le Clever	Gennevilliers (92)	34/40, rue Henri Barbusse	Bureau	144	33 120
Stanislas Plaza	Nancy (54)	13/21, rue Saint Jean	Bureau	270	32 400
Noda – SCI Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	46	21 936
Gennevilliers	Gennevilliers (92)	place des Hauts Tilliers	Bureau	151	21 070
Le Beverly	Schiltigheim (67)	15, rue de Copenhague	Bureau	135	19 800
Hôpital	Paris (75)	24/26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	40	6 800
TOTAL				47 600	11 707 353

* Quote part de détention.

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

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

* Quote part de détention.

Les congés reçus pour 2018 au 31 décembre 2017 portent sur 15 702 m², soit 2,9% de la surface en exploitation.

CONGÉS							
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Ampère - SCI Grand Seine	Paris (75)	30, rue Henri Regnault	Bureau	9 164	4 580 926	31/03/18
NEW YORK TIMES FRANCE	Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	1 735	613 498	31/07/18
MARIONNAUD LAFAYETTE	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	1 098	291 105	31/03/18
LOCAPOSTE	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	984	220 610	30/06/19
OXYBUL	Eureka – SCI Nanterre Immo	Nanterre (92)	14, rue Ernest Renan	Bureau	699	216 067	31/03/19
HSBC FRANCE	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	372	93 031	28/02/18
OXYBUL	Eureka – SCI Nanterre Immo	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	288	88 978	14/01/19
SPIP	Lyon Millenium	Lyon (69)	53, cours Albert Thomas	Bureau	458	79 602	11/04/18
PRIMA FINN	Green Park	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Bureau	682	56 656	31/07/18
S.A.I.T	Le Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	222	36 248	31/12/18
TOTAL					15 702	6 276 721	

* Quote part de détention.

43 nouveaux baux et 8 renouvellements de locataires ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2017 et ont permis de louer ou relouer 37 778 m² :

ACTIONS COMMERCIALES							
NOUVEAUX BAUX							
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	DATE D'EFFET	
EGIS	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	2 046	01/09/17	
ÉCO-SYSTÈMES (ESR)	Ampère - SCI Grand Seine	Paris (75)	30, rue Henri Regnault	Bureau	1 195	01/11/17	
ÉNEDIS GRDF	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	1 106	01/04/18	
UNICANCER	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	1 105	01/07/17	
IT LINK	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	1 093	01/09/17	
GENEGIS I	Ampère - SCI Grand Seine	Paris (75)	30, rue Henri Regnault	Bureau	1 021	15/12/17	
HUAWEI TECHNOLOGIES FRANCE	Murat	Paris 16	101/103, boulevard Murat	Bureau	995	01/07/17	
PONTS FORMATION CONSEIL	Hôpital	Paris (75)	24/26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	942	01/09/17	
REX ROTARY	Helio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	Bureau	931	01/05/17	
APICIL	Universaône	Lyon (69)	50, rue Joannès Carret	Bureau	827	01/11/17	
AUCHAN RETAIL SERVICES	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	826	01/01/18	
LLC & ASSOCIÉS	Helio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	Bureau	779	16/08/17	
UBISOFT	Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	771	01/06/17	
SOLIHA EST PARISIEN	Technipole	Fontenay sous Bois (94)	6-8-10, avenue Pablo Picasso	Bureau	736	01/05/17	
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	Orléans Plaza	Orléans	Rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureau	634	01/10/17	
ELPEV	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	610	01/11/17	
MLP	Hôpital	Paris (75)	24/26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	502	01/08/17	
PRÉFECTURE DE POLICE DE PARIS	Hôpital	Paris (75)	24/26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	488	15/02/17	
GATTEFOSSE FRANCE	Between	Courbevoie (92)	18, avenue de l'Alsace	Bureau	466	01/10/17	
GÉOCONCEPT	Aristide	Bagneux (92)	Avenue Arisde Briand	Bureau	465	01/06/17	
E-ATTESTATIONS.COM	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	436	10/07/17	
ÉDIFIXIO	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	390	01/03/17	
AUCHAN RETAIL SERVICES	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	389	01/01/18	
HR PATH	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	389	01/03/17	
AFDAS	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	377	06/03/17	
FLUIGENT	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	332	01/02/18	

.../...

.../...

ACTIONS COMMERCIALES						
NOUVEAUX BAUX						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	DATE D'EFFET
BUREAU VERITAS MARINE & OFFSHORE	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	311	01/12/17
HOLDING MADEMOISELLE DESSERTS**	Place Ovale	Montigny le Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	Bureau	277	01/03/17
RÉGIONS JOB	Helio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	Bureau	272	15/12/17
PALO ALTO NETWORKS	Ardeko – SCI Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	272	01/12/17
KORIAN	Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	250	01/07/17
KINDRED FRANCE	Ardeko – SCI Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola	Bureau	237	01/04/18
CREATYM FRANCE	Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	214	01/07/17
SELECT TT	Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	186	01/03/17
CARRÉ EST	Le Beverly	Schiltigheim (67)	15, rue de Copenhague	Bureau	174	15/07/17
SJM EUROSTAT	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	172	09/05/17
ACASS	Helio 7	Lyon (69)	17/21 rue Domer	Bureau	154	01/10/17
ALLI&NCE	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	150	20/10/17
ESPACE EMPLOI AGIRC - ARRCO LYON	Helio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	Bureau	112	01/04/17
SYNERGIE	Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	109	01/12/17
VOYAGES-UNIS	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	43	16/01/17
MEDIFIRST **	Place Ovale	Montigny le Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	Bureau	33	01/07/17
TALENTIA SOFTWARE FRANCE	Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	29	01/01/17

* Quote-part de détention.

TOTAL 22 844

** Actif cédé au cours de l'exercice 2017.

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENT & AVENANT						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	DATE D'EFFET
ALSTOM TRANSPORT	Omega	Saint-Ouen (93)	48, rue Albert Dhalenne	Bureau	10 211	01/01/18
MGEN TECHNOLOGIES	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	1 050	01/09/17
NEW YORK TIMES FRANCE	Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	996	01/08/18
FIMO FRANCE	Green Park	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepeclé	Bureau	638	01/07/17
MAERSK	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	629	01/04/17
LABORATOIRES GRÜNENTHAL	Eureka - SCI Nanterre Immo	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	614	01/01/18
HOLDING MADEMOISELLE DESSERTS	Place Ovale	Montigny le Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	Bureau	426	01/03/17
SOCIÉTÉ DE CONSEILS ET DE SERVICES	Le Premium	Villeurbanne (69)	131, boulevard de Stalingrad	Bureau	371	01/01/17

* Quote part de détention.

TOTAL 14 934

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2017, Primopierre a procédé à 10 acquisitions : 7 actifs en direct, 2 par le biais de prises de participations dans des SCI et 1 Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) pour un montant total de 662 340 256 euros frais et droits inclus.

ACQUISITIONS 2017								
DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QUOTE PART DE DÉTENTION
16/01/17	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	47 577	Direct	90 428 473	100,00 %
20/04/17	Le Strasbourg	Paris (75)	158, rue du Faubourg Saint Martin	Bureau	8 958	Direct	83 132 369	100,00 %
16/05/17	Le Clever	Gennevilliers (92)	34/40, rue Henri Barbusse	Bureau	11 200	Direct	59 021 507	50,00 %
11/07/17	West Plaza	Colombes (92)	9/11 rue Du Débarcadère	Bureau	12 356	Direct	81 161 159	42,00 %
27/07/17	Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	16 798	Direct	80 443 002	100,00 %
31/08/17	Courtois	Pantin (93)	6/8, rue Courtois	Bureau	8 151	Direct	26 435 615	100,00 %
28/09/17		Clichy (92)	24, rue Villeneuve	Bureau	14 867	Direct	111 464 994	100,00 %
29/09/17	In & Out	Boulogne-Billancourt (92)	44/47, quai Le Gallo	Bureau	4 429	SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000	12,71 %
30/10/17	Cœur Défense	Courbevoie (92)	100/110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	16 195	SCI Hold	80 535 137	8,55 %
TOTAL					140 531		647 622 256	

* Quote part de détention.

ACQUISITION VEFA (VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QUOTE PART DE DÉTENTION
13/07/17	Le Carré	Montigny-le-Bretonneux (78)	Place de Wicklow	Bureau	19 477	Direct	14 718 000	100,00 %
TOTAL					19 477		14 718 000	

* Quote part de détention.

CESSIONS 2017

En 2017, Primopierre a procédé à 5 cessions, pour un montant total de 39 071 176 euros hors droits, des actifs situés à Montigny -le-Bretonneux, Tours, Meudon, Rousset et Guyancourt.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	EXPERTISE HD AU 31/12/2016	PRIX DE VENTE HD
07/02/17	19/03/15	Place Ovale	Montigny-le-Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	Bureau	12 242	14 700 000	15 200 000
13/02/17	23/12/08	Eugène Gouin	Tours (37)	2, avenue Eugène Gouin	Bureau	3 368	5 300 000	5 685 238
13/04/17	06/06/11	Le Copernic	Meudon (92)	1/3, avenue du Maréchal Juin	Bureau	5 268	13 510 000	13 003 130
01/12/17	21/06/11	Parc Club	Rousset (13)	103, impasse Évariste Galois	Bureau	2 678	3 530 000	3 325 946
05/12/17	31/07/09	Montgolfier	Guyancourt (78)	Place des Frères Montgolfier	Bureau	1 769	1 461 900	1 856 862
TOTAL						21 957	38 501 900	39 071 176

* Quote part de détention.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens couverts par provision, aménagements et installations),
- ▶ le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre 2017.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	9 093 079,26
Provision pour Gros Entretiens au 31 décembre 2017	3 494 274,60

Sur l'exercice 2017, les travaux les plus significatifs comptabilisés en gros entretiens sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Massy (91) – Atlantis – 1, rue Victor Basch	1 484 744,66
Kremlin Bicêtre (94) – Okabé – Avenue de Fontainebleau	1 460 292,01
Courbevoie (92) – Between – 16, avenue d'Alsace	1 455 331,62
Poissy (78) – PSA – 2/10 boulevard de l'Europe	1 165 985,85
Issy-les-Moulineaux (92) – Nouvel Air – 34/48, rue Guynemer	684 547,94
Massy (91) – Odysée – Avenue Carnot	646 612,13
Levallois Perret (92) – Rue Jules Guesde	438 956,17
Paris (75) – 24-26, boulevard de l'Hôpital	312 006,40
TOTAL	7 648 476,78

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Ratio statutaire	30,0%
Valeur d'expertise 2017 par transparence	2 646 439 234
Dette par transparence au 31/12/2017	772 429 686
Ratio d'endettement 2017	29,19%

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2017 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,82 euros. La distribution 2017 s'élève à 9,80 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché de 4,85%. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2013-2017) et sur 7 ans (2011-2017) ressortent respectivement à 4,72% et 4,93%.

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	191,00	191,00	196,00	196,00	196,00
Résultat ⁽³⁾	10,41	10,08	10,11	9,21	9,82
Dividende versé au titre de l'année ⁽³⁾	10,12	10,11	9,84	9,80	9,80
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽³⁾	5,30%	5,22%	5,02%	5,00%	4,85%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,41	0,50	0,69	0,14	0,24

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

(2) Le prix de la part a été fixé à 196 euros à compter du 3 mars 2014, puis à 208 euros au 1^{er} avril 2017.

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 19 200 associés au 31 décembre 2017. Au cours de l'exercice, 2 024 855 nouvelles parts ont été souscrites, dont 116 682 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 908 173 parts en 2017. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 10 456 139 parts au 31 décembre 2017, la capitalisation de Primopierre s'élève à 2 174 876 912 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	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 ⁽¹⁾
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
2015	1 102 709 280,00	313 787 376,00	6 891 933	13 057	34 371 170,00	196,00
2016	1 367 674 560,00	324 582 468,00	8 547 966	15 991	35 972 717,74	196,00
2017	1 672 982 240,00	384 889 520,00	10 456 139	19 200	43 426 846,76	208,00

(1) Le prix de souscription a changé le 1^{er} avril 2017, il est désormais fixé à 208,00 euros.

Au cours de l'exercice 2017 le prix de la part a évolué au regard de la prise de valeur du patrimoine de Primopierre et est ainsi passé de 196 euros à 208 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, a donc évolué dans le même sens passant de 175,19 à 185,92 euros.

Primopierre est une SCPI à capital variable. À 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 (215,26 euros au 31 décembre 2017).

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU						
REVENUS										
Recettes locatives brutes	12,41	94,16 %	11,78	90,81 %	11,01	83,39 %	9,08	73,34 %	8,68	71,11 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,16	1,20 %	0,10	0,76 %	0,00	0,04 %	0,01	0,07 %	0,13	1,07 %
Produits divers	0,61	4,64 %	1,09	8,43 %	2,19	16,57 %	3,29	26,58 %	3,40	27,82 %
TOTAL DES REVENUS	13,18	100,00 %	12,97	100,00 %	13,21	100,00 %	12,38	100,00 %	12,21	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,42	10,79 %	1,24	9,56 %	1,19	8,98 %	1,11	8,98 %	1,10	9,01 %
Autres frais de gestion*	0,17	1,30 %	0,16	1,20 %	0,46	3,48 %	0,46	3,71 %	0,55	4,55 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,06 %	0,03	0,20 %	0,00	0,04 %	0,01	0,04 %	0,14	1,14 %
Charges immobilières non récupérées	0,43	3,30 %	0,48	3,69 %	0,83	6,31 %	0,99	8,02 %	0,63	5,19 %
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,17	16,45 %	1,90	14,65 %	2,48	18,81 %	2,57	20,75 %	2,43	19,89 %
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation nette provision pour gros entretiens	0,64	4,86 %	0,93	7,21 %	0,65	4,89 %	0,62	4,97 %	(0,07)	(0,58 %)
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,04)	(0,29 %)	0,05	0,42 %	(0,04)	(0,28 %)	(0,01)	(0,10 %)	0,03	0,00 %
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,60	4,58 %	0,99	7,62 %	0,61	4,61 %	0,60	4,87 %	(0,04)	(0,31 %)
TOTAL DES CHARGES	2,77	21,02 %	2,89	22,28 %	3,09	23,42 %	3,17	25,62 %	2,39	19,58 %
RÉSULTAT	10,41	78,98 %	10,08	77,72 %	10,11	76,58 %	9,21	74,38 %	9,82	80,42 %
Variation du report à nouveau	0,56	4,24 %	0,50	3,86 %	0,84	6,32 %	0,16	1,32 %	0,24	1,96 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,12	76,78 %	10,11	77,95 %	9,84	74,50 %	9,80	79,17 %	9,80	80,28 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,08	76,48 %	10,08	77,72 %	9,84	74,50 %	9,80	79,17 %	9,74	79,79 %

* 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.

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

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 9,82 euros par part. La distribution au titre de l'année 2017 s'élève à 9,80 euros par part et le report à nouveau est de 0,24 euro par part en jouissance.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

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.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	1 949 176 889,08
Participations financières	372 941 604,36
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(579 120 012,03)
Valeur comptable	1 742 998 481,41
Valeur comptable ramenée à une part	166,70
Valeur des immeubles « actuelle »	2 020 625 274,00
Valeur des parts de société « actuelle »	416 859 483,61
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(575 625 737,43)
Valeur de réalisation	1 861 859 020,18
Valeur de réalisation ramenée à une part	178,06
Valeur de réalisation	1 861 859 020,18
Frais d'acquisition des immeubles	149 961 254,18
Commission de souscription*	238 965 976,22
Valeur de reconstitution	2 250 786 250,58
Valeur de reconstitution ramenée à une part	215,26

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016*	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	1 652 702 286,00	384 889 520,00	2 037 591 806,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	(5 992 431,33)	2 945 789,90	(3 046 641,43)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(1 702 379 483,33)	(619 739 010,11)	(2 322 118 493,44)
Indemnité d'immobilisation versée	(4 385 124,00)	(3 685 376,00)	(8 070 500,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(59 590 622,13)	(24 912 231,43)	(84 502 853,56)
Commission de souscription	(166 160 575,04)	(40 864 069,26)	(207 024 644,30)
Reconstitution du report à nouveau	(1 909 838,96)	(281 335,28)	(2 191 174,24)
Emprunts	263 000 000,00	295 000 000,00	558 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(24 715 788,79)	(6 646 712,18)	(31 362 500,97)

* 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 2017 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			2 014 401,04			2 014 401,04
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)			1,57 %			1,57 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			4 599 200,49		509 548,75	5 108 749,24
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,96 %		0,22 %	2,17 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2017, 24 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2017

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 7 474 000 € pour un effectif moyen de 99 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 43 % (66 % en rémunération fixe et 34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques. Pour les dirigeants, gérants et cadres supérieurs dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, le montant agrégé des rémunérations s'élève à 3 231 000 € dont 65 % attribués aux gérants et dirigeants et 35 % aux cadres supérieurs (cadres de direction non gérant, fonctions de contrôle, responsables de services, ...).

Les collaborateurs de Primonial REIM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de carried-interest n'a été mis en place par Primonial REIM.

► 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 Comités Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.

► IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) en lieu et place de l'impôt sur la fortune (ISF). Ce nouvel impôt a vocation à cibler le patrimoine immobilier détenu directement et/ou indirectement à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle du contribuable.

Si les dispositions relatives au barème, taux et plafonnement, à l'évaluation des biens, à l'exonération applicable aux biens professionnels et aux impatriés sont similaires à celles de l'ISF, l'IFI a introduit une nouveauté en incluant dans son assiette, non seulement l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement collectif et ce y compris dans le cadre de contrats d'assurance vie. Les foncières cotées ayant opté pour le régime des SIIC, en revanche, sont exclues du périmètre de l'IFI en dessous du seuil de détention de 5%.

Au cas particulier des SCPI, qui rentrent naturellement dans le champ des valeurs imposables, Primonial REIM s'est conformé à la position de place⁽¹⁾ émise par l'AFG (Association Française de Gestion Financière) le 15 février 2018. Celle-ci propose pour la valeur de l'IFI des SCPI à capital variable le mode de calcul suivant : valeur de retrait multipliée par la quote-part de la valeur représentative des biens ou droits immobiliers. Il est à noter que la valeur de l'IFI diffère pour les non-résidents, pour lesquels seule la partie du patrimoine localisée en France est imposable à l'IFI. Primonial REIM enverra à chaque associé la valeur de l'IFI de la SCPI dont il est porteur, ainsi que l'ensemble des informations nécessaires à sa déclaration fiscale.

(1) Cette position de place est susceptible d'évoluer en fonction du retour de l'Administration fiscale sur le sujet.



UNIVERSAONE - LYON (69)
Droits photo : Garrett Strang



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 949 176 889,08	2 020 625 274,00	1 435 962 089,33	1 458 830 000,00
Terrains et constructions	1 906 260 235,54	1 987 989 097,85	1 433 185 434,54	1 456 053 345,21
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	42 916 653,54	32 636 176,15	2 776 654,79	2 776 654,79
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 494 274,60)		(4 683 927,64)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens (Anciennes grosses réparations)	(3 494 274,60)		(4 683 927,64)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	372 941 604,36	416 859 483,61	266 417 394,00	273 321 251,28
Immobilisations financières contrôlées	372 941 604,36	416 859 483,61	266 417 394,00	273 321 251,28
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	2 318 624 218,84	2 437 484 757,61	1 697 695 555,69	1 732 151 251,28
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations	14 009 117,33	14 009 117,33		
Avances en compte courant et créances rattachées des participations contrôlées	14 009 117,33	14 009 117,33		
Avances en compte courant et créances rattachées des participations non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	14 009 117,33	14 009 117,33		
Autres actifs et passifs d'exploitation	261 498,56	261 498,56	258 041,75	258 041,75
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	261 498,56	261 498,56	258 041,75	258 041,75
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	48 470 144,23	48 470 144,23	51 412 396,24	51 412 396,24
Locataires et comptes rattachés	9 557 851,31	9 557 851,31	10 953 597,92	10 953 597,92
Provisions pour dépréciation des créances	(398 071,00)	(398 071,00)	(94 953,03)	(94 953,03)
Créances fiscales	2 092 398,30	2 092 398,30	1 114 348,07	1 114 348,07
Fournisseurs et comptes rattachés	4 767 329,86	4 767 329,86	4 332 177,75	4 332 177,75
Autres créances	32 450 635,76	32 450 635,76	35 107 225,53	35 107 225,53
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	11 235 933,55	11 235 933,55	22 050 596,04	22 050 596,04
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	11 235 933,55	11 235 933,55	22 050 596,04	22 050 596,04
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	59 967 576,34	59 967 576,34	73 721 034,03	73 721 034,03
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(638 023 992,28)	(638 023 992,28)	(335 798 551,43)	(335 798 551,43)
Dettes financières				
- Dépôts et cautionnements reçus	(17 360 430,81)	(17 360 430,81)	(12 500 214,64)	(12 500 214,64)
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(558 333 767,81)	(558 333 767,81)	(263 092 939,94)	(263 092 939,94)
- Banques créditrices	(18 135,79)	(18 135,79)	(1 031,54)	(1 031,54)
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(7 963 381,07)	(7 963 381,07)	(7 531 104,89)	(7 531 104,89)
- Locataires et comptes rattachés	(1 565 550,84)	(1 565 550,84)	(1 371 811,75)	(1 371 811,75)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(2 214 349,21)	(2 214 349,21)	(1 392 679,96)	(1 392 679,96)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser	(2 059 352,84)	(2 059 352,84)	(2 768 033,94)	(2 768 033,94)
- Associés dividendes à payer	(22 364 763,17)	(22 364 763,17)	(17 587 508,19)	(17 587 508,19)
- Autres dettes diverses	(26 144 260,74)	(26 144 260,74)	(29 553 226,58)	(29 553 226,58)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(638 023 992,28)	(638 023 992,28)	(335 798 551,43)	(335 798 551,43)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			1 704,00	1 704,00
Produits constatés d'avance	(11 578 438,82)	(11 578 438,82)	(15 384 805,81)	(15 384 805,81)
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(11 578 438,82)	(11 578 438,82)	(15 383 101,81)	(15 383 101,81)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 742 998 481,41		1 420 234 936,48	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		1 861 859 020,18		1 454 690 632,07

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

Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1^{er} janvier 2017 entre les participations contrôlées (placements immobiliers) et les participations non contrôlées (immobilisations financières).

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{er} JANVIER 2017 AU 31 DÉCEMBRE 2017**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2017	AFFECTATION 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017 ⁽¹⁾
Capital	1 367 674 560,00		305 307 680,00	1 672 982 240,00
Capital souscrit	1 367 674 560,00		305 307 680,00	1 672 982 240,00
Primes d'émission et de fusion	57 366 689,87		13 524 204,03	70 890 893,90
Primes d'émission ou de fusion	285 027 726,00		79 581 840,00	364 609 566,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(166 160 575,04)		(40 864 069,26)	(207 024 644,30)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(59 590 622,13)		(24 912 231,43)	(84 502 853,56)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(1 909 838,96)		(281 335,28)	(2 191 174,24)
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	(5 992 431,33)		2 945 789,90	(3 046 641,43)
Réserves				
Report à nouveau	5 065 118,20	(3 879 000,26)	692 889,16	1 879 007,10
Résultat de l'exercice	(3 879 000,26)	3 879 000,26	292 981,84	292 981,84
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	66 735 718,20	(66 735 718,20)	88 923 260,31	88 923 260,31
Acomptes sur distribution	(70 614 718,46)	70 614 718,46	(88 630 278,47)	(88 630 278,47)
TOTAL GÉNÉRAL	1 420 234 936,48		322 763 544,93	1 742 998 481,41

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	78 624 872,28	65 806 972,79
Charges facturées	13 767 957,79	9 875 157,27
Produits des participations contrôlées	13 059 350,06	12 557 226,75
Produits annexes	17 674 683,97	11 280 255,12
Reprises de provisions	2 059 430,00	3 982 297,48
Transferts de charges immobilières	1 265 028,83	31 111,02
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	126 451 322,93	103 533 020,43
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 767 957,79	9 875 157,27
Travaux de gros entretiens	814 191,54	3 982 297,48
Charges d'entretien du patrimoine locatif	441 215,38	39 173,89
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	1 418 330,84	4 460 577,59
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	7 007 895,78	7 229 133,25
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	23 449 591,33	25 586 339,48
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	103 001 731,60	77 946 680,95
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	68 339 078,19	43 700 990,97
Reprises de provisions pour créances douteuses	19 993,90	66 726,12
Autres produits d'exploitation	77,53	74,81
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	68 359 149,62	43 767 791,90
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	9 964 327,23	8 055 100,13
Commissions de souscription	43 426 846,76	35 972 717,74
Charges d'exploitation de la société	24 912 231,43	7 697 162,21
Diverses charges d'exploitation	1 691 936,55	1 049 347,19
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	323 111,87	7 539,19
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	80 318 453,84	52 781 866,46
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(11 959 304,22)	(9 014 074,56)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	166 026,78	7 320,62
Autres produits financiers	1 015 862,69	59 879,50
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	1 181 889,47	67 200,12
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	3 290 039,26	2 124 026,85
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	18 025,14	19 277,31
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	3 308 064,40	2 143 304,16
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(2 126 174,93)	(2 076 104,04)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	33 007,86	12 600,77
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	33 007,86	12 600,77
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	26 000,00	133 384,92
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	26 000,00	133 384,92
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	7 007,86	(120 784,15)
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	88 923 260,31	66 735 718,20



ANNEXE FINANCIÈRE

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

- ▶ Aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices
- ▶ Au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables. La première application du règlement ANC N°2016-03 constitue un changement de méthode comptable et notamment :
 - ▶ La disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR,
 - ▶ La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
 - ▶ Une nouvelle maquette d'états financiers

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 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (État du patrimoine),
- ▶ un tableau de variation des capitaux propres,
- ▶ un compte de résultat,
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels,
- ▶ les engagements hors bilan.

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.

Agencements, Aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2017, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Primopierre.

Remplacement d'éléments d'un actif

À compter du 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2017, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Pour rappel, auparavant les immeubles acquis en VEFA, faisaient l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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 2017 s'élèvent à 43 426 846,76 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2017 s'élèvent à 24 912 231,43 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. À cet effet au cours de l'exercice 2017, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 281 335,28 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.

Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe Asset Management puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée 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 2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primopierre est de 2 020 625 274,00 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif 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 autorisées 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 comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris 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 2017, la SCPI Primopierre a pris des participations dans le capital de huit sociétés civiles immobilières pour un montant total de 372 941 604,36 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 416 859 483,61 euros.

Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

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 gros entretiens.

Les provisions pour gros entretiens 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

À compter du 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n°2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n°2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. » Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Conformément à l'article 170-2 du nouveau plan comptable par renvoi à l'article 122-2 du PCG, l'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, a été imputé en « report à nouveau ».

Ainsi l'impact sur le report à nouveau lié au changement de méthode comptable s'établit à 411 553,88 euros.

Au 31 décembre 2017, la dotation à la provision pour gros entretiens selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 1 418 330,84 euros.

Une reprise de provision pour gros entretiens a été constaté dans les comptes à fin 2017 pour un montant de 2 059 430,00 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'établit à 3 494 274,60 euros.

Au 31 décembre 2016, compte tenu de ce changement de méthode, la provision pour gros entretien se serait établie à 4 272 374 euros et la dotation aurait été de 854 474,75 euros.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non membre de la CEE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résident dans un état non membre de la CEE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2017, des cessions d'actifs immobiliers ont été réalisés, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 2 945 789,90 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur 1 265 028,83 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 323 111,87 euros a été constituée au 31 décembre 2017. Les reprises se sont élevées à 19 993,90 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 398 071,00 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

Le property management de la SCPI Primopierre, a été délégué à des mandataires. Son coût s'établit 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 2017, la SCPI a refacturé à la Société de Gestion 2 122 871,55 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.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION - PRIMONIAL REIM	
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	43 426 846,76
Commission de gestion (HT)	9 964 327,23
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	479 891,76
Commission de réinvestissement (HT)	479 891,76

SOCIÉTÉ DE GESTION - PRIMONIAL REIM	
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de property management (HT)	2 122 871,55

SCI Grand Seine	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	2 722 267,15

SCI Énergie +	
Avances en comptes courant	4 987 367,05
Intérêts des avances en comptes courant	28 470,24
Dividendes encaissés	-

SCI Pasteur 1 2 3	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	4 145 670,83

SCI Nanterre Immo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	3 248 106,42

SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	1 928 433,70 €

SCI Noda	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	253 121,96

SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	23 754,19
Dividendes encaissés	413 000,00

FAITS SIGNIFICATIFS 2017

Emprunts

Le 16 janvier 2017, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque BNP, pour un montant maximum total de 50 000 000 euros sur une durée de 2 ans. Par un avenant au contrat de crédit le 21 juillet 2017, ce montant a été porté à 180 000 000 euros maximum.

Le 22 septembre 2017, par un avenant au contrat de prêt du 24 juin 2016, le montant de l'emprunt contracté auprès de la société générale et HSBC pour un montant initial 210 000 000 euros a été porté à 260 000 000 euros sur une durée de 2 ans maximum.

Le 28 septembre 2017, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque Postale, pour un montant maximum total de 40 000 000 euros sur une durée de 7 ans.

Le 23 octobre 2017, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque CADIF, pour un montant maximum total de 50 000 000 euros sur une durée de 3 ans.

Au 31 décembre 2017, le tirage des emprunts est de 558 000 000 euros et les intérêts courus à payer s'élèvent à 3 290 039,26 euros.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017	2016
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	196 025 369,88	147 380 613,22
dont loyers	78 624 872,28	65 806 972,79
Total des charges	107 102 109,57	80 644 895,02
Résultat	88 923 260,31	66 735 718,20
Dividende	88 630 278,47	70 614 718,46
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	1 672 982 240,00	1 367 674 560,00
Total des capitaux propres	1 742 998 481,41	1 420 234 936,48
Immobilisations locatives	1 949 176 889,08	1 435 962 089,33
Titres, parts et actions des entités contrôlées	372 941 604,36	266 417 394,00
	GLOBAL 2017	PAR PART 2017
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	88 923 260,31	9,82*
Dividende	88 630 278,47	9,80*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	2 437 484 757,63	233,12
Valeur comptable	1 742 998 481,41	166,70
Valeur de réalisation	1 861 859 020,18	178,06
Valeur de reconstitution	2 250 786 250,58	215,26

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 809 809 043,52	1 961 029 097,85	1 408 061 734,54	1 429 373 345,21
Mixte bureaux / activité	18 623 650,26	3 260 000,00	4 453 700,00	3 830 000,00
Mixte bureaux / commerces	77 827 541,76	23 700 000,00	20 670 000,00	22 850 000,00
TOTAL	1 906 260 235,54	1 987 989 097,85	1 433 185 434,54	1 456 053 345,21
Immobilisations en cours*				
Bureaux	42 783 354,04	32 636 176,15	2 776 654,79	2 776 654,79
Mixte bureaux / activité	133 299,50			
TOTAL	42 916 653,54	32 636 176,15	2 776 654,79	2 776 654,79
Participations Contrôlées				
Titres de participations				
SCI Grand Seine	60 000 000,00	60 039 937,43	60 000 000,00	62 104 295,99
SCI Energie +	49 229 544,00	70 253 414,96	49 229 544,00	53 983 200,84
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	80 915 834,69	55 800 000,00	61 608 856,63
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	49 185 693,48	53 502 000,00	48 990 517,65
SCI Ardeko	43 873 850,00	43 146 278,34	43 873 850,00	42 258 802,69
SCI Noda	4 012 000,00	4 734 265,26	4 012 000,00	4 375 577,48
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	34 498 585,62	-	-
SCI HOLD (Cœur Défense)	71 869 282,16	74 085 473,85	-	-
TOTAL	372 941 604,36	416 859 483,63	266 417 394,00	273 321 251,28
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées				
SCI Energie +	5 015 837,29	5 015 837,29		
SCI Boulogne Le Gallo	23 754,19	23 754,19		
SCI HOLD (Cœur Défense)	8 969 525,85	8 969 525,85		
TOTAL	14 009 117,33	14 009 117,33	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	2 336 127 610,77	2 451 493 874,96	1 702 379 483,33	1 732 151 251,28

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	IMMEUBLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DJ*	FRAIS D'ACQUISITION*	TRAVAUX*	VALEUR COMPTABLE*
BUREAU									
Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle	6/8/10, avenue Pablo Picasso	100,00 %	30/09/08	3 065	4 138 592,50	240 800,00	165 438,14	4 063 230,64
Paris (75)	-	31bis, rue Bergère	50,00 %	02/02/09	1 054	3 525 000,00	208 950,00		3 316 050,00
Montreuil (93)	Proxima 2	96/102, rue de Paris	50,00 %	11/05/10	2 093	8 988 407,37	148 374,87		8 840 032,50
Gennevilliers (92)	-	Place des Hauts Tilliers	50,00 %	18/05/10	1 642	3 553 439,50	213 102,00		3 340 337,50
Guyancourt (78)	-	3/9, rue Hélène Boucher	65,00 %	30/06/10	6 651	12 111 301,91	681 187,76		11 430 114,15
Marseille (13)	-	46, avenue Elsa Triolet	100,00 %	27/07/10	2 757	4 884 200,00	293 153,00		4 591 047,00
Balma (31)	Premium	10, rue Vidailhan	100,00 %	07/03/11	2 981	7 979 484,00	192 184,00		7 787 300,00
Portet-sur-Garonne (31)	-	1, avenue de la Gare	100,00 %	29/06/11	3 947	6 542 629,78	378 764,78		6 163 865,00
Courbevoie (92)	-	3/13, rue Blondel	100,00 %	30/06/11	1 900	7 864 000,00	465 600,00		7 398 400,00

.../...

VILLE	IMMEUBLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ² **	PRIX D'ACQUISITION D1*	FRAIS D'ACQUISITION*	TRAVAUX*	VALEUR COMPTABLE*
BUREAU									
Aix-en-Provence (13)	-	Parc de la Duranne	100,00 %	24/08/11	1 700	3 808 513,94	235 413,94		3 573 100,00
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora	49/59, avenue Morizet	100,00 %	19/10/11	5 551	25 657 747,63	1 457 747,63		24 200 000,00
Nancy (54)	Stanislas Plaza	16, bd de la Mothe	100,00 %	25/10/11	7 233	13 138 000,00	255 900,00		12 882 100,00
Levallois-Perret (92)	-	123, rue Jules Guesde	100,00 %	09/11/11	5 931	28 806 927,66	1 656 927,66	435 966,17	27 585 966,17
Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto	11, chemin des Anciennes Vignes	100,00 %	25/11/11	2 552	5 900 179,00	125 179,00	4 599,10	5 779 599,10
Fontenay-sous-Bois (94)	Chartreuse	44/48, rue Roger Salengro	100,00 %	19/12/11	8 081	20 800 326,07	1 200 326,07		19 600 000,00
Orléans (45)	Orléans Plaza	rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	20/12/11	5 554	13 794 540,00	261 240,00		13 533 300,00
Montreuil (93)	Cap 2	66/72, rue Marceau	100,00 %	01/02/12	12 993	29 478 498,62	1 718 484,12		27 760 014,50
Villeurbanne (69)	Premium 1	131, bd de Stalingrad	100,00 %	04/07/12	5 659	18 542 181,30	1 092 181,30		17 450 000,00
Lyon (69)	Helio 7	17/21, rue Domer	100,00 %	31/07/12	6 110	18 683 721,23	438 898,84	44 100,69	18 288 923,08
Bordeaux (33)	Millenium	12, quai de Queyries	100,00 %	01/08/12	6 833	18 684 373,33	1 084 373,33		17 600 000,00
Lyon (69)	Millenium	cours Albert Thomas	20,51 %	03/08/12	1 279	3 181 997,60	197 792,60	30 723,71	3 014 928,71
Montreuil (93)	Atlas	57, rue Armand Carrel	100,00 %	18/10/12	8 467	26 456 655,50	1 856 655,50	8 792,40	24 608 792,40
Massy (91)	Odyssée	21, avenue Carnot	100,00 %	12/11/12	10 839	28 391 391,33	1 641 391,33	562 111,15	27 312 111,15
Charenton-le-Pont (94)	-	2/8, avenue du Général De Gaulle	100,00 %	15/01/13	10 269	40 435 500,00	1 974 580,00		38 460 920,00
Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé	63 avenue de Fontainebleau	50,00 %	27/02/13	11 688	60 304 852,00	848 602,00	1 717 288,11	61 173 538,11
Courbevoie (92)	Le Lavoisier	4, place des Vosges	100,00 %	15/10/13	8 874	43 460 576,00	2 446 576,00	138 624,66	41 152 624,66
Boulogne-Billancourt (92)	Alpha	36/38, quai du Point du Jour	100,00 %	06/12/13	7 638	46 793 721,60	2 643 721,60		44 150 000,00
Saint-Ouen (93)	Ovalie	1, rue Fructidor	60,00 %	30/01/14	8 562	59 989 874,00	889 874,00		59 100 000,00
Massy (91)	Atlantis	1, rue Victor Basch	70,00 %	02/04/14	25 313	77 727 774,85	1 077 774,85	3 555 957,30	80 205 957,30
Marseille (13)	Euro-programme	40, bd de Dunkerque	100,00 %	27/05/14	14 492	51 266 562,00	3 266 562,00	212 624,41	48 212 624,41
Saint-Denis (93)	Le Dionys	260, av. du Président Wilson	59,80 %	09/07/14	8 558	44 539 269,04	2 768 969,04		41 770 300,00
Bagneux (92)	Aristide	avenue Arisde Briand	39,70 %	29/10/14	7 200	32 052 634,66	471 284,66	78 720,37	31 660 070,37
Malakoff (92)	Garamond	11, rue Paul Bert	50,00 %	21/11/14	4 755	27 970 524,16	545 524,16		27 425 000,00
Poissy (78)	Poissy PSA	2/10, boulevard de l'Europe	56,80 %	27/11/14	27 745	81 487 163,97	4 807 163,97	1 147 541,76	77 827 541,76
Schiltigheim (67)	Beverly	15, rue de Copenhague	100,00 %	01/10/15	7 054	17 794 524,39	349 524,39		17 445 000,00
Saint-Ouen (93)	Omega	48, rue Albert Dhalenne	60,00 %	02/10/15	10 211	62 091 291,60	3 891 291,60		58 200 000,00
Paris (75)	-	24/26, boulevard de l'Hôpital	100,00 %	17/12/15	7 075	41 452 290,51	2 257 300,51	298 796,17	39 493 786,17
Paris (75)	-	11, rue de la Rochefoucauld	100,00 %	17/12/15	2 134	20 097 696,74	1 097 696,74		19 000 000,00

.../...

VILLE	IMMEUBLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DJ*	FRAIS D'ACQUISITION*	TRAVAUX*	VALEUR COMPTABLE*
BUREAU									
Paris (75)	-	101/103, boulevard Murat	100,00 %	17/12/15	5 993	39 058 603,62	2 127 963,62		36 930 640,00
Lyon (69)	Universaone	18, rue Felix Mangini	100,00 %	11/02/16	12 782	51 375 138,00	875 138,00		50 500 000,00
Courbevoie (92)	Miroirs Between	16, avenue d'Alsace	100,00 %	20/06/16	22 296	167 936 323,25	2 561 323,25	1 402 295,55	166 777 295,55
Puteaux (92)	Tour Atlantique	81, avenue du Général de Gaulle	100,00 %	04/07/16	1 779	11 905 345,00	1 021 345,00		10 884 000,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Nouvel Air	34-48, rue Guynemer	100,00 %	19/10/16	15 890	135 227 565,05	2 255 565,05	677 447,94	133 649 447,94
Toulouse (31)	Golf Park	1, rond point du Général Eisenhower	100,00 %	16/01/17	47 577	90 428 472,73	2 920 510,73	13 678 676,15	101 186 638,15
Paris (75)	Le Strasbourg	158, rue du Faubourg Saint Martin	100,00 %	20/04/17	8 958	83 132 368,95	5 632 368,85		77 500 000,10
Gennevilliers (92)	Le Clever	34/40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/17	11 200	59 021 507,46	3 937 918,46		55 083 589,00
Colombes (92)	West Plaza	9/11, rue Du Débarcadère	42,00 %	11/07/17	12 356	81 161 159,44	1 163 549,44		79 997 610,00
Alfortville (94)	Équalia	5, rue Charles De Gaulle	100,00 %	27/07/17	16 798	80 443 001,68	752 557,68		79 690 444,00
Pantin (93)	-	6/8, rue Courtois	100,00 %	31/08/17	8 151	26 435 615,40	1 835 615,40		24 600 000,00
Clichy (92)	-	24, rue Villeneuve	100,00 %	28/09/17	14 867	111 464 994,05	8 364 994,05		103 100 000,00
BUREAU / ACTIVITÉ									
Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park	1, route de Villepecle	100,00 %	10/06/11	4 453	4 736 500,00	282 800,00	133 299,50	4 586 999,50
BUREAU / COMMERCE									
Nancy (54)	-	13/21, rue Saint Jean	100,00 %	10/09/12	7 709	21 949 292,21	1 279 292,21		20 670 000,00
BUREAU / VEFA									
Montigny-le-Bretonneux (78)	Le Carré	2, rue Georges Stéphenson	100,00 %	13/07/17	VEFA		1 271 000,00	18 623 650,26	18 623 650,26
TOTAL IMMOBILIER DIRECT					467 249	1 986 652 250,63	81 663 014,99	42 916 653,54	1 949 176 889,18
BUREAU (SCI)									
Paris (75)	Grand Seine	21, quai d'Austerlitz	45,31 %	29/09/14	9 787	60 000 000,00			60 000 000,00
Courbevoie (92)	Ampère	30, rue Henri Regnault	52,50 %	23/12/14	7 398	49 229 544,00			49 229 544,00
Paris (75)	Pasteur	91/93, boulevard Pasteur	27,06 %	19/03/15	10 722	55 454 928,20			55 454 928,20
Nanterre (92)	Eureka	13, rue Ernest Renan	35,53 %	17/07/15	11 588	53 502 000,00			53 502 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko	58, avenue Emile Zola	29,08 %	29/09/15	5 845	43 873 850,00			43 873 850,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Noda	179, quai de la Bataille de Stalingrad	3,14 %	15/10/15	694	4 012 000,00			4 012 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	In & Out	44/47 quai Le Gallo	12,71 %	28/09/17	4 429	35 000 000,00			35 000 000,00
Courbevoie (92)	Cœur Défense	100/110, esplanade du Général De Gaulle	8,86 %	30/10/17	16 195	71 869 282,16			71 869 282,16
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)					66 658	372 941 604,36			372 941 604,36
TOTAL GÉNÉRAL					533 907	2 359 593 854,99	81 663 014,99	42 916 653,54	2 322 118 493,54

* Quote part de détention.

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUE
Titres, parts ou actions						
SCI Grand Seine	60 000 000,00	60 039 937,43	13 241 500,00	3 559 275,13	120 047 605,58	45,31%
SCI Energie +	49 229 544,00	70 253 414,96	9 382 000,00	(632 777,85)	93 134 793,84	52,50%
SCI Pasteur 123	55 454 928,20	80 915 834,69	14 364 575,40	6 891 347,65	111 861 419,89	27,06%
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	49 185 693,48	15 060 000,00	5 915 821,26	128 766 071,30	35,53%
SCI Ardeko	43 873 850,00	43 146 278,34	15 090 000,00	2 317 244,87	138 155 211,75	29,08%
SCI Noda	4 012 000,00	4 734 265,26	12 790 000,00	4 166 353,91	113 667 108,02	3,14%
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	34 498 585,62	27 545 996,00	(5 462 750,01)	266 746 782,45	12,71%
SCI HOLD	71 869 282,16	74 085 473,85	154 481 357,00	(125 160 459,00)	836 239 882,00	8,86%
TOTAL	372 941 604,36	416 859 483,63				
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées						
SCI Energie +	5 015 837,29	5 015 837,29				
SCI Boulogne Le Gallo	23 754,19	23 754,19				
SCI HOLD	8 969 525,85	8 969 525,85				
TOTAL	14 009 117,33	14 009 117,33				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2017 ET LE 31 DÉCEMBRE 2017

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2017	1 433 185 434,54
Cessions de l'exercice	
Tours - 2, avenue Eugène Gouin (50%)	(4 578 373,50)
Guyancourt - Place des Frères Montgolfier (33%)	(3 531 000,00)
Meudon-la-Forêt – Le Copernic – 1/3, avenue du Maréchal Juin (49%)	(13 710 445,00)
Rousset – 103, impasse Evariste Galois	(3 295 000,00)
Montigny-le-Bretonneux – Place Ovale – 14/15, place Georges Pompidou	(9 500 000,00)
Acquisitions de l'exercice	
Toulouse - 1, rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	87 507 962,00
Paris - 158 à 162, rue du Faubourg saint martin	77 500 000,00
Alfortville - 5, rue Charles de Gaulle (ÉQUALIA)	79 690 444,00
Clichy - 24, rue Villeneuve	103 100 000,00
Colombes - Rue du débarcadère (WEST PLAZA)	79 997 610,00
Gennevilliers - Rue Henri Barbusse et rue du 19 mars 1962 (LE CLEVER)	55 083 589,00
Pantin - 6, rue Courtois	24 600 000,00
Participation travaux bailleur	
Montreuil Cap 2 - Rue Marceau (UBISOFT)	110 014,50
Fontenay - Technipole - Rue de la Fontaine (Soliha)	100 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2017	1 906 260 235,54
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2017	2 776 654,79
Comptabilisations de l'exercice	
CHAMPAGNE AU MONT D'OR - 11, chemin des Anciennes Vignes	4 599,10
MONTREUIL ATLAS - Rue de Lagny	8 792,40
COURBEVOIE - LE LAVOISIER - Place des Vosges	11 167,89
LYON MILLENIUM - cours Albert Thomas	30 723,71
LYON HELIO 7 - 17/21, rue Domer	44 100,69
BAGNEUX - ARISTIDE - Avenue Aristide Briand	78 720,37
ISSY LES MOULINEAUX - 34-48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	105 000,00
SAINT PIERRE DU PERRAY - Espace Green Parc	133 299,50
FONTENAY - TECHNIPOLE - Rue de la Fontaine	165 438,14
MARSEILLE - EUROPROGRAMME - Boulevard de Dunkerque	212 624,41
PARIS - 24-26, Boulevard de l'Hôpital	298 796,17
LEVALLOIS PERRET - Rue Jules Guesde	435 966,17

.../...

.../...

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
MASSY - ODYSSEE - Avenue Carnot	562 111,15
ISSY LES MOULINEAUX - 34-48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	572 447,94
POISSY PSA - 2/10, boulevard de l'Europe	1 147 541,76
MASSY ATLANTIS - 1, rue Victor Masch	1 170 622,38
COURBEVOIE - 16, avenue d'alsace (MIROIRS BETWEEN)	1 402 295,55
KREMLIN BICETRE - OKABE - Avenue de Fontainebleau	1 453 425,01
TOULOUSE - 1, rond point du Général Eisenhower (VEFA GOLF PARK)	13 678 676,15
MONTIGNY LE BRETONNEUX - 2, rue Georges Stephenson (VEFA CARRE MONTIGNY)	18 623 650,26
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2017	42 916 653,54
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITES CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2017	266 417 394,00
Comptabilisations de l'exercice	
SCI PASTEUR	(345 071,80)
SCI BOULOGNE LE GALLO	35 000 000,00
CŒUR DÉFENSE	71 869 282,16
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2017	372 941 604,36
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2017	258 041,75
Fonds de roulements versés aux syndicats	4 146,24
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(2 050,40)
Autres dépôts et cautions versés	1 360,97
Solde des dépôts versés au 31/12/2017	261 498,56

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL
Solde du compte de plus ou Moins Value au 01/01/2017					(5 992 431,33)
Place Ovale - place Georges Pompidou Montigny-le-Bretonneux (78)	19/03/15	07/02/17	14 484 650,00	9 686 796,00	4 797 854,00
Eugène Gouin - Tours (37)	23/12/08	13/02/17	5 611 600,75	4 578 961,00	1 032 639,75
Le Copernic Av. Maréchal Juin - Meudon la Forêt (92)	06/06/11	13/04/17	12 514 331,53	13 710 445,00	(1 196 113,47)
103, Impasse Evariste Galois - Rousset (13)	21/06/11	01/12/17	3 169 816,83	3 158 000,00	11 816,83
33 % Guyancourt Montgolfier - Guyancourt - (78)	31/07/09	05/12/17	1 830 736,19	3 531 143,40	(1 700 407,21)
Solde du compte de plus ou Moins Value au 31/12/2017					(3 046 641,43)

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016	RECLASSÉS EN RAN	DOTATION 2017	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	CESSIONS*	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	4 683 927,64	(411 553,88)	1 418 330,84	(2 059 430,00)	(137 000,00)	3 494 274,60
Pour créances douteuses	94 953,03		323 111,87	(19 993,90)		398 071,00
TOTAL	4 778 880,67	(411 553,88)	1 741 442,71	(2 079 423,90)	(137 000,00)	3 892 345,60

(1) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en provision pour Gros entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 à fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

* Lorsqu'un immeuble est cédé en cours d'année, la provision pour gros entretien afférente est reprise dans les capitaux propres via le compte de plus ou moins-value sur cessions d'immobilisation.

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	5 869 073,06
Locataires : factures à établir	3 179 229,50
Locataires : créances douteuses	509 548,75
TOTAL	9 557 851,31

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Néant	
TOTAL	

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Montreuil Cap 2	11 169,28
Le Lavoisier	106 437,64
Oméga	2 600 017,06
Golf Park Toulouse	355 622,78
Les Miroirs Between	4 805 512,18
Le Clever	222 628,02
West Plaza	300 951,46
Le Nouvel Air	1 266 799,06
Équalia	1 909 301,34
TOTAL	11 578 438,82

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	5 948 980,03
Locataires avoirs à établir	295 678,27
État – charges à payer	566 131,15
Charges d'intérêts sur emprunt	333 767,81
Intérêts à payer	18 025,14
TOTAL	7 162 582,40

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	3 179 229,50
État – produits à recevoir	0,00
TOTAL	3 179 229,50

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2017 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque HSBC	19/10/16	53 000 000,00	53 000 000,00	Fixe	In fine	5 ans
Banque HSBC	24/06/16	140 000 000,00	140 000 000,00	Fixe + Euribor 3 mois	In fine	2 ans
Banque Société Générale	22/09/17	120 000 000,00	120 000 000,00	Fixe	In fine	2 ans
La Banque Postale	28/09/17	40 000 000,00	40 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque BNP	21/07/17	180 000 000,00	155 000 000,00	Fixe	In fine	2 ans
Banque CADIF	23/10/17	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	In fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/17	40 000 000,00		-		1 an (tacite reconduction)
TOTAL		623 000 000,00	558 000 000,00			

DÉTAIL DES CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURÉES

Appels syndics	23 738,00
Entretien et réparations	(5 749,26)
Frais actes et contentieux	11 688,34
Primes d'assurances	336 122,58
Taxes bureaux	2 605 343,14
Taxes foncières	7 700 217,37
Taxes ordures ménagères	1 247 980,70
Autres taxes immobilières	27 357,98
Honoraires de gestion	1 821 258,94
TOTAL	13 767 957,79

DÉTAIL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON REFACTURÉES

Charges locatives	1 692 501,02
Honoraires de gestion	697 120,82
Assurances	75 379,93
Frais d'actes et contentieux	160 456,73
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	2 625 458,50
Taxes bureaux	445 729,60
Taxes foncières	1 281 647,19
Taxes ordures ménagères	125 733,25
Autres taxes immobilières	234 522,00
Honoraires d'expertises	49 432,25
Honoraires d'avocats	160 718,00
Honoraires relocation	815 881,16
Honoraires divers	3 745,00
Honoraires arbitrages	1 265 028,83
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 382 437,28

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 11 235 933,55 € au 31 décembre 2017.

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 (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2017 est de 18 025,14 €. Les « Banques créditrices » qui figurent au poste des « Dettes financières » correspondent à un découvert autorisé sur la Banque Palatine au 31 décembre 2017 pour un montant de 110,65 €.

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	94 176 684,70
Commission au taux de 10 %	9 417 668,47
Produits financiers nets	10 933 175,13
Commission au taux de 5%	546 658,76
TOTAL COMMISSION DE GESTION	9 964 327,23

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	44 000,00
Honoraires Dépositaires	149 092,70
Information des associés (BT, Rapport annuel)	161 179,09
Cotisation AMF	14 546,91
Taxes diverses – CVAE – CET	1 156 388,00
Frais d'actes et contentieux	11 332,97
Frais bancaires	120 178,55
Frais de déplacements, missions et réceptions	1 365,75
Pertes sur créances irrécouvrables	31 682,74
TOTAL	1 689 766,71

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	3 290 039,26
Intérêts bancaires	18 025,14
TOTAL	3 308 064,40

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	166 026,78
Autres produits financiers	1 015 862,69
TOTAL	1 181 889,47

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Protocole d'accord litige locataire FIMO	26 000,00
TOTAL	26 000,00

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités sinistres	12 355,60
Profit soldes locataires	20 652,26
TOTAL	33 007,86

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016

Résultat 2016	66 735 718,20
Report à nouveau 2016	5 065 118,20
TOTAL DISTRIBUABLE	71 800 836,40
Distribution 2016	70 614 718,46
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	70 614 718,46
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 186 117,94

PRODUITS DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Grand Seine	2 722 267,15
Dividendes perçus Cœur Défense	348 750,00
Dividendes perçus SCI Pasteur	4 145 670,83
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	413 000,00
Dividendes perçus SCI Noda	253 121,96
Dividendes perçus SCI Ardeko	1 928 433,70
Dividendes perçus SCI Nanterre immo	3 248 106,42
TOTAL	13 059 350,06

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS :

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

ENGAGEMENTS DONNÉS :

1) Pour l'emprunt de 260 000 000 euros avec pour prêteurs les sociétés HSBC et Société Générale :

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'est engagé pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès des sociétés HSBC et Société Générale à respecter les ratios financiers suivants :

► (a) Ratio LTV

Le Ratio LTV devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

► (b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le Ratio ICR Corporate devra, à tout moment, être supérieur à quatre cent pour cent (400 %).

► (c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le Ratio de Dette Financière Sécurisée devra être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

2) Pour l'emprunt de 53 000 000 euros avec HSBC

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les Ratios Financiers suivants :

► (a) Ratios Corporate

Le Ratio LTV Corporate devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du Crédit.

Le Ratio de Dette Financière Sécurisée devra, à tout moment, être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %) pendant toute la durée du Crédit.

Le Ratio ICR Corporate devra, à tout moment, être supérieur à quatre cent pour cent (400 %).

► (b) Ratios Immeuble

Le Ratio LTV Immeuble devra, à tout moment, être inférieur ou égal à soixante pour cent (60 %) pendant toute la durée du Crédit.

Le Ratio ICR Immeuble devra, à tout moment, être supérieur à quatre cent pour cent (400 %).

PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS

Inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sûreté :

► de la somme en principal de cinquante-trois millions d'euros (53 000 000 €)

► des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 10 % du capital, soit cinq millions trois cent mille euros (5 300 000 €)

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 19 octobre 2022.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers viendra en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

3) Pour l'emprunt de 180 000 000 euros avec BNP :

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'est engagé pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la société BNP à respecter les ratios financiers suivants :

► (a) Ratio LTV

Le Ratio LTV devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

► (b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le Ratio ICR Corporate devra, à tout moment, être supérieur à quatre cent pour cent (400 %).

► (c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le Ratio de Dette Financière Sécurisée devra être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

4) Pour l'emprunt de 50 000 000 euros avec CADIF :

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'est engagé pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès de la société CADIF à respecter les ratios financiers suivants :

▶ (a) Ratio LTV

Le Ratio LTV devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

▶ (b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le Ratio ICR Corporate devra, à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %).

▶ (c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le Ratio de Dette Financière Sécurisée devra être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

5) Pour l'emprunt de 40 000 000 euros avec la Banque Postale

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les Ratios Financiers suivants :

▶ (a) Ratios Corporate

Le Ratio LTV Corporate devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du Crédit.

Le Ratio ICR Corporate devra, à tout moment, être supérieur à deux cent pour cent (200 %).

▶ (b) Ratios Immeuble

Le Ratio LTV Immeuble devra, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du Crédit.

Le Ratio ICR Immeuble devra, à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %).

PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS

Inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sûreté :

- ▶ de la somme en principal de quarante millions d'euros (40 000 000 €),

- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit deux millions huit cent mille euros (2 800 000 €).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 28 septembre 2025.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers viendra en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

- 6) Le 13 juillet 2017 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Carré Montigny situé à Montigny-le-Bretonneux (78), pour un montant total de 88 308 000,00 euros TTC.

Au 31 décembre 2017, 22 077 000,00 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 66 231 000,00 euros à verser.

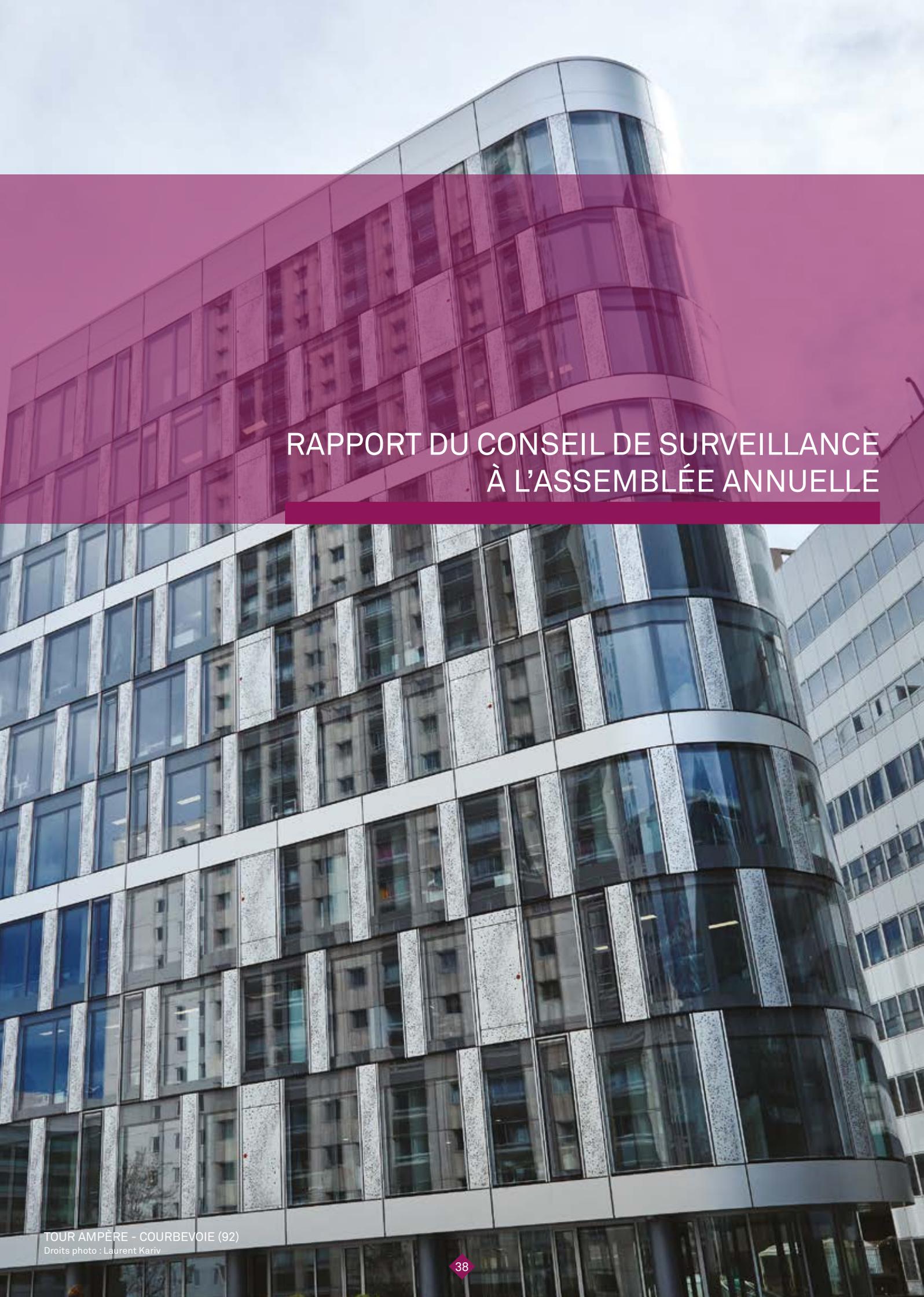
- 7) Le 16 janvier 2017 un contrat de Promotion immobilière a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Golf Park bâtiment F situé à Toulouse (31) , pour un montant total de 19 241 808,00 euros TTC.

Au 31 décembre 2017, 16 355 536,80 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 2 886 271,20 euros à verser.

La SOCFIM se constitue caution solidaire du Garanti et s'oblige, en renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division, à payer au bénéficiaire toute échéance qui serait due et qui ne serait pas réglée, conformément aux stipulations du contrat, dans la limite du montant total maximum de 13 629 614,00 euros. Ce cautionnement prendra fin au plus tard le 30 mai 2019.



NODA - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)
Droits photo : Laurent Kariv



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

1. Primopierre a émis 2 024 855 parts nouvelles, dont 116 682 ont permis de compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Au cours de l'exercice 2017, Primonial REIM a procédé pour le compte de la SCPI à 10 acquisitions et 5 arbitrages. Les acquisitions représentent un montant total de plus de 660 millions d'euros. Parmi les acquisitions notables, il convient de signaler la prise de participation dans la SCI détenant l'ensemble Cœur Défense, l'un des plus grands immeubles de bureaux européens, une indivision dans le West Plaza à Colombes, ou encore une prise de participation dans une SCI gérée par Primonial REIM détenant le campus de l'OCDE à Boulogne-Billancourt.
3. L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 2 020 625 274 euros hors droits au 31 décembre 2017.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,82 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,80 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2017. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché⁽¹⁾ 2017 de Primopierre de s'établir à 4,85 %.
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 XXII 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.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés.

Le Conseil de Surveillance

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2017

À l'assemblée générale de la société PRIMOPIERRE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PRIMOPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe introductif de l'annexe financière qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans les paragraphes « Valeurs vénales des immeubles locatifs » et « Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne

qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 mai 2018

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

À l'assemblée générale de la société PRIMOPIERRE,

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 vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société PRIMONIAL REIM et conformément à l'article XXII des statuts :

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'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % hors taxes.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2017, une commission de souscription de € 43 426 846,76, 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.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2017 un montant de € 9 964 327,23.

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 hors taxes hors charges facturés.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2017, un montant de € 2 122 871,55.

- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :
 - 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.

Votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2017 :

- au titre de la commission de cession d'actifs immobiliers, un montant de € 479 891,76 ;
- au titre de la commission d'acquisition d'actifs immobiliers en réinvestissement des actifs cédés, un montant de € 479 891,76.
- 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, à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux.

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2017.

Avec la société PRIMONIAL REIM et conformément à la convention de rétrocession de commissions :

Votre société a signé un avenant le 13 mai 2016 à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, conclue avec votre société de gestion PRIMONIAL REIM.

Cette convention stipule que si la société PRIMONIAL REIM perçoit des honoraires de la part d'une filiale ou d'une participation détenue par votre S.C.P.I. lors d'un investissement réalisé par cette filiale ou participation, la société PRIMONIAL REIM s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre S.C.P.I. pour un montant global équivalent à 1% du prix d'acquisition hors droits du bien immobilier sous-jacent, à proportion de la quote-part de détention dans la filiale ou participation, T.V.A. en sus.

Le versement de cette rétrocession intervient au bénéfice de votre S.C.P.I., par virement, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la facture correspondante.

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2017.

Paris La Défense, le 25 mai 2018

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé



Amundi
ASSET MANAGEMENT



PROJET DE RÉSOLUTIONS

ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ 1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2017, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital ;
- ▶ 2. Quitus à la Société de Gestion ;
- ▶ 3. Quitus au Conseil de Surveillance ;
- ▶ 4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ 5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
- ▶ 6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ 7. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau ;
- ▶ 8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ 9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
- ▶ 10. Élection de membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ 11. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ 12. Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2017, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 1 672 982 240,00 euros, soit une augmentation de 305 307 680,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	88 923 260,31
Report à nouveau antérieur	1 186 117,94
Report à nouveau relatif à l'impact du passage de la provision Grosses Réparations à la Provision Gros Entretien ⁽¹⁾	411 553,88
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	90 520 932,13

AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	88 630 278,47
– Dont acomptes déjà versés	88 630 278,47
Report à nouveau du solde disponible	1 890 653,66
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	281 335,28
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	2 171 988,94

(1) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien, l'excédent de stock au 01 janvier 2017 a fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART	
Valeur comptable	1 742 998 481,41	166,70
Valeur de réalisation	1 861 859 020,18	178,06
Valeur de reconstitution	2 250 786 250,58	215,26

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société :

- à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les six candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'AG)	ACTIVITÉ AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	NOMBRE DE PARTS
Philippe BROCARD	54	Conducteur de métro / Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Épargne Pierre / Groupe Voisin / Gestion à titre personnel d'un portefeuille boursier et SCPI / Gestion d'investissements en crowdfunding	Néant	112
François GOUBARD	66	Dirigeant associé / Gérant société gestion de patrimoine depuis 2015 / Associé Gérant société de conseil en stratégie financière d'entreprises	Membre du Conseil de Surveillance	13
Michel YON	43	Directeur de projets de construction à l'international / Directeur de développement international grands projets / Portefeuille de SCPI : 1,1 M€ (6 SCPI depuis 2006)	Néant	680
Jean-Luc BRONSART	63	Investisseur immobilier / Bailleur privé / Associé fondateur de SCPI / Président du Conseil de Surveillance de la SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE	Néant	26
Grégory VIAL	43	Directeur administratif et Financier en charge de la comptabilité du contrôle de gestion, de la trésorerie, des finances, de la gestion d'actifs immobiliers et du juridique des holdings financières et des opérations de promotions immobilières sur le région Côte d'Azur	Néant	310
Christian LEFÈVRE	67	Responsable de centre de gestion privée (Gestion de patrimoine) / Ingénieur financier Assurance-Vie / Membre de trois Conseil de Surveillance / Conseil de Surveillance de SCPI	Néant	190
HUMANIS GESTION D'ACTIFS représenté(e) par Patrick BOUCHINDOMME		Société anonyme d'investissement dont Monsieur Patrick BOUCHINDOMME est Directeur de Gestion Taux et Immobilier	Néant	118324
SCI ANTHEMIS représenté(e) par Paul HAGER		Société civile immobilière représentée par Monsieur Paul Hager, Gérant	Néant	1982
SURAVENIR représenté(e) par Bernard LEBRAS		Compagnie d'Assurance-Vie et Prévoyance représentée par Monsieur Bernard LE BRAS (Président du Directoire)	Membre du Conseil de Surveillance	818689
BPCE VIE représenté(e) par Nicolas DENOJEAN		Société d'Assurance du groupe Natixis Assurances dont Monsieur Nicolas DENOJEAN est le Responsable des investissements	Néant	226062
SOGECAP représenté(e) par Alexandre POMMIER		Société d'Assurance dont Monsieur POMMIER est Responsable de l'ingénierie financière et qui est en charge du suivi de 17 SCPI gérées par 9 sociétés de gestion dans le cadre d'Assurance-Vie en unité de compte Membre de Conseils de Surveillance de 4 SCPI	Néant	168327
SPIRICA représenté(e) par Daniel COLLIGNON		Société d'Assurance dont Monsieur Daniel COLLIGNON est Directeur Général	Membre du Conseil de Surveillance	651045
Alain BALESSENT	46	Contrôleur de gestion à la SNCF	Néant	434

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'AG)	ACTIVITÉ AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	NOMBRE DE PARTS
Sylvain GRAGNIC	38	Président du Conseil de Surveillance de la SCPI Reximmo 4 (Amundi Immobilier) / Conseiller financier - Crédit Agricole Côtes d'Armor	Néant	31
SCI PRIMONIAL CAPIMMO représenté(e) par Grégory FRAPET		Fonds d'investissement immobilier représenté par PREIM dont Monsieur Grégory FRAPET est Président du Directoire	Néant	363060
PREIMIUM représenté(e) par Grégory FRAPET		OPCI représenté par PREIM dont Monsieur Grégory FRAPET est Président du Directoire	Néant	85300

Ces six candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2018, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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.

► 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 exercices, 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.

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE : établissement, indépendant de la société de gestion, 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 accepté par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de 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.

RATIO LTV : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

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 les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

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

VALEUR 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.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière »

et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568,

délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France

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

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11.

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.

www.primonialreim.com

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 a été actualisée en avril 2017. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008 et du 21 février 2014.

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.