



2011

PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de Gestion	p9
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p15
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p17
■ Les comptes au 31 décembre 2011	p19
■ Annexe financière	p23
■ Projet de résolutions	p31
■ Glossaire	p34



GREGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2011 a été marquée par le transfert de la gestion de votre SCPI de la Société de Gestion BNP Paribas REIM vers Primonial REIM à la suite de votre décision, prise en Assemblée Générale du 30 juin 2011.

L'année 2011 a également été une année de fort développement : avec plus de 170 millions d'euros collectés au cours de l'exercice, Primopierre a été la troisième SCPI la plus attractive du marché⁽¹⁾.

Cette situation a permis à Primopierre, d'une part, d'emmagasinier des performances futures en investissant les fonds collectés dans des biens immobiliers de qualité et, d'autre part, de mutualiser le risque de votre SCPI en augmentant le nombre de lignes en portefeuille.

Le rapport annuel de l'exercice 2011 de Primopierre revient en détail sur les caractéristiques de votre patrimoine immobilier et sur la gestion dont il fait l'objet. Il vous présente les comptes financiers certifiés de votre SCPI et permet aux différents acteurs de la gouvernance et du contrôle de la société – Conseil de Surveillance et Commissaire aux Comptes – d'exprimer leur analyse.

Le Service Associés de Primonial REIM se tient à votre disposition⁽²⁾ pour tout renseignement.

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

(1) Source : IEIF

(2) Par téléphone au 01 44 21 73 93 ou par mail associes.preim@primonial.fr.



PRÉSENTATION



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

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

Son siège social est situé au 15/19 avenue de Suffren, 75007 Paris.

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Laurent Fléchet, Président

Nicolas Schimel

Martine Simon Claudel

François Pochard

André Camo

Patrick Petitjean

DIRECTION GÉNÉRALE

Grégory Frapet

Stéphanie Lacroix

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*

BEAS *Suppléant*

SCPI PRIMOPIERRE

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Françoise Proust, Présidente

Primonial SAS (anciennement dénommée Patrimoine Management & Associés)

Philippe Michel Labrosse

COPARC

SCI Primonial Capimmo

Véronique Chanteloup

Cédric Boislème

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA *Titulaire*

Isabelle Goalec *Suppléant*

EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France.

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

► CHIFFRES CLÉS

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

Gérée depuis sa création par BNP Paribas REIM, la SCPI a confié sa gestion à Primonial REIM lors de son Assemblée Générale du 30 juin 2011.

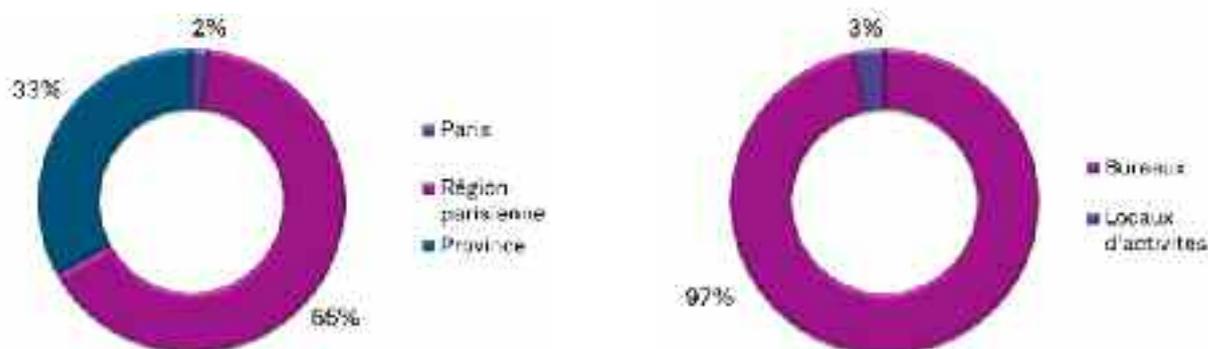
	31/12/2011	31/12/2010
Nombre d'associés	3 529	1 295
Nombre de parts	1 408 490	511 335
Nouvelles parts souscrites	947 098	299 563
Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾	226 601 000	58 588 100
Valeur comptable	244 823 717	88 877 223
Valeur de réalisation	241 594 413	87 313 307
Valeur de reconstitution	278 651 605	100 735 172
Capitalisation	269 021 590	97 664 985
Revenus locatifs par part ⁽²⁾	11,55	13,30
Résultat par part ⁽²⁾	10,77	10,69
Distribution par part au titre de l'année ⁽²⁾	10,42	10,89
Report à nouveau par part ⁽²⁾	NS	NS
Surface en m ²	104 580	51 445
Nombre de lignes du patrimoine	26	12
Taux d'occupation financier	98,40%	97,70%
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait	173,81	173,81
Nombre de parts en attente de cession	néant	néant

(1) Dont 1 394 500 € d'immobilisations en cours.

(2) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur la totalité de l'exercice.

NS = non significatif

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011⁽³⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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



▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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

TRANSACTIONS

Dans le contexte économique de l'année 2011, marqué par la crise des dettes souveraines, le marché des transactions en immobilier d'entreprise est resté dynamique, y compris après l'été. Avec plus de 17 milliards d'euros de transactions, l'année 2011 s'est achevée en progression de 26% par rapport à 2010.

La recherche d'actifs sécurisés a concentré la demande sur des immeubles parisiens ou sur des programmes neufs ou restructurés situés dans l'ouest francilien, et à la marge dans de grandes métropoles régionales.

Les investisseurs ont été, pour 70% des acteurs nationaux. En 2011, le marché a été fortement soutenu par des investisseurs ayant une stratégie patrimoniale et un recours limité à la dette : les SCPI et les assureurs disposant d'importantes liquidités ont été les plus actifs. Ils ont concentré 36% des volumes investis.

RENDEMENTS ET PRIX

Malgré la raréfaction du crédit, la demande de bureaux est restée très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à s'employer dans l'immobilier.

Les taux de rendement des immeubles prime⁽¹⁾ se sont maintenus à des niveaux bas et ont même pu reculer sur certains segments de marché (4,5% pour les meilleurs actifs parisiens).

Pour les autres marchés franciliens et régionaux, au-delà de l'adresse, ce sont les qualités intrinsèques de l'immeuble

et du locataire qui font les taux de rendement et donc le prix.

Les investisseurs privilégient les qualités techniques de l'immeuble, la solidité du locataire et la durée des engagements locatifs.

MARCHÉ LOCATIF

L'année locative 2011 s'est achevée sur un bilan positif.

Le niveau de commercialisation a avoisiné 2,3 millions de m², soit un niveau supérieur à la moyenne des 10 dernières années.

Comme à l'investissement, de grandes transactions ont animé le marché : 54 sont supérieures à 5 000 m². A titre d'exemple, on peut noter les opérations de SFR à Saint-Denis qui a pris à bail 124 000 m² et de Carrefour à Massy (85 000 m²).

Avec un taux de vacance de 6,9%, le marché offre des garanties aux propriétaires. En revanche, ce taux moyen est en trompe-l'œil car les marchés se distinguent.

▶ Paris et le Croissant Ouest sont restés particulièrement attractifs. La tension sur l'offre de qualité et une demande soutenue entraînent à la hausse les valeurs locatives et à la baisse les taux de vacance.

▶ L'autre marché de référence, celui de La Défense, est resté stable avec peu de transactions depuis la mi-année.

▶ En première et deuxième couronne parisienne, les loyers ont subi des décotes pour rencontrer la demande d'utilisateurs motivés par la recherche d'économies.

Parmi les utilisateurs, nous avons pu constater une recherche d'optimisation qui se traduit par un allongement des délais de négociation.

La réflexion des locataires est globale et intègre l'ensemble des coûts : loyers, taxes foncières, dépenses d'énergie...

avec une motivation prédominante : la rationalisation ou la consolidation de sites existants.

LES SCPI

En 2011, la collecte au travers de véhicules SCPI s'est établie, pour la deuxième année consécutive, à des niveaux historiquement élevés (2,8 milliards d'euros). La capitalisation du secteur, qui compte 155 produits gérés par 25 sociétés de gestion, s'établissait au 31 décembre 2011 à près de 25 milliards d'euros.

Dans cet ensemble, les SCPI dites « fiscales », adossées à des dispositifs de défiscalisation (Scellier, Malraux, Girardin, etc.) représentent 3 milliards d'euros et les SCPI dites « de rendement », investies en immobilier d'entreprise, représentent 22 milliards d'euros.

Les SCPI fiscales, essentiellement à travers le dispositif Scellier, ont collecté 650 millions d'euros en 2011 et les SCPI de rendement ont attiré plus de 2 milliards d'euros, dont 1,6 s'est porté sur les SCPI dites « classiques diversifiées », investies majoritairement en bureaux.

L'attractivité des SCPI de rendement s'explique :

▶ par la volonté des épargnants de diversifier leur risque dans un contexte de fragilisation des produits de taux ;

▶ par le sentiment de valeur-refuge associé à l'immobilier, actif de long terme, offrant une protection relative contre l'inflation et dont le marché n'est pas directement soumis à la volatilité des placements boursiers.

(1) Les immeubles sont dits « prime » lorsqu'ils correspondent aux actifs les mieux localisés, offrant les meilleures prestations et le revenu locatif le plus élevé, sur un marché donné.
Source des données chiffrées : BNP Paribas Real Estate, IEIF.



RAPPORT DE GESTION



▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2011, un patrimoine immobilier de 26 actifs dont 24 sont des immeubles de bureaux et 2 sont des actifs combinant des bureaux et des activités ou des entrepôts. L'ensemble des actifs représente une surface de 104 580 m². La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre est de 226 601 000 euros, dont 1 394 500 euros d'immobilisations en cours.

L'essentiel (96,6% en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2011 est constitué de bureaux : un actif à Paris intra muros (le 31 rue Bergère dans le 9^{ème} arrondissement de la capitale), 11 actifs situés en région parisienne et 12 actifs de bureaux en région. Les actifs régionaux sont situés à Nancy (54), Orléans (45), Balma (31), Portet-sur-Garonne (31), Champagne-au-Mont d'Or (69), Marseille (06), Bayonne (64), Tours (37), La Garde (83), Le Rousset (13), Aix-en-Provence (13) et Rennes (35).

Les deux actifs mixtes (bureaux/activités) sont le 29 rue de la Maison Rouge à Lognes (77) et la Route de Villepeclé à Saint-Pierre-du-Perray (91). Ils représentent 3,4% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2011

	BUREAUX	COMMERCES	LOCAUX D'ACTIVITÉS	RÉSIDENTIEL	DIVERS	TOTAL
Paris	1,8%					1,8%
Région parisienne	61,7%		3,4%			65,1%
Province	33,1%					33,1%
International						
TOTAL	96,6%		3,4%			100,0%

SUR LES 26 ACTIFS DE PRIMOPIERRE :

- ▶ 3 ont été acquis en 2008
- ▶ 2 ont été acquis en 2009
- ▶ 7 ont été acquis en 2010
- ▶ 14 ont été acquis en 2011

EVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primopierre, déterminée par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation, s'élève, au 31 décembre 2011, à 226 601 000 euros, dont 1 394 500 euros d'immobilisations en cours.

Pour les 14 actifs acquis en 2011 il s'agit naturellement de la première valeur d'expertise. Les actifs acquis en 2008-2009-2010 ont connu en 2011 une progression de leur valeur de 2,3%. Les actifs ayant connu la plus forte hausse de valeur sont le 3 rue Hélène Boucher à Guyancourt (+5,4%) et le 46 avenue Elsa Triolet à Marseille (+4,7%). Un seul actif a connu une baisse de sa valeur d'expertise : le 29, rue de la Maison Rouge à Lognes (-5,8%) en raison du départ du locataire Gentleman Farmer qui a laissé l'immeuble vacant.

SITUATION LOCATIVE

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	% TOTAL DU REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2011
France Telecom	Télécommunications	10%
Young & Rubicam	Agence de publicité	9%
RATP	Transport ferroviaire	7%
Dassault Systèmes	Informatique	6%
Inspection académique du Val d'Oise	Administration	6%
Pôle Empoi	Administration	6%
BNP Paribas Imex	Immobilier	4%
Pages Jaunes	Régie publicitaire de médias	3%
EDF	Energie	3%
Kontron Modular	Informatique	2%
TOTAL		56%

Primopierre compte 73 locataires au 31 décembre 2011. Les 10 principaux locataires⁽¹⁾ représentent 56% de l'ensemble des flux locatifs. Parmi ces 10 premières sources de revenu, on compte des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de la communication et de l'informatique. Plusieurs locataires sont leaders de leur secteur d'activité.

Le taux d'occupation financier, qui exprime la part des loyers effectivement perçus par rapport aux loyers potentiels si l'ensemble des actifs de la SCPI était intégralement loué, s'élève pour l'année 2011 à 98,4%. En termes de surface, sur les 104 580 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 8 573 m² étaient vacants au 31 décembre 2011, soit un taux d'occupation physique de 91,8 %. L'actif mixte de Lognes (77) et l'actif de Balma (31) constituent l'essentiel de la vacance de Primopierre.

SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2011

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	VACANCE EN M ²	LOYER POTENTIEL / M ²	LOYER POTENTIEL
77	Rue de la Maison Rouge	Lognes	6 502	50	325 100
31	Rue Vidailhan	Balma	780	178	138 840
54	Boulevard de la Mothe	Nancy	566	134	75 844
92	Rue Jules Guesde	Levallois-Perret	131	340	44 540
94	Avenue Pablo Picasso	Fontenay-sous-Bois	259	111	28 749
91	Route de Villepècle	Saint-Pierre-du-Perray	335	82	27 470
TOTAL			8 573		640 543

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2011, Primopierre a procédé à 14 acquisitions, pour un montant total de 169 millions d'euros, soit un montant moyen de 12 millions d'euros. Trois actifs ont été acquis pour un montant supérieur à 20 millions d'euros : le 44-48 rue Roger Salengro à Fontenay-sous-Bois (94), l'immeuble Praxagora avenue Morizet à Boulogne-Billancourt (92) et le 123 rue Jules Guesde à Levallois-Perret (92). C'est la première fois depuis la création de la SCPI en 2008 que des acquisitions de cette envergure ont pu être réalisées.

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	MONTANT	DATE D'ACQUISITION
31	Rue Vidailhan	Balma	7 954 400	07/03/2011
92	Avenue du Maréchal Juin	Meudon-la-Forêt	13 942 436	06/06/2011
91	Route de Villepeclé	Saint-Pierre-du-Perray	4 736 500	10/06/2011
13	Impasse Evariste Galois	Rousset	3 505 540	21/06/2011
31	Avenue de la Gare	Portet-sur-Garonne	6 542 630	29/06/2011
92	Rue Blondel	Courbevoie	7 864 000	30/06/2011
13	Parc de la Duranne	Aix-en-Provence	3 808 514	24/08/2011
54	Boulevard de la Mothe	Nancy	13 125 500	18/10/2011
92	Avenue Morizet	Boulogne-Billancourt	25 657 748	19/10/2011
92	Rue Jules Guesde	Levallois-Perret	28 806 928	09/11/2011
95	Avenue des Arpents et Chaussée Jules César	Osny	12 255 500	24/11/2011
69	Chemin des Anciennes Vignes	Champagne-au-Mont d'Or	5 900 179	25/11/2011
94	Rue Roger Salengro	Fontenay-sous-Bois	20 800 326	19/12/2011
45	Rue Pierre-Gilles de Gennes	Orléans	13 794 541	20/12/2011
TOTAL			168 694 740	
93	Immobilisations en cours	Montreuil	1 394 500	
TOTAL			170 089 240	

TRAVAUX

Sur l'exercice 2011, les travaux les plus significatifs comptabilisés en grosses réparations sont les suivants.

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT
37	Avenue Eugène Gouin	Tours	Mise en conformité des ascenseurs	15 811,25
92	ZAC des Barbanniers	Gennevilliers	Travaux de cage d'escalier	9 298,40
35	Avenue du Général Patton	Rennes	Sondage des façades	1 417,87
TOTAL				26 527,52

(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.



► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2011 avec un résultat, par part en jouissance, en hausse de 0,7%. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de 10,42 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un rendement net de frais de 5,46%.

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2008/2009	2010	2011
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	191,00	191,00	191,00
Résultat ⁽¹⁾	18,83	10,69	10,77
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	17,81	10,89	10,42
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	NS	5,70%	5,46%
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽³⁾	1,02	NS	NS

(1) Résultat, dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 3 529 associés au 31 décembre 2011. Au cours de l'exercice, 947 098 nouvelles parts ont été souscrites. 49 943 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2011, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 1 408 490 parts au 31 décembre 2011, la capitalisation de Primopierre s'élève à 269 021 590 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
2008/2009	33 968 800,00	40 550 255,00	212 305	478	5 449 522	191,00
2010	81 813 600,00	57 225 695,00	511 335	1 295	5 149 488	191,00
2011	225 358 400,00	172 225 125,17	1 408 490	3 529	16 280 614	191,00

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

Primopierre est une SCPI à capital variable. 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.

► EVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS DEPUIS LA CRÉATION, PAR PART EN JOUISSANCE

	2008/2009		2010		2011	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS						
Recettes locatives brutes	22,09	93,36%	13,30	98,01%	11,55	91,59%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,48	6,26%	0,24	1,77%	0,82	6,50%
Produits divers	0,09	0,38%	0,03	0,22%	0,24	1,90%
TOTAL DES REVENUS	23,66	100,00%	13,57	100,00%	12,61	100,00%
CHARGES						
Commission de gestion	2,39	10,10%	0,92	6,78%	0,64	5,08%
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	0,68	2,87%	0,27	1,99%	0,22	1,74%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%	0,23	1,69%	0,16	1,27%
Charges immobilières non récupérées	0,42	1,78%	0,49	3,61%	0,05	0,40%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,49	14,75%	1,91	14,07%	1,07	8,49%
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)						
Provisions						
- dotation provision pour grosses réparations	1,13	4,78%	0,48	3,54%	0,55	4,36%
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	0,21	0,89%	0,49	3,61%	0,22	1,74%
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,34	5,67%	0,97	7,15%	0,77	6,11%
TOTAL DES CHARGES	4,83	20,42%	2,88	21,22%	1,84	14,59%
RÉSULTAT	18,83	79,58%	10,69	78,78%	10,77	85,41%
Variation du report à nouveau	1,02	4,31%	-0,20	-1,47%	0,35	2,78%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,81	75,27%	10,89	80,25%	10,42	82,63%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,22	72,78%	10,81	79,66%	10,23	81,13%

(1) Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASIIM, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

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

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2011

Valeur immobilisée des acquisitions	230 461 629,91
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	14 362 087,49
Valeur comptable	244 823 717,40
Valeur comptable ramenée à une part	173,82
Valeur des immeubles "actuelle" ⁽³⁾	226 601 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	14 993 413,06
Valeur de réalisation	241 594 413,06
Valeur de réalisation ramenée à une part	171,53
Valeur de réalisation	241 594 413,06
Frais d'acquisition des immeubles	14 978 853,61
Commission de souscription ⁽⁴⁾	23 091 594,00
Valeur de reconstitution	278 651 605,82
Valeur de reconstitution ramenée à une part	197,84

(3) Dont 1 394 500 euros d'immobilisations en cours.

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2010 ⁽⁵⁾	DURANT L'ANNÉE 2011	TOTAL AU 31/12/2011
Fonds collectés	99 474 146,55	172 215 125,17	271 689 271,72
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Prélèvements sur primes d'émission	- 10 599 010,20	- 16 280 614,62	- 26 879 624,82
Achats d'immeubles	- 59 218 680,55	- 165 017 865,00	- 224 236 545,55
Frais d'acquisition des immobilisations	- 1 158 136,83	- 5 066 947,53	- 6 225 084,36
Sommes restant à investir	28 498 318,97	- 14 150 301,98	14 348 016,99

(5) 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 2011, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTE FOURNIS- SEURS
Fournisseurs			1 390 056,25		37 312,50	2 897,55		1 430 266,30
Fournisseurs d'Immobilisations		52 549,29				46 818,08		99 367,37
TOTAL A PAYER		52 549,29	1 390 056,25		37 312,50	49 715,63		1 529 633,67

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

Mesdames, Messieurs,

En 2011, l'Assemblée Générale des associés de la SCPI Primopierre, tenue le 30 juin, a décidé de transférer la gestion de votre SCPI de la Société de Gestion BNP Paribas REIM vers Primonial REIM. La collaboration des équipes de BNP Paribas REIM et de Primonial REIM a permis de réaliser ce transfert en bon ordre, sans coût supplémentaire pour les associés.

L'année 2011 a été pour la SCPI Primopierre celle de la plus forte collecte depuis sa création, avec plus de 170 millions d'euros souscrits. Cette collecte a été investie, avec l'acquisition de 14 nouveaux actifs.

A partir du mois de septembre, nous nous sommes positionnés à l'achat sur des actifs de bureaux patrimoniaux de taille significative, améliorant ainsi la diversification du risque de votre SCPI. Conformément à la politique d'investissement de Primopierre, ces acquisitions ont été réalisées avec l'ambition d'optimiser le revenu locatif, donc la distribution aux associés, comme en témoignent la qualité de signature des locataires et le taux d'occupation financier (98,4%) du patrimoine de votre SCPI.

Sur le plan financier, Primopierre termine l'année 2011 avec un résultat distribuable par part de 10,77 euros à la fin de l'exercice précédent. La distribution annuelle proposée à l'Assemblée Générale des associés s'élève à 8 031 558,39 euros soit 10,42 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2011 et un report à nouveau de 14 070,50 euros.

Pour l'année 2012, nous poursuivons notre politique de collecte et d'investissement, afin de détenir un nombre d'actifs immobiliers qui permettra d'optimiser la mutualisation du risque, dont dépend la stabilité de la distribution dans un contexte économique difficile.

La Société de Gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

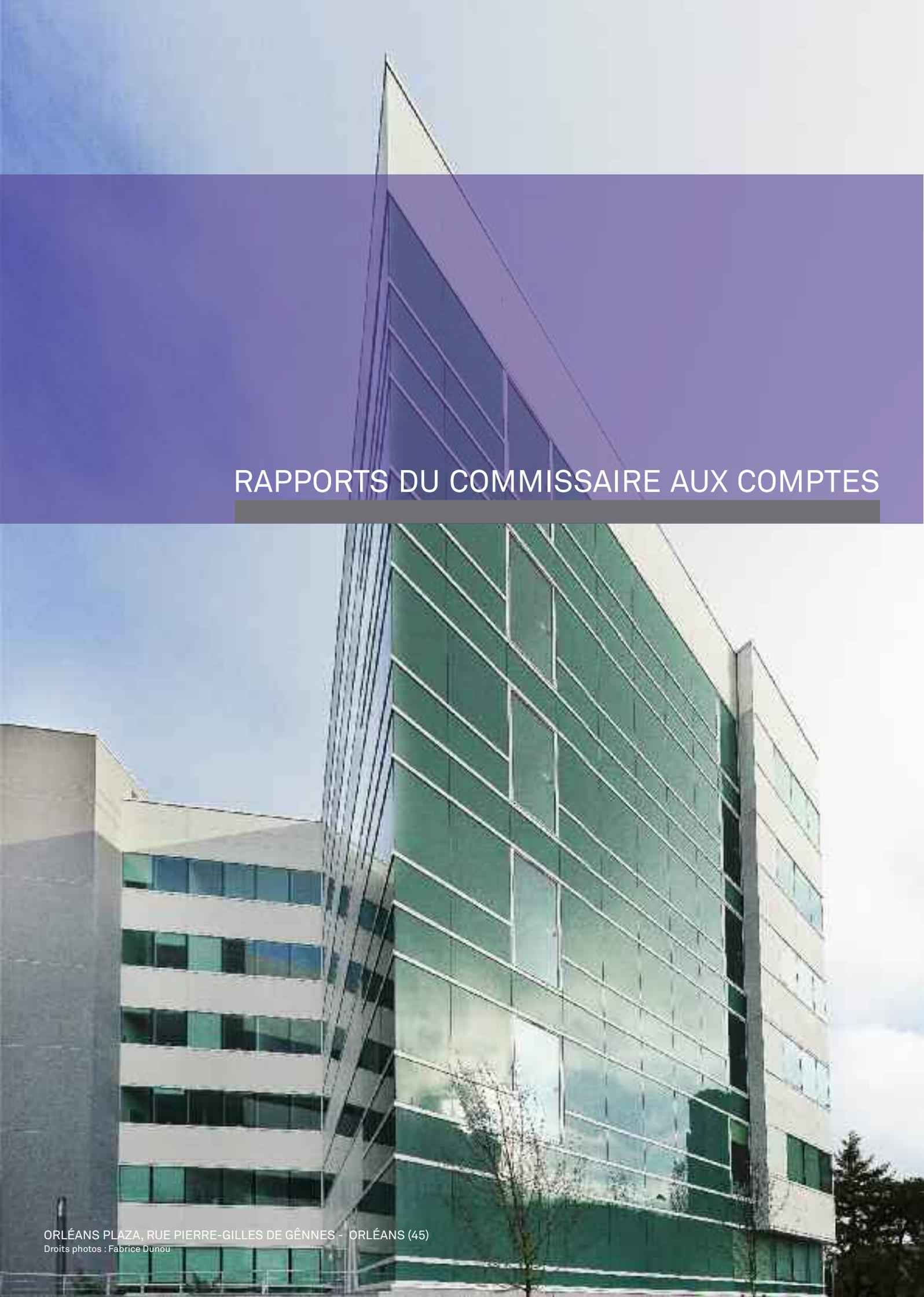


Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion de votre patrimoine immobilier. Le transfert de gérance de la société BNP Paribas REIM vers la société Primonial REIM, décidé par l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, a été mené conformément aux obligations de transparence de chacun et dans le respect des intérêts des associés.

1. Primopierre a émis 947 098 parts nouvelles. 49 943 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Votre SCPI a acquis 14 actifs pour un montant total de 168 694 740 euros. Ces investissements font plus que doubler la taille du patrimoine de votre SCPI, qui compte désormais 26 actifs immobiliers pour une valeur vénale hors droits, mesurée par un expert indépendant, de 226 601 000 euros au 31 décembre 2011, dont 1 394 500 euros d'immobilisations en cours.
3. Les expertises font état d'une valorisation de 2,3% du patrimoine acquis avant l'exercice 2011. Un seul actif, le 29 rue de la Maison Rouge à Lognes (77), a connu une baisse de sa valeur expertisée en 2011, du fait du départ de son locataire. La Société de Gestion nous assure avoir pris toutes les dispositions nécessaires pour relouer cet actif. Le taux d'occupation financier global de la SCPI atteint 98,4%.
4. Le dividende proposé est de 10,42€ par part de pleine jouissance. Dans un contexte de hausse des prix des biens immobiliers de qualité, il permet au rendement 2011 de Primopierre de s'établir à 5,46%. Le prix de souscription a été maintenu à 191,00 €.
5. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre Conseil de Surveillance a constaté que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution avaient été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
7. Nous vous recommandons d'adopter les résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale annuelle.
8. Nous vous précisons enfin que le Conseil de Surveillance de votre SCPI sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. La Société de Gestion a procédé, dans le respect des règles correspondantes, à un appel à candidatures.

Le Conseil de Surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2011

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 31 juillet 2008. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

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

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de

commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

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

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

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris-La Défense, le 24 mai 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2011

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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.214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà

approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société PRIMONIAL REIM :

▶ Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération versée à PRIMONIAL REIM pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, correspond à 9 % hors taxes maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

A ce titre, votre société a comptabilisé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, une commission sur les souscriptions de €16 280 614,62, montant prélevé sur la prime d'émission.

▶ Par ailleurs et par référence au même article des statuts, la rémunération versée à PRIMONIAL REIM pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires et la répartition des bénéfices, correspond à :

- 10 % hors taxes du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés par votre société,
- 5 % hors taxes des produits financiers nets,

le total ne pouvant excéder 10 % hors taxes des recettes ainsi définies (produits locatifs et produits accessoires hors taxes encaissés et produits financiers nets).

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges, pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 un montant de €469 348,08.

Paris-La Défense, le 24 mai 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet
Associé

A photograph of a modern building with a large glass facade and a white cylindrical structure. The building is set against a clear blue sky. The foreground is a green lawn. The text "LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2011" is overlaid on the image in white capital letters.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2011



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	229 067 129,91	225 206 500,00	60 376 817,38	58 588 100,00
Agencements, aménagements, installations				
Immobilisations en cours	1 394 500,00	1 394 500,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 631 325,57		- 224 801,94	
Autres provisions pour risques & charges				
TOTAL I	229 830 304,34	226 601 000,00	60 152 015,44	58 588 100,00
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	72 100,57	72 100,57	7 029,40	7 029,40
Créances				
Locataires & comptes rattachés	919 919,46	919 919,46	253 668,77	253 668,77
Autres créances	5 232 440,12	5 232 440,12	893 777,82	893 777,82
Provision pour dépréciation des créances	- 186 856,39	- 186 856,39	- 25 396,26	- 25 396,26
Valeurs de placement & disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	9 500 000,00	9 500 000,00	24 040 000,00	24 040 000,00
Autres disponibilités	10 066 334,94	10 066 334,94	8 678 339,10	8 678 339,10
Provisions générales pour risques & charges				
Dettes				
Dettes financières	- 3 123 732,77	- 3 123 732,77	- 427 718,05	- 427 718,05
Dettes d'exploitation	- 1 623 005,59	- 1 623 005,59	- 1 970 658,98	- 1 970 658,98
Dettes diverses	- 5 733 787,28	- 5 733 787,28	- 2 723 83,39	- 2 723 83,39
TOTAL II	15 123 413,06	15 123 413,06	28 725 207,51	28 725 207,51
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF & PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 130 000,00	- 130 000,00		
TOTAL III	- 130 000,00	- 130 000,00		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	244 823 717,40		88 877 222,85	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽¹⁾		241 594 413,06		87 313 307,41

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2011 AU 31 DÉCEMBRE 2011

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2011	AFFECTATION RÉSULTAT 2010	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2011 ⁽¹⁾
Capital	81 813 600,00		143 544 800,00	225 358 400,00
Capital souscrit	81 813 600,00		143 544 800,00	225 358 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	7 061 536,35		12 389 710,55	19 451 246,90
Primes d'émission	17 660 546,55		28 670 325,17	46 330 871,72
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	- 10 599 010,20		- 16 280 614,62	- 26 879 624,82
Primes de fusion				
Primes de fusion				
Prélèvement sur primes de fusion				
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles locatifs				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	157 995,95	- 155 909,45		2 086,50
Résultat de l'exercice	- 155 909,45	155 909,45	11 984,00	11 984,00
Résultat de l'exercice	2 960 305,40	- 2 960 305,40	8 043 542,39	8 043 542,39
Acomptes sur distribution	- 3 116 214,85	3 116 214,85	- 8 031 558,39	- 8 031 558,39
TOTAL GÉNÉRAL	88 877 222,85		155 946 494,55	244 823 717,40

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	291 960,09	- 23 686,42
Autres charges	897 665,06	345 079,74
Travaux refacturables	66 551,10	4 458,43
Charges non refacturées		
Charges locatives non récupérées	38 531,48	44 637,60
Travaux d'entretien non refacturables	25 980,01	2 087,91
Grosses réparations	27 577,37	58 153,12
Autres charges immobilières		92 043,24
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 348 265,11	522 773,62
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	469 348,08	254 906,52
Diverses charges d'exploitation	163 913,13	171 570,90
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	169 724,57	25 396,26
Provision pour grosses réparations	434 101,00	190 657,94
Autres provisions		
AUTRES CHARGES		
Commission de souscription	16 280 614,62	5 149 487,97
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	17 517 701,40	5 792 019,59
Charges financières	815,38	33 313,33
Charges exceptionnelles	2,85	2,03
TOTAL DES CHARGES	18 866 784,74	6 348 108,57
BENEFICE DE L'EXERCICE	8 043 542,39	2 960 305,40
TOTAL GENERAL	26 910 327,13	9 308 413,97
PRODUITS	2011	2010
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	8 615 017,25	3 690 555,55
Charges refacturées	1 189 625,15	321 393,32
Travaux d'entretien refacturés	66 551,10	4 458,43
Produits annexes	100 000,00	603,48
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	9 971 193,50	4 017 010,78
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	8 264,44	17 137,79
Grosses réparations	27 577,37	58 153,12
Autres reprises de provisions		
Autres produits d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Commission de souscription	16 280 614,62	5 149 487,97
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	16 316 456,43	5 224 778,88
Produits financiers	609 877,76	66 619,53
Produits exceptionnels	12 799,44	4,78
TOTAL DES PRODUITS	26 910 327,13	9 308 413,97
TOTAL GENERAL	26 910 327,13	9 308 413,97



ANNEXE FINANCIÈRE



Les comptes annuels de la SCPI PRIMOPIERRE sont établis conformément aux conventions générales comptables, et conformément aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par le Plan Comptable des SCPI approuvé par le Conseil national de la comptabilité (CNC) le 23 juin 1998 incorporant les dispositions du règlement n°99-06 du Comité de la réglementation comptable (CRC).

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes présentés dans ce rapport sont conformes aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Ceux-ci comprennent : un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ; un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ; un compte de résultat. La présente annexe détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

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, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location. Les dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours ». 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'immobilisations. Le solde dû est inscrit dans les engagements hors bilan.

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

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « valeur de réalisation » définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

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

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES LOCATIFS

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant.

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.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de PrimoPierre au 31 décembre 2011 est de 226 601 000 euros, dont 1 394 500 euros d'immobilisations en cours. Le détail des expertises peut être consulté par tout associé de la SCPI sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, la SCPI dote chaque année une provision pour grosses réparations. Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir :

- ▶ d'une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers potentiels. Pour PrimoPierre cette provision s'élève à 5% du montant des loyers potentiels de l'exercice ;
- ▶ d'un plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux de grosses réparations à effectuer sur les immeubles à un horizon de 5 ans.

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent le montant de l'ensemble des travaux de toutes natures réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatifs) et le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2011.

	2011
Travaux réalisés	27 577,37 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	631 325,57 €

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Valeurs mobilières de placement" figurent pour un montant de 9 500 000 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers.

Les comptes bancaires figurent dans le poste "Autres disponibilités" pour un montant de 10 066 334,94 euros. Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2011 est de 1 605,84 euros.

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CODE POSTAL	% INDIVISION	ADRESSE DES IMMEUBLES	TYPLOGIE	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	VALEURS COMPTABLES
94 120		FONTENAY S/BOIS 6-8-10 avenue Pablo Picasso	Bureau	3 104	30/09/2008	4 038 593		4 038 593
64 100		BAYONNE 6 chemin de Marouette	Bureau	2 451	31/10/2008	5 000 000		5 000 000
37 000	50%	TOURS 2 avenue Eugène Gouin	Bureau	3 368	23/12/2008	4 578 374		4 578 374
75 009	50%	PARIS 31 bis rue Bergère	Bureau	1 080	02/02/2009	3 525 000		3 525 000
78 280	33%	GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier	Bureau	1 743	31/07/2009	3 710 728	31 757	3 742 485
35 000		RENNES 183 avenue du Général Patton	Bureau	2 030	26/02/2010	1 904 500	2 900	1 907 400
77 185		LOGNES 29 rue de la "Maison Rouge"	Activités	6 502	29/04/2010	3 273 000	6 200	3 279 200
93 100	50%	MONTREUIL 96-100&102 rue de Paris	Bureau	2 093	11/05/2010	8 840 033	148 375	8 988 407
92 230	50%	GENNEVILLIERS Place des Hauts Tilliers	Bureau	1 642	18/05/2010	3 550 740	1 700	3 552 440
78 280	65%	GUYANCOURT 3-9 rue Hélène Boucher	Bureau	6 600	30/06/2010	11 430 114	679 953	12 110 067
83 130		LA GARDE 150 rue Marcellin Berthelot	Bureau	3 235	08/07/2010	4 470 000	276 625	4 746 625
13 008		MARSEILLE 46 avenue Elsa Triolet	Bureau	2 757	27/07/2010	4 897 600	6 200	4 903 800
31 130		BALMA 10 rue Vidailhan	Bureau	3 004	07/03/2011	7 950 000	4 400	7 954 400
92 360	49%	MEUDON LA FORÊT 1-3 Avenue du Maréchal Juin	Bureau	9 355	06/06/2011	13 940 500	1 936	13 942 436
91 280		SAINT PIERRE DU PERRY 1 route de Villepecle	Activités	4 433	10/06/2011	4 735 000	1 500	4 736 500
13 790		ROUSSET 103 Impace Evariste Galois	Bureau	2 678	21/06/2011	3 295 000	210 540	3 505 540
31 120		PORTET S/GARONNE 1 Avenue de la Gare	Bureau	4 072	29/06/2011	6 163 865	378 765	6 542 630
92 400		COURBEVOIE 3-13 Rue Blondel	Bureau	1 900	30/06/2011	7 864 000		7 864 000
13 100		AIX EN PROVENCE Parc de la Duranne	Bureau	1 661	24/08/2011	3 800 000	8 514	3 808 514
54 000		NANCY 16 Boulevard de la Mothe	Bureau	7 254	18/10/2011	13 118 500	7 000	13 125 500
92 100		BOULOGNE BILLANCOURT 49-59 Avenue Morizet	Bureau	5 676	19/10/2011	24 200 000	1 457 748	25 657 748
92 300		LEVALLOIS-PERRET 123 Rue Jules Guesde	Bureau	5 935	09/11/2011	27 150 000	1 656 928	28 806 928
95 520		OSNY - Avenue des Arpents et Chaussée Jules César	Bureau	5 820	24/11/2011	12 250 000	5 500	12 255 500
69 410		CHAMPAGNE MONT D'OR 11 Ch. des Anciennes Vignes	Bureau	2 552	25/11/2011	5 775 000	125 179	5 900 179
94 120		FONTENAY SOUS BOIS 44-48 Rue Roger Salengro	Bureau	8 081	19/12/2011	19 600 000	1 200 326	20 800 326
45 000		ORLEANS Rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureau	5 554	20/12/2011	13 781 500	13 040	13 794 540
TOTAL				104 580		222 842 046	6 225 083	229 067 130
Immobilisations en cours - Montreuil						1 394 500		1 394 500
TOTAL				104 580		224 236 547	6 225 083	230 461 630

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI est de **226 601 000 euros** dont 1 394 500 euros d'immobilisations en cours. Les valeurs d'expertise par actif au 31/12/2011 ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information du marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la Société de Gestion sur simple demande auprès du Service Associés.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	221 051 430,00	217 636 500,00	57 097 617,38	55 318 100,00
Locaux d'activité	8 015 700,00	7 570 000,00	3 279 200,00	3 270 000,00
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	229 067 130,00	225 206 500,00	60 376 817,38	58 588 100,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	1 394 500,00	1 394 500,00		
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	1 394 500,00	1 394 500,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	230 461 630,00	226 601 000,00	60 376 817,38	58 588 100,00

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2011 ET LE 31 DÉCEMBRE 2011

Terrains & constructions	
Solde au 31-12-2010	60 376 817
Cessions de l'exercice	
ACQUISITIONS DE L'EXERCICE	168 690 313
BALMA (31) Rue Vidailhan	7 954 400
MEUDON LA FORÊT (92) Avenue du Maréchal Juin	13 942 436
SAINT PIERRE DU PERRY (91) Route de Villepecle	4 736 500
ROUSSET (13) Impasse Evariste Galois	3 505 540
PORTET S/GARONNE (31) Avenue de la Gare	6 542 630
COURBEVOIE (92) Rue Blondel	7 864 000
AIX EN PROVENCE (13) Parc de la Duranne	3 808 514
NANCY (54) Boulevard de la Mothe	13 125 500
BOULOGNE BILLANCOURT (92) Avenue Morizet	25 657 748
LEVALLOIS-PERRET (92) Rue Jules Guesde	28 806 928
OSNY (95) Avenue des Arpens et Chaussée Jules César	12 255 500
CHAMPAGNE MONT D'OR (69) Chemin des Anciennes Vignes	5 900 179
FONTENAY SOUS BOIS (94) Rue Roger Salengro	20 800 326
ORLEANS (45) Rue Pierre-Gilles de Gennes	13 794 541
GUYANCOURT (78) Rue Hélène Boucher	-4 428
Immobilisations en cours	
Montreuil	1 394 500
Entrées de climatisations suite renouvellement	
Garanties locatives de l'exercice	
Solde des Terrains et constructions au 31-12-2011	230 461 630
Agencements, aménagements, installations	
Solde au 31-12-2010	
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	
Solde des Agencements et aménagements au 31-12-2011	
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde au 31-12-2010	
Dotations de l'exercice	
Compte à compte	
Total des amortissements des agencements et aménagements au 31-12-2011	
Solde au 31-12-2011 (net des amortissements)	230 461 630
Immobilisations financières	
Solde des dépôts versés au 31-12-2010	7 029
Fonds de roulement versés	65 071
Solde des dépôts versés au 31-12-2011	72 100

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2011	2010
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	26 910 327,13	9 308 413,97
dont loyers	8 615 017,25	3 690 555,55
Total des charges	18 866 784,74	6 348 108,57
Résultat	8 043 542,39	2 960 305,40
Dividende	8 031 558,39	3 116 214,85

Etat du patrimoine et total des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	225 358 400,00	81 813 600,00
Total des capitaux propres	244 823 717,40	88 877 222,95
Immobilisations locatives	230 461 629,91	60 376 817,38

	GLOBAL 2011	PAR PART 2011
Autres informations		
Bénéfice	8 043 542,39	10,77 ⁽¹⁾
Dividende	8 031 558,39	10,42 ⁽¹⁾

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise ⁽²⁾	226 601 000,00	160,88
Valeur comptable	244 823 717,40	173,82
Valeur de réalisation	241 594 413,06	171,53
Valeur de reconstitution	278 651 605,82	197,84

(1) Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

(2) Dont 1 394 500 euros d'immobilisations en cours.

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31-12-2010	DOTATION 2011	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31-12-2011
Pour grosses réparations ⁽³⁾	224 801,94	434 101,00	- 27 577,37	631 325,57
Pour créances douteuses ⁽⁴⁾	25 396,26	169 724,57	- 8 264,44	186 856,39
TOTAL	250 198,20	603 825,57	- 35 841,81	818 181,96

(3) Une provision pour grosses réparations de 5% est calculée sur le montant des loyers potentiels de l'exercice. Compte tenu de l'augmentation des recettes locatives cette provision a été dotée de 434 101 euros en 2011 et s'établit au 31 décembre 2011 à 631 325,57 euros.

(4) Les loyers, charges et toutes refacturations échus depuis plus de 3 mois sont provisionnés à 100% de leur montant hors taxe diminué des dépôts de garantie, au titre de la provision pour créances douteuses. Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction des créances locatives dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.



DÉTAILS DES CHARGES

Charges refacturées aux locataires	1 256 176,25
Charges locatives	291 960,09
Autres charges refacturées aux locataires	
Primes d'assurances	59 611,60
Taxes bureaux	118 906,99
Taxes foncières	690 045,80
Travaux d'entretien	66 551,10
Honoraires	28 542,93
Frais de contentieux	557,74
Charges non refacturées	92 088,86
Charges locatives non refacturables ou sur locaux vacants	38 531,48
Entretien et réparations non refacturables	25 980,01
Travaux de grosses réparations	27 577,37
Rémunération de la société de gestion	469 348,08
Diverses charges d'exploitation	163 913,13
Honoraires divers (Experts-Commissaires aux Comptes-Avocats)	85 259,26
Frais de conseils et assemblées	26 928,97
Commissions et frais de gestion courante	31 724,90
Taxes diverses	20 000,00
Dotation aux Provisions	603 825,57
Grosses réparations	434 101,00
Créances douteuses	169 724,57
Commissions de souscription	16 280 614,62
Frais bancaires	815,38
Charges exceptionnelles	2,85
Régularisations de comptes	2,85
TOTAL DES CHARGES	18 866 784,74

CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	251 205,05
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Autres charges immobilières	
Diverses charges d'exploitation	
TOTAL	251 205,05



DÉTAIL DES PRODUITS

Produits immobiliers	9 971 193,50
Loyers facturés en 2011	8 615 017,25
Charges remboursées par les locataires	1 189 625,15
Travaux entretien refacturés	66 551,10
Produits annexes	100 000,00
Reprises de provisions	35 841,81
Provision utilisée pour travaux dans l'exercice	27 577,37
Provision créances réglées par les locataires	8 264,44
Commission de souscription prélevée sur la prime d'émission	16 280 614,62
Produits financiers	609 877,76
Intérêts sur certificats de dépôts négociables	609 877,76
Produits exceptionnels	12 799,44
Sur installation climatisation de Guyancourt Montgolfier	12 797,65
Regularisation de comptes	1,79
TOTAL DES PRODUITS	26 910 327,13

PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	278 394,66
Produits de l'activité immobilière	
TOTAL	278 394,66

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Produits constatés d'avance concernant l'immeuble « Chartreuse » à FONTENAY SOUS BOIS (94)	130 000,00
TOTAL	130 000,00

Il s'agit du remboursement des franchises de loyers sur l'année 2012 accordées par le Vendeur pour la période du 1^{er} au 31 octobre 2012.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	118 528,77
Autres dettes	47 063,04
TOTAL	165 591,81

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires et comptes rattachés	89 175,52
Autres créances	
Intérêts à recevoir	1 605,84
TOTAL	90 781,36



CRÉANCES AUPRÈS DES LOCATAIRES

Locataires	510 217,91
Locataires : factures à établir	89 175,52
Locataires : créances douteuses	320 526,03
TOTAL	919 919,46

COMMISSION DE GESTION

Recettes locatives hors taxes	9 492 020,75
Commission au taux de 10%	949 202,08
Produits financiers nets	608 271,92
Commission au taux de 5%	30 413,60
Remise exceptionnelle	510 267,58
Commission de gestion	469 348,08

Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération payée à la Société de Gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires et la répartition des bénéfices, correspond à :

- 10 % hors taxes du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés par votre société,
- 5 % hors taxes des produits financiers nets,

le total ne pouvant excéder 10 % hors taxes des recettes ainsi définies (produits locatifs et produits accessoires hors taxes encaissés et produits financiers nets).

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges, pour l'exercice 2011, un montant de 469 348,08 euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2010

Résultat 2010	2 960 305,40
Report à nouveau 2009	157 995,95
TOTAL DISTRIBUABLE	3 118 301,35
Distribution 2010	3 116 214,85
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	3 116 214,85
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 086,50

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Cautions locatives	300 085,00
Solde acquisition de Montreuil	26 267 500,00
TOTAL	26 567 585,00



PROJET DE RÉOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2011 ;
- ▶ Rapport de la Société de Gestion et quitus ;
- ▶ Rapport du Conseil de Surveillance et quitus ;
- ▶ Rapport du Commissaire aux Comptes ;
- ▶ Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2011 ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice 2011 ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Approbation des conventions réglementées (rapport spécial du Commissaire aux Comptes) ;
- ▶ Autorisation de vente d'actifs ;
- ▶ Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- ▶ Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- ▶ Renouvellement intégral du Conseil de Surveillance ;
- ▶ Rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modification de l'article XXII des statuts ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale arrête le capital social, au 31 décembre 2011, à 225 358 400,00 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2011, approuve les comptes de l'exercice 2011 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion pour la partie d'exercice allant du 1^{er} janvier 2011 au 30 juin 2011 à la Société de Gestion BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM).

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion pour la partie d'exercice allant du 1^{er} juillet 2011 au 31 décembre 2011 à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM).

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2011.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate que le bénéfice de l'exercice 2011 s'élève à la somme de 8 043 542,39 € et que, majoré du report à nouveau de 2 086,50 €, le montant total disponible atteint 8 045 628,89 €.

L'Assemblée Générale décide de la répartition suivante : un dividende total de 8 031 558,39 € et de reporter à nouveau le solde, soit 14 070,50 €.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la Société de Gestion, approuve la valeur comptable de 244 823 717,40 €, soit 173,82 € par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la Société de Gestion, approuve la valeur de réalisation de 241 594 413,06 €, soit 171,53 € par part.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 278 651 605,82 €, soit 197,84 € par part.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société de gestion à procéder à des cessions d'éléments du patrimoine immobilier dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société, dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs de la SCPI, à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société ; et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société, dans la limite de 30% de la valeur comptable des actifs de la SCPI, à :

- procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
 - consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions ;
- et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection de sept membres au Conseil de Surveillance, et ce pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

L'Assemblée Générale décide que seront élus les associés candidat ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés faisant acte de candidature : voir note jointe.



QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide, pour l'exercice 2011, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

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

SEIZIÈME RÉSOLUTION

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de procéder à la modification statutaire suivante s'agissant de l'article XXII - RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, paragraphe REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION, dernier alinéa :

- Version actuelle :

« La prise en charge de frais supplémentaires **pourra** être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles **ou non**, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier. »

- Nouvelle rédaction :

« La prise en charge de frais supplémentaires **devra** être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier. »

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

GLOSSAIRE

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) :

personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION :

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

CAPITAL SOCIAL : capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix

des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

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

CESSION D'ACTIF (OU ARBITRAGE) :

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION :

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) :

le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement (1 à 3 jours ouvrés).

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

DÉLAI DE JOUISSANCE :

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ :

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

DIVIDENDE :

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE :

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

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

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

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

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

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

PFL : le Prélèvement Forfaitaire Libératoire est un régime fiscal facultatif pour lequel le détenteur de parts peut opter sur les revenus financiers exclusivement. Le contribuable est alors libéré de tout autre impôt direct sur les revenus issus de ces parts.

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

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

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

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

RENDEMENT : rapport entre le revenu distribué au titre de l'année n et le prix d'acquisition de la part au 1er janvier de l'année n (prix de souscription frais compris).

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 RENDEMENT : 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 d'Occupation :

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

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

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

TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

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



Primonial Real Estate Investment Management

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.

531 231 124 R.C.S Paris.

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

sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris

Téléphone : 01 44 21 73 93 | Télécopie : 01 44 21 71 23

www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren - CS 90741

75345 Paris Cedex 07

La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 11-25 en date du 12 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2012 et elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

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