



2012

PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



## PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

■ <b>Présentation</b>	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ <b>Rapport de gestion</b>	p8
■ <b>Rapport du conseil de surveillance</b>	p16
■ <b>Rapports du commissaire aux comptes</b>	p18
■ <b>Comptes au 31 décembre 2012</b>	p20
■ <b>Annexe financière</b>	p24
■ <b>Projet de résolutions</b>	p32
■ <b>Glossaire</b>	p38



GREGORY FRAPET,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PRIMONIAL REIM

Chers associés,

L'année 2012 a été marquée par une forte croissance de votre SCPI. Avec plus de 220 millions d'euros collectés, Primopierre est l'une des SCPI qui attire le plus les capitaux<sup>(1)</sup>.

Ce développement est en phase avec le marché de l'immobilier d'entreprise qui offre des opportunités d'investissement, à condition d'investir dans de bonnes conditions locatives et dans des marchés suffisamment profonds. Les capitaux collectés par Primopierre ont été investis dans des actifs qui correspondent à sa politique d'investissement, évitant ainsi de banaliser votre patrimoine. La mutualisation du risque locatif se trouve renforcée par l'augmentation de la taille du patrimoine.

Le rapport annuel de l'exercice 2012 de Primopierre revient en détail sur votre patrimoine immobilier et sur notre politique de gestion : relocation des actifs vacants, travaux, vigilance sur l'adéquation de la collecte et des investissements réalisés. Les comptes financiers certifiés et les rapports des différents acteurs de la gouvernance - conseil de surveillance et commissaire aux comptes - complètent ce rapport annuel.

La transparence de votre information, à travers ce rapport annuel comme à travers les bulletins trimestriels, est pour nous un gage essentiel de confiance.

L'année 2013 s'annonce comme une année de développement pour votre SCPI. Ce développement doit profiter aux associés déjà présents comme aux nouveaux. Nous vous tiendrons régulièrement informés des évolutions de votre SCPI et nous vous confirmons notre engagement.

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

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

(1) Troisième sur 150 SCPI en 2012 en collecte nette, selon le classement de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

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

A photograph of a modern building courtyard. The upper half of the image is tinted purple and features a large glass skylight with a metal grid. The lower half shows the building's facade with a central vertical strip of light-colored panels and several windows. A tree is visible in the bottom right corner.

# PRÉSENTATION

PREMIUM - VILLEURBANNE (69)

Droits photos : M. Djaoui



## ▶ ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros. Son siège social est situé au 15/19 Avenue de Suffren, 75007 Paris.

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

### SCPI PRIMOPIERRE

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

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

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

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Legal & General Bank (France), Président  
APICIL Assurance  
Florent Chabrol  
Ivan Goldstein  
François Goubard  
SPIRICA  
SURAVENIR

### DIRECTION GÉNÉRALE

Grégory Frapet  
Stéphanie Lacroix

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG *Titulaire*  
Isabelle Goalec *Suppléant*

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*  
BEAS *Suppléant*

### EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

## ► CHIFFRES CLÉS

La SCPI 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.

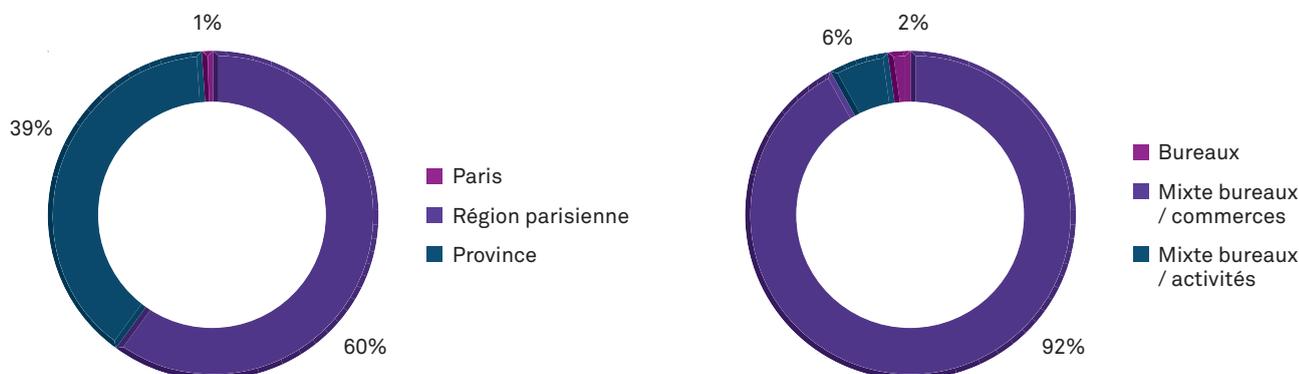
	31/12/2012	31/12/2011
Nombre d'associés	5 744	3 529
Nombre de parts	2 548 986	1 408 490
Nouvelles parts souscrites (parts émises - retraits)	1 140 496	947 098
Valeur vénale du patrimoine immobilier <sup>(1)</sup>	388 527 912	226 601 000
Valeur comptable	423 769 903	244 823 717
Valeur de réalisation	439 974 273	241 594 413
Valeur de reconstitution	507 407 345	278 651 605
Capitalisation	486 856 326	269 021 590
Revenus locatifs par part <sup>(2)</sup>	12,58	11,55
Résultat par part <sup>(2)</sup>	10,25	10,77
Distribution par part au titre de l'année <sup>(2)</sup>	10,12	10,42
Report à nouveau par part <sup>(2)</sup>	0,13	NS
Surface en m <sup>2</sup>	154 802	104 580
Nombre de lignes du patrimoine	34	26
Taux d'occupation financier	95,90%	98,40%
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 17 590 000 euros d'immobilisation 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 2012<sup>(3)</sup> (% 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.

### ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

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

### TRANSACTIONS

Dans ce contexte économique difficile, le marché de l'immobilier d'entreprise aura une fois encore fait preuve de résistance avec plus de 16 milliards d'euros de transactions enregistrées en 2012. Le volume d'investissement s'inscrit en recul par rapport à 2011 (18,1 milliards d'euros d'investissement) mais reste soutenu et animé par de très grosses transactions. Avec plus de 10 milliards d'euros d'engagements en 2012, ce qui se situe dans la moyenne décennale, les bureaux restent la classe d'actifs privilégiée des investisseurs.

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

### RENDEMENTS ET PRIX

L'écart entre les taux de rendement à l'acquisition des différents segments du marché s'est élargi : alors que les meilleurs bureaux du secteur "Paris Centre Ouest" s'achètent à un taux de rendement de 4,25%, on trouve en 2<sup>ème</sup> couronne parisienne des bureaux moins sécurisés, qui s'achètent à des taux allant de 7 à 12%. Cette fragmentation du marché des bureaux s'exprime dans les taux de vacance, qui restent historiquement faibles (6,5% en Île-de-France en moyenne) mais de plus en plus disparates : de 3,5% dans le secteur de Paris Sud à plus de 15% dans la Boucle Nord des Hauts-de-Seine.

### MARCHÉ LOCATIF

Après un premier semestre limité (avec une demande placée de 960 000 m<sup>2</sup>, soit -18% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2011), l'activité a fortement repris au second semestre. Au final, sur l'année 2012, ce sont 2,4 millions de m<sup>2</sup> qui ont été placés, soit 3% de moins qu'en 2011.

Cette reprise a été poussée principalement par le segment des transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Ce segment correspond en grande partie à des demandes de grands utilisateurs désireux de rationaliser leurs surfaces et de réduire leurs coûts. En témoignent quelques transactions emblématiques de l'année comme la prise à bail de la SNCF à Saint-Denis (93) pour 20 000 m<sup>2</sup>, ou encore celle du Ministère de la Justice dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (32 000 m<sup>2</sup>).

Les loyers faciaux sont restés stables en 2012. Cependant, les "mesures d'accompagnement" (franchises de loyer) ont été plus importantes et ont permis d'assouplir la relation entre bailleurs et locataires. En termes économiques, les loyers ont plutôt été orientés à la baisse dans les secteurs où l'offre est abondante, et sont restés stables, voire en légère hausse, dans les secteurs où l'offre est plus contrainte. Les conditions locatives sont donc une variable de plus en plus importante pour les acquéreurs. La location à une valeur locative inférieure à celle du marché, en échange d'un bail plus long, apparaît comme un moyen de sécuriser les revenus locatifs.

### LES SCPI

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

Source des données chiffrées : CBRE, IEIF.

A photograph of a modern building with a curved glass facade. The building is reflected in the sky. In the foreground, there is a glass entrance canopy with a red and white striped awning. The ground is paved and has long shadows cast across it. The sky is clear and blue.

# RAPPORT DE GESTION



## ▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2012, un patrimoine immobilier de 34 actifs dont :

- ▶ 30 immeubles de bureaux ;
- ▶ 2 immeubles combinant des bureaux et des activités (rue de la Maison Rouge à Lognes (77) et route de Villepècle à Saint-Pierre-du-Perray (91)) ;
- ▶ un actif combinant des bureaux et des commerces en pied d'immeuble (rue Saint-Jean à Nancy (54)) ;
- ▶ un immeuble acquis en état futur d'achèvement (rues Saint-Lazare et Domer dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon (69)).

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 154 802 m<sup>2</sup>. La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre s'élève à 388 527 912 euros.

L'essentiel (92,54% en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2012 est constitué d'actifs de bureau "purs" : un actif à Paris intra-muros (rue Bergère dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de la capitale), 14 actifs situés en région parisienne et 15 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), Rennes (35), Villeurbanne (69), Bordeaux (33), Lyon (69).

Les deux actifs mixtes (bureaux/activités) se situent rue de la Maison Rouge à Lognes (77) et route de Villepècle à Saint-Pierre-du-Perray (91). Ils représentent 1,87% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

L'actif mixte (bureaux/commerces) se trouve au 17 rue Saint-Jean à Nancy (54). Il représente 5,59% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

L'actif en état futur d'achèvement est situé à l'angle des rues Saint-Lazare et Domer dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon (69). Il représente 4,53% de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de la SCPI.

### COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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

	BUREAUX	MIXTE BUREAUX/COMMERCES	MIXTE BUREAUX/ACTIVITÉS	TOTAL
Paris	1,11%			1,11%
Région parisienne	57,67%		1,87%	59,55%
Province	33,76%	5,59%		39,35%
<b>TOTAL</b>	<b>92,54%</b>	<b>5,59%</b>	<b>1,87%</b>	<b>100,00%</b>

#### SUR LES 34 ACTIFS DE PRIMOPIERRE :

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

## EVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primopierre, déterminée par l'expert indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, s'élève au 31 décembre 2012 à 388 527 912 euros. A périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2008 et 2011, les valeurs d'expertise enregistrent une progression de 0,9%.

Les actifs ayant connu la plus forte hausse de valeur sont l'immeuble de la rue Bergère à Paris 9<sup>ème</sup> (+4,9%), le Technipôle avenue Pablo Picasso à Fontenay-sous-Bois (+4,2%) et l'immeuble Praxagora rue André Morizet à Boulogne-Billancourt (+3,2%). Les principales baisses de valeur d'expertise portent sur l'actif de la rue de la Maison Rouge à Lognes (-13,3%) en raison de la vacance sur cet actif, et rue Hélène Boucher à Guyancourt (-4,2%).

Pour les 8 actifs acquis en 2012, il s'agit de la première valeur d'expertise. La valeur d'expertise globale des investissements 2012 s'inscrit en progression de 3,9% par rapport au prix net vendeur de ces acquisitions.

## SITUATION LOCATIVE

Les revenus locatifs de la SCPI en 2012 s'élèvent à 21,8 millions d'euros.

Primopierre compte 135 locataires au 31 décembre 2012. Les 10 principaux locataires<sup>(1)</sup> représentent 47,5% de l'ensemble des flux locatifs. Parmi ces 10 premières sources de revenu, on compte des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de la communication et de l'informatique. Plusieurs locataires sont leaders dans leur secteur d'activité.

### 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	% TOTAL DU REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2012
Ubisoft	Jeux vidéo	7,80%
Young & Rubicam France	Communication	6,71%
France Telecom	Télécommunications	6,60%
RATP	Transport	5,80%
BNP Paribas	Banque	4,88%
Dassault Systèmes	Informatique	3,80%
Pôle Emploi	Secteur public	3,61%
Inspection académique	Secteur public	3,10%
EDF	Energie	2,99%
New Yorker	Prêt-à-porter	2,23%
<b>TOTAL</b>		<b>47,53%</b>

Le taux d'occupation financier, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué, s'élève pour l'année 2012 à 96,2% en moyenne, et à 95,9% au quatrième trimestre 2012. La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyer perçu au cours de l'exercice par la SCPI dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,3% des loyers.

(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.



En termes de surface, l'actif mixte de Lognes (77) constitue l'essentiel de la vacance au 31 décembre 2012. Sur les 154 802 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier de Primopierre, 10 053 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2012, soit un taux d'occupation physique de 93,5%<sup>(1)</sup>.

#### SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2012

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	VACANCE EN M <sup>2</sup>	LOYER / M <sup>2</sup>	LOYER POTENTIEL
77	Rue de la Maison Rouge	Lognes	6 502	50	325 100
91	Route de Villepècle	Saint-Pierre-du-Perray	659	75	49 425
54	Boulevard de la Mothe	Nancy	311	140	43 540
91	Rue du Chemin des Femmes	Massy	994	220	218 680
69	Chemin des Anciennes Vignes	Champagne-au-Mont d'Or	177	145	25 665
93	Avenue Marceau	Montreuil	1 410	220	310 200
<b>TOTAL</b>			<b>10 053</b>		<b>972 610</b>

Sur le plan locatif, 7 opérations de commercialisation ont été finalisées au cours de l'exercice 2012 et ont permis de louer :

- ▶ 276 m<sup>2</sup> boulevard de la Mothe à Nancy (54) à la société SOFTWARE & MANAGEMENT ASSOCIATES ;
- ▶ 259 m<sup>2</sup> avenue Pablo Picasso à Fontenay-sous-Bois (94) à la société SOCCRAM (Groupe GDF SUEZ) ;
- ▶ 778 m<sup>2</sup> rue Vidailhan à Balma (31) à la société RANDSTAD ;
- ▶ 1 170 m<sup>2</sup> avenue Marceau à Montreuil (93) aux sociétés CONSORT NT et AVENTI ;
- ▶ 480 m<sup>2</sup> rue Jules Guesde à Levallois-Perret (92) à la société EDIFIXIO.

#### ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2012, Primopierre a procédé à 8 acquisitions, pour un montant total de 164,4 millions d'euros frais et droits inclus, soit un montant moyen de 20,6 millions d'euros. Quatre actifs ont été acquis pour un montant unitaire supérieur à 20 millions d'euros : l'immeuble CAP 2 avenue Marceau à Montreuil (93), l'immeuble rue Saint-Jean à Nancy (54), l'immeuble Atlas rue de Lagny à Montreuil (93) et l'immeuble Odysée rue du Chemin des Femmes à Massy (91).

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	MONTANT DE L'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS	DATE D'ACQUISITION
93	Avenue Marceau	Montreuil	29 368 484,12	01/02/2012
69	Boulevard Stalingrad	Villeurbanne	18 538 251,30	04/07/2012
33	Quai de Queyries	Bordeaux	18 684 373,33	01/08/2012
69	Rues Saint-Lazare et Domer	Lyon	17 878 567,18	02/08/2012
69	Cours Albert Thomas	Lyon	3 181 575,59	03/08/2012
54	Rue Saint-Jean	Nancy	21 949 292,21	10/09/2012
93	Rue de Lagny	Montreuil	26 416 460,50	18/10/2012
91	Rue du Chemin des Femmes	Massy	28 423 748,00	12/11/2012
<b>TOTAL</b>			<b>164 440 752,23</b>	

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

## TRAVAUX

Sur l'exercice 2012, les travaux les plus significatifs comptabilisés en grosses réparations sont les suivants :

DÉPARTEMENT	ADRESSE	VILLE	NATURE DES TRAVAUX	COÛT HT
54	Boulevard de la Mothe	Nancy	Aménagement d'un plateau	36 130,00
<b>TOTAL</b>				<b>36 130,00</b>

## ► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2012 avec un résultat, par part en jouissance, de 10,25 euros. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de 10,12 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché de 5,30%.

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2008/2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>	191,00	191,00	191,00	191,00
Résultat <sup>(2)</sup>	18,83	10,69	10,77	10,25
Dividende versé au titre de l'année <sup>(2)</sup>	17,81	10,89	10,42	10,12
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)(3)</sup>	NS	5,70%	5,46%	5,30%
Report à nouveau cumulé par part au capital <sup>(4)</sup>	1,02	NS	NS	0,08

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

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif

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

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

## ► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 5 744 associés au 31 décembre 2012. Au cours de l'exercice, 1 173 417 nouvelles parts ont été souscrites. 32 921 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. Au 31 décembre 2012, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 2 548 986 parts au 31 décembre 2012, la capitalisation de Primopierre s'élève à 486 856 326 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	5 449 522,00	191,00
2010	81 813 600,00	57 114 730,00	511 335	1 295	5 149 488,00	191,00
2011	225 358 400,00	171 356 605,00	1 408 490	3 529	16 280 614,62	191,00
2012	407 837 760,00	217 834 736,00	2 548 986	5 744	20 171 038,51	191,00



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

Primopierre est une SCPI à capital variable. A ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la SCPI (199,06 euros par part fin 2012).

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

	2008/2009		2010		2011		2012	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU						
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes	22,09	93,36%	13,30	98,01%	11,55	91,59%	12,58	97,98%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,48	6,26%	0,24	1,77%	0,82	6,50%	0,18	1,40%
Produits divers	0,09	0,38%	0,03	0,22%	0,24	1,90%	0,08	0,62%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>23,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,57</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,61</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,84</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>								
Commission de gestion	2,39	10,10%	0,92	6,78%	0,64	5,08%	1,42	11,06%
Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	0,68	2,87%	0,27	1,99%	0,22	1,74%	0,22	1,73%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%	0,23	1,69%	0,16	1,27%	0,00	0,00%
Charges immobilières non récupérées	0,42	1,78%	0,49	3,61%	0,05	0,40%	0,24	1,87%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,49</b>	<b>14,75%</b>	<b>1,91</b>	<b>14,07%</b>	<b>1,07</b>	<b>8,49%</b>	<b>1,88</b>	<b>14,66%</b>
Amortissements nets								
- patrimoine								
- autres (charges à étaler)								
Provisions								
- dotation provision pour grosses réparations	1,13	4,78%	0,48	3,54%	0,55	4,36%	0,66	5,14%
- dotation nette aux autres provisions <sup>(2)</sup>	0,21	0,89%	0,49	3,61%	0,22	1,74%	0,05	0,39%
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>1,34</b>	<b>5,67%</b>	<b>0,97</b>	<b>7,15%</b>	<b>0,77</b>	<b>6,11%</b>	<b>0,71</b>	<b>5,53%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,83</b>	<b>20,42%</b>	<b>2,88</b>	<b>21,22%</b>	<b>1,84</b>	<b>14,59%</b>	<b>2,59</b>	<b>20,19%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>18,83</b>	<b>79,58%</b>	<b>10,69</b>	<b>78,78%</b>	<b>10,77</b>	<b>85,41%</b>	<b>10,25</b>	<b>79,81%</b>
Variation du report à nouveau	1,02	4,31%	(0,20)	(1,47%)	0,35	2,78%	0,13	1,01%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,81	75,27%	10,89	80,25%	10,42	82,63%	10,12	78,82%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,22	72,78%	10,81	79,66%	10,23	81,13%	10,05	78,27%

(1) Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : honoraires du commissaire aux comptes, honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, frais de publication, frais d'assemblées et de conseil de surveillance, frais bancaires, frais d'actes, cotisations AMF, pertes sur créances irrécouvrables, commissions de souscriptions et charges financières et exceptionnelles.

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

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 10,25 euros par part. Il permet de distribuer 10,12 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et de doter le report à nouveau de 0,08 euro par part au capital.

## ► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2012

Valeur immobilisée des acquisitions <sup>(1)</sup>	374 044 247,25
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	49 725 655,91
<b>Valeur comptable</b>	<b>423 769 903,16</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>166,25</b>
Valeur des immeubles "actuelle" <sup>(1)</sup>	388 527 912,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	51 446 361,26
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>439 974 273,26</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>172,61</b>
Valeur de réalisation	439 974 273,26
Frais d'acquisition des immeubles	21 766 411,00
Commission de souscription <sup>(2)</sup>	45 666 661,08
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>507 407 345,34</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>199,06</b>

(1) Dont 17 590 000 euros d'immobilisations en cours.

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

## ► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2011 <sup>(3)</sup>	DURANT L'ANNÉE 2012	TOTAL AU 31/12/2012
Fonds collectés	269 021 590,00	217 834 736,00	486 856 326,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles	(219 352 885,63) <sup>(4)</sup>	(154 691 361,62)	(374 044 247,25)
Indemnités d'immobilisation versées	(1 394 500,00) <sup>(4)</sup>	(625 500,00)	(2 020 000,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(10 280 156,27) <sup>(4)</sup>	(9 206 547,23)	(19 486 703,50)
Commission de souscription	(23 646 031,11) <sup>(4)</sup>	(20 171 038,51)	(43 817 069,62)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>14 348 016,99</b>	<b>33 140 288,64</b>	<b>47 488 305,63</b>

(3) Depuis l'origine de la société.

(4) Au 31 décembre 2011, la présentation a été modifiée afin de faciliter son rapprochement avec les états financiers.

## ► INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2012 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	FACTURES NON PARVENUES	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs		2 164 787,69	255 507,95	12 234,54			917 226,64	<b>3 349 756,82</b>
Fournisseurs d'immobilisations						11 607 874,62		<b>11 607 874,62</b>
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>0,00</b>	<b>2 164 787,69</b>	<b>255 507,95</b>	<b>12 234,54</b>	<b>0,00</b>	<b>11 607 874,62</b>	<b>917 226,64</b>	<b>14 957 631,44</b>



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

Mesdames, Messieurs,

L'année 2012 enregistre un niveau de collecte de 224 millions d'euros, qui place Primopierre comme le troisième plus important collecteur net parmi les SCPI<sup>(1)</sup>, et un volume d'investissement de 164 millions d'euros.

Nous nous sommes portés acquéreurs de huit actifs de bureaux d'un volume moyen de 20 millions d'euros. Ces acquisitions ont été réalisées dans le respect de la politique d'investissement de Primopierre, avec la volonté constante d'optimiser et pérenniser le revenu locatif, donc la distribution aux associés. La qualité de signature des locataires et le taux d'occupation financier annuel moyen (96,2%) du patrimoine de votre SCPI attestent de cette politique.

Primopierre termine l'année 2012 avec un résultat distribuable de 10,25 euros par part, permettant de proposer à l'assemblée générale des associés une distribution au titre de l'année 2012 de 10,12 euros par part, soit un montant global de 17 550 398,50 euros, tout en dotant le report à nouveau de 203 279,78 euros.

Pour l'année 2013, nous avons la volonté de poursuivre notre politique de collecte et d'investissement, avec l'ambition d'accroître la mutualisation locative du patrimoine et de stabiliser le niveau de distribution.

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

La société de gestion

(1) Troisième sur 150 SCPI en 2012 en collecte nette, selon le classement de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

A modern office interior featuring walls with horizontal wood slats. In the foreground, there are two large, bowl-shaped chairs, one green and one yellow. A woman in a red top is sitting on a yellow chair, and another woman in a black vest is standing in the background. A large silver pillar is in the center. The floor is light-colored with a grid pattern. A purple semi-transparent banner is at the top, containing the title text.

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



Mesdames, Messieurs,

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

1. Primopierre a émis 1 173 417 parts nouvelles. 32 921 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 8 actifs pour un montant total de 164 440 752 euros frais et droits inclus. Ces investissements portent le patrimoine immobilier de votre SCPI à 34 actifs d'une valeur vénale hors droits, mesurée par un expert indépendant, de 388 527 912 euros au 31 décembre 2012. Les expertises font état d'une valorisation de 0,9% du patrimoine acquis avant l'exercice 2012.
3. Le taux d'occupation financier annuel moyen de la SCPI atteint 96,2%.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 10,25 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 10,12 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2012 et de doter le solde au report à nouveau. Cette distribution permet au taux de distribution sur valeur de marché 2012 de Primopierre de s'établir à 5,30%. Le prix de souscription est maintenu à 191,00 euros.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10% hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5% hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
7. Votre conseil de surveillance vous propose de bien vouloir accepter que la note d'information soit modifiée de telle sorte que soient amortis sur la prime d'émission divers frais engagés.
8. Votre conseil de surveillance a constaté la démission d'un membre du conseil de surveillance. En accord avec la société de gestion, le conseil demande de bien vouloir élire un des associés candidats au poste de membre du conseil.
9. Les membres du conseil de surveillance vous demandent de bien vouloir renouveler le mandat de l'expert immobilier la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE et ce pour une durée de quatre exercices à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2012, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.
10. Les membres du conseil de surveillance vous demandent d'autoriser la société de gestion à mettre votre SCPI en conformité avec la directive européenne dite AIFM.
11. Votre conseil de surveillance vous propose d'autoriser des résolutions permettant à votre SCPI de suspendre ou de rétablir la variabilité de son capital social.
12. Votre conseil de surveillance vous propose d'autoriser votre société de gestion à détailler l'article XXII - Répartition des charges entre la société et la société de gestion - Rémunération de la société de gestion des statuts de votre SCPI.
13. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale annuelle.

Le conseil de surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



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

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 31 décembre 2012, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, 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 SCPI à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note "changement de méthodes comptables" de l'annexe qui expose un changement de méthode comptable concernant les immeubles acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) et les frais d'acquisition des immobilisations locatives.

### 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 en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- ▶ Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, telle que décrite dans la note "entretien des immeubles" de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et sa correcte application.

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

### 3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris-La Défense, le 10 avril 2013

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 31/12/2012

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

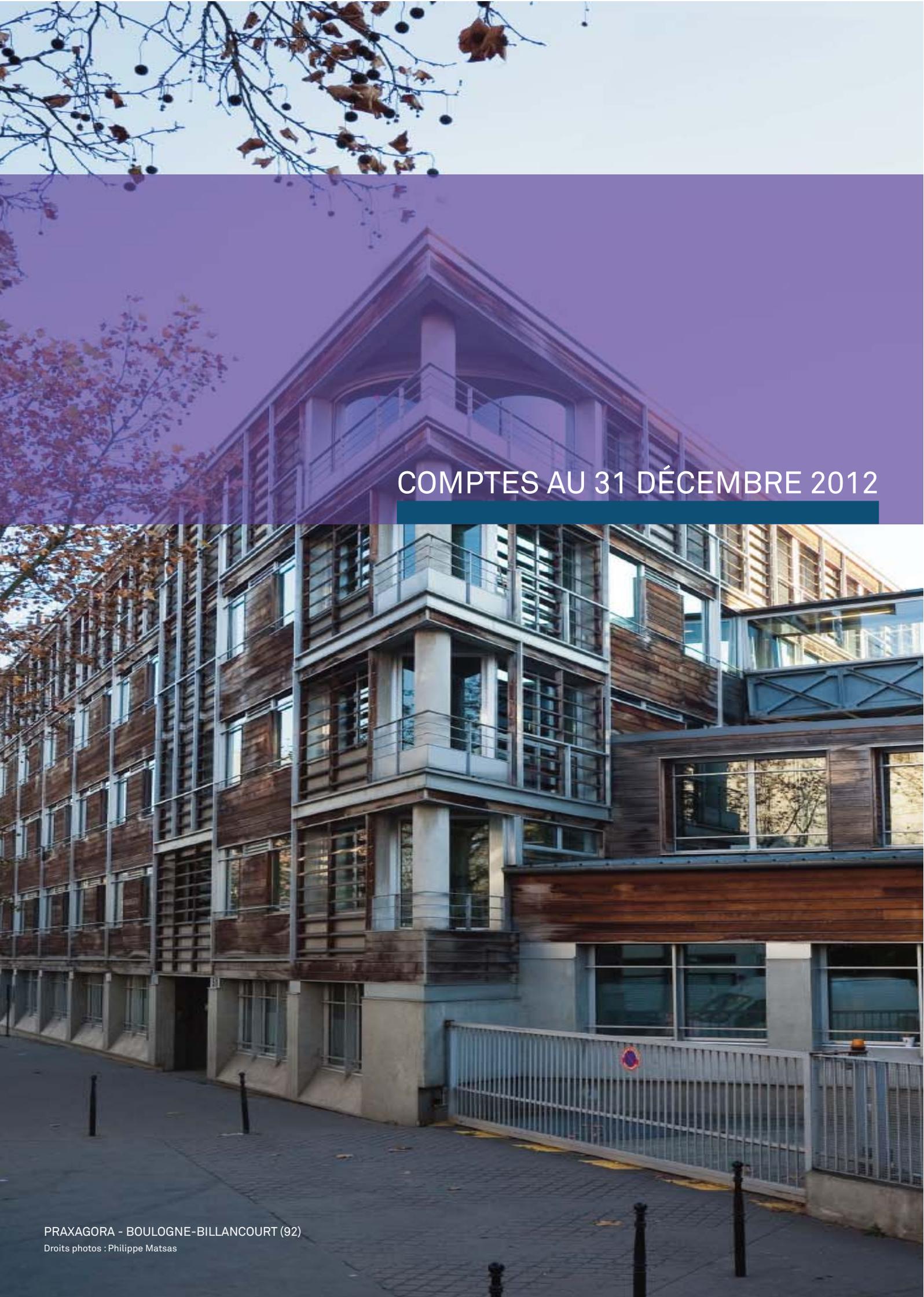
- ▶ Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission correspondant à 9% hors taxes maximum du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2012, une commission sur les souscriptions de 20 171 038,51 euros, montant prélevé sur la prime d'émission.
- ▶ 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, une rémunération correspondant 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 2012 un montant de 2 464 977,08 euros.

Paris-La Défense, le 10 avril 2013

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet  
Associé



COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2012



## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	356 514 247,25	370 937 912,00	229 067 129,91	225 206 500,00
Agencements, aménagements, installations				
Immobilisations en cours	17 530 000,00	17 590 000,00	1 394 500,00	1 394 500,00
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 720 705,35)		(631 325,57)	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>372 323 541,90</b>	<b>388 527 912,00</b>	<b>229 830 304,34</b>	<b>226 601 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	258 548,96	258 548,96	72 100,57	72 100,57
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 911 610,56	1 911 610,56	919 919,46	919 919,46
Provision pour dépréciation des créances	(266 790,71)	(266 790,71)	(186 856,39)	(186 856,39)
Créances fiscales	5 695 415,41	5 695 415,41	2 666 000,76	2 666 000,76
Fournisseurs et comptes rattachés			9 336,99	9 336,99
Autres créances	6 517 373,01	6 517 373,01	2 557 102,37	2 557 102,37
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement			9 500 000,00	9 500 000,00
Autres disponibilités	66 205 546,70	66 205 546,70	10 066 334,94	10 066 334,94
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédits				
Dépôts et cautionnements reçus	(4 436 506,67)	(4 436 506,67)	(2 478 285,46)	(2 478 285,46)
Banques créditrices	(2 994,06)	(2 994,06)	(645 447,31)	(645 447,31)
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	(3 349 756,82)	(3 349 756,82)	(1 558 132,06)	(1 558 132,06)
Locataires et comptes rattachés	(149 151,46)	(149 151,46)	(64 873,53)	(64 873,53)
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	(385 453,99)	(385 453,99)	(508 572,83)	(508 572,83)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(11 607 874,62)	(11 607 874,62)	(99 367,37)	(99 367,37)
Associés à régulariser	(223 749,18)	(223 749,18)	(330 427,46)	(330 427,46)
Associés dividendes à payer	(5 495 394,64)	(5 495 394,64)	(3 246 553,15)	(3 246 553,15)
Autres dettes diverses	(3 188 312,79)	(3 188 312,79)	(1 548 866,47)	(1 548 866,47)
<b>TOTAL II</b>	<b>51 482 509,70</b>	<b>51 482 509,70</b>	<b>15 123 413,06</b>	<b>15 123 413,06</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF &amp; PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(36 148,44)	(36 148,44)	(130 000,00)	(130 000,00)
<b>TOTAL III</b>	<b>(36 148,44)</b>	<b>(36 148,44)</b>	<b>(130 000,00)</b>	<b>(130 000,00)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>423 769 903,16</b>		<b>244 823 717,40</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(1)</sup></b>		<b>439 974 273,26</b>		<b>241 594 413,06</b>

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

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012 AU 31 DÉCEMBRE 2012 <sup>(1)</sup>

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2012	AFFECTATION RÉSULTAT 2011	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2012 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>	<b>225 358 400,00</b>		<b>182 479 360,00</b>	<b>407 837 760,00</b>
Capital souscrit	225 358 400,00		182 479 360,00	407 837 760,00
<b>Primes d'émission</b>	<b>19 451 246,90</b>		<b>(3 736 454,02)</b>	<b>15 714 792,88</b>
Primes d'émission	46 330 871,72		32 687 694,28	79 018 566,00
Prélèvement sur primes d'émission	(26 879 624,82)		(36 424 148,30)	(63 303 773,12)
<b>Primes de fusion</b>				
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	2 086,50	11 984,00		14 070,50
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>11 984,00</b>	<b>(11 984,00)</b>	<b>203 279,78</b>	<b>203 279,78</b>
Résultat de l'exercice	8 043 542,39	(8 043 542,39)	17 753 678,28	17 753 678,28
Acomptes sur distribution	(8 031 558,39)	8 031 558,39	(17 550 398,50)	(17 550 398,50)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>244 823 717,40</b>	<b>-</b>	<b>178 946 185,76</b>	<b>423 769 903,16</b>

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



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHARGES	2012	2011
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>2 566 530,67</b>	<b>1 256 176,25</b>
Charges locatives		291 960,09
Autres charges	2 566 530,67	897 665,06
Travaux refacturables		66 551,10
<b>Charges non refacturées</b>	<b>464 519,62</b>	<b>92 088,86</b>
Charges locatives non récupérées	76 411,03	38 531,48
Travaux d'entretien	2 130,00	25 980,01
Grosses réparations	47 466,50	27 577,37
Autres charges immobilières	338 512,09	
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>3 031 050,29</b>	<b>1 348 265,11</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	2 464 977,08	469 348,08
Diverses charges d'exploitation	385 439,69	163 913,13
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	147 796,44	169 724,57
Provision pour grosses réparations	1 136 846,28	434 101,00
Autres provisions		
<b>AUTRES CHARGES</b>		
Commission de souscription	20 171 038,51	16 280 614,62
Frais d'acquisition	9 206 547,23	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>33 512 645,23</b>	<b>17 517 701,40</b>
Charges financières		815,38
Charges exceptionnelles	133,68	2,85
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>36 543 829,20</b>	<b>18 866 784,74</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>17 753 678,28</b>	<b>8 043 542,39</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>54 297 507,48</b>	<b>26 910 327,13</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	21 797 571,20	8 615 017,25
Charges refacturées	2 566 530,67	1 189 625,15
Travaux d'entretien refacturés		66 551,10
Produits annexes	130 859,59	100 000,00
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>24 494 961,46</b>	<b>9 971 193,50</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises de provisions d'exploitation		35 841,81
Créances douteuses	67 862,12	8 264,44
Grosses réparations	47 466,50	27 577,37
Autres reprises de provisions		
Autres produits d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Commission de souscription	20 171 038,51	16 280 614,62
Frais d'acquisition	9 206 547,23	
Prélèvements sur prime de fusion		
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>29 492 914,36</b>	<b>16 316 456,43</b>
Produits financiers	309 618,67	609 877,76
Produits exceptionnels	12,99	12 799,44
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>54 297 507,48</b>	<b>26 910 327,13</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>54 297 507,48</b>	<b>26 910 327,13</b>



# ANNEXE FINANCIÈRE

RUE JULES GUESDE - LEVALLOIS-PERRET (92)

Droits photos : Philippe Matsas



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

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

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### 1. Dérogations

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

### 2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

#### a) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

#### b) Principales règles d'évaluation

##### Immobilisations locatives

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

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

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

##### Prélèvements sur prime d'émission

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

### Changement de méthodes comptables

#### *Immeubles acquis en VEFA*

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les immeubles acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) faisaient l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisation en cours" au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le solde dû était inscrit dans les engagements hors bilan du rapport annuel de la SCPI. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

#### *Frais d'acquisition*

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les frais d'acquisition des immobilisations étaient inscrits à l'état du patrimoine en "terrains et constructions locatives".

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2012 s'élèvent à 9 206 547,23 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Les frais d'acquisition des immobilisations acquises avant 2012 ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission, sans transiter par le compte de résultat de la SCPI. Le montant ainsi reclassé s'établit à 10 280 156,27 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.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de PrimoPierre est de 388 527 912 euros.

## ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2012, la dotation à la provision pour grosses réparations s'établit à 1 136 846,28 euros. Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2012 à hauteur de 47 466,50 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 720 705,35 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.

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

La trésorerie de Primopierre s'élève au 31 décembre 2012 à 66 211 419,07 euros et est constituée de :

- ▶ la trésorerie détenue à la Banque Palatine sur le compte principal de la SCPI pour un montant de 63 676 529,66 euros ;
- ▶ des intérêts courus non échus dans le cadre d'une convention de rémunération de cette trésorerie avec l'établissement bancaire pour un montant de 1 377,78 euros ;
- ▶ des disponibilités sur les autres comptes bancaires pour un montant de 2 533 511,63 euros comprenant le compte bancaire affecté au marché des parts pour 1 621 271,13 euros.

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

CODE POSTAL	% INDIVISION	ADRESSE DES IMMEUBLES	TYPOLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	DONT FRAIS D'ACQUISITION <sup>(1)</sup>	VALEURS BILANTIELLES
94120		FONTENAY-SOUS-BOIS 6-8-10 avenue Pablo Picasso	Bureau	3 104	30/09/2008	4 038 592,50	240 800,00	3 797 792,50
64100		BAYONNE 6 chemin de Marouette	Bureau	2 451	31/10/2008	5 000 000,00		5 000 000,00
37000	50%	TOURS 2 avenue Eugène Gouin	Bureau	3 368	23/12/2008	4 579 374,68	1 001,18	4 578 373,50
75009	50%	PARIS 31 bis rue Bergère	Bureau	1 050	02/02/2009	3 525 000,00	208 950,00	3 316 050,00
78280	33%	GUYANCOURT Place des Frères Montgolfier	Bureau	1 786	31/07/2009	3 742 484,62	211 484,62	3 531 000,00
35000		RENNES 183 avenue du Général Patton	Bureau	2 030	26/02/2010	1 909 500,10	119 215,00	1 790 285,10
77185		LOGNES 29 rue de la "Maison Rouge"	Bureaux / Activités	6 502	29/04/2010	3 279 200,00	201 900,00	3 077 300,00
93100	50%	MONTREUIL 96, 100 et 102 rue de Paris	Bureau	2 093	11/05/2010	8 988 407,37	148 374,87	8 840 032,50
92230	50%	GENNEVILLIERS Place des Hauts Tilliers	Bureau	1 642	18/05/2010	3 553 439,50	213 102,00	3 340 337,50
78280	65%	GUYANCOURT 3-9 rue Hélène Boucher	Bureau	8 824	30/06/2010	12 111 301,91	681 187,76	11 430 114,15
83130		TOULON-LA GARDE 150 rue Marcellin Berthelot	Bureau	3 235	08/07/2010	4 746 624,75	276 624,75	4 470 000,00
13008		MARSEILLE 46 avenue Elsa Triolet	Bureau	2 446	27/07/2010	4 884 200,00	293 153,00	4 591 047,00
31130		BALMA 10 rue Vidailhan	Bureau	3 002	07/03/2011	7 979 484,00	192 184,00	7 787 300,00
92360	49%	MEUDON-LA-FORÊT 1-3 avenue du Maréchal Juin	Bureau	5 268	06/06/2011	13 942 185,50	231 740,50	13 710 445,00
91280		SAINT-PIERRE-DU-PERRAY 1 route de Villepecle	Bureaux / Activités	4 433	10/06/2011	4 736 500,00	282 800,00	4 453 700,00
13790		ROUSSET 103 impasse Evariste Galois	Bureau	2 661	21/06/2011	3 505 539,51	210 539,51	3 295 000,00
31120		PORTET-SOUS-GARONNE 1 avenue de la Gare	Bureau	3 977	29/06/2011	6 542 629,78	378 764,78	6 163 865,00



## INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (suite)

CODE POSTAL	% INDIVISION	ADRESSE DES IMMEUBLES	TPOLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	DONT FRAIS D'ACQUISITION <sup>(1)</sup>	VALEURS BILANTIQUES
92400		COURBEVOIE 3-13 rue Blondel	Bureau	1 900	30/06/2011	7 864 000,00	465 600,00	7 398 400,00
13100		AIX-EN-PROVENCE Parc de la Duranne	Bureau	1 700	24/08/2011	3 808 513,94	235 413,94	3 573 100,00
54000		NANCY 16 boulevard de la Mothe	Bureau	7 274	18/10/2011	13 138 000,00	255 900,00	12 882 100,00
92100		BOULOGNE-BILLANCOURT 49-59 avenue Morizet	Bureau	5 550	19/10/2011	25 657 747,63	1 457 747,63	24 200 000,00
92300		LEVALLOIS-PERRET 123 rue Jules Guesde	Bureau	5 577	09/11/2011	28 806 927,66	1 656 927,66	27 150 000,00
95520		OSNY - Avenue des Arpents et Chaussée Jules César	Bureau	6 119	24/11/2011	12 255 500,00	730 000,00	11 525 500,00
69410		CHAMPAGNE-MONT D'OR 11 ch. des Anciennes Vignes	Bureau	2 552	25/11/2011	5 900 179,00	125 179,00	5 775 000,00
94120		FONTENAY-SOUS-BOIS 44-48 rue Roger Salengro	Bureau	8 081	19/12/2011	20 800 326,07	1 200 326,07	19 600 000,00
45000		ORLÉANS Rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureau	5 554	20/12/2011	13 794 540,00	261 240,00	13 533 300,00
93000		MONTREUIL - Cap 2 66/72 Rue Marceau	Bureau	11 800	01/02/2012	29 368 484,12	1 718 484,12	27 650 000,00
69100		VILLEURBANNE - Le Premium 131 boulevard de Stalingrad	Bureau	5 659	04/07/2012	18 538 251,30	1 088 251,30	17 450 000,00
33000		BORDEAUX - Le Millenium 12 quai de Queyries	Bureau	6 873	01/08/2012	18 684 373,33	1 084 373,33	17 600 000,00
69007		LYON (VEFA) 17/21 rue Domer	Bureau		02/08/2012	17 878 567,18	348 567,18	17 530 000,00
69008	20,51%	LYON - Le Millenium 53 cours Albert Thomas	Bureau	1 280	03/08/2012	3 181 575,59	197 370,59	2 984 205,00
54000		NANCY 13-21 rue Saint-Jean	Bureaux / Commerces	7 761	30/09/2012	21 949 292,21	1 279 292,21	20 670 000,00
93100		MONTREUIL - Atlas 57 rue Armand Carrel	Bureau	8 365	18/10/2012	26 416 460,50	1 816 460,50	24 600 000,00
91300		MASSY - Odyssée 21 avenue Carnot	Bureau	10 886	12/11/2012	28 423 748,00	1 673 748,00	26 750 000,00
<b>TOTAL</b>				<b>154 802</b>		<b>393 530 950,75</b>	<b>19 486 703,50</b>	<b>374 044 247,25</b>

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

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI est de **388 527 912 euros**. Les valeurs d'expertise par actif au 31 décembre 2012 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 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureaux	328 313 247,25	341 957 912,00	221 051 430,00	217 636 500,00
Mixte bureaux / activités	7 531 000,00	7 280 000,00	8 015 700,00	7 570 000,00
Mixte bureaux / commerces	20 670 000,00	21 700 000,00		
Entrepôts				
<b>TOTAL</b>	<b>356 514 247,25</b>	<b>370 937 912,00</b>	<b>229 067 130,00</b>	<b>225 206 500,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Bureaux	17 530 000,00	17 590 000,00	1 394 500,00	1 394 500,00
Mixte bureaux / activités				
Mixte bureaux / commerces				
Entrepôts				
<b>TOTAL</b>	<b>17 530 000,00</b>	<b>17 590 000,00</b>	<b>1 394 500,00</b>	<b>1 394 500,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>374 044 247,25</b>	<b>388 527 912,00</b>	<b>230 461 630,00</b>	<b>226 601 000,00</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2012 ET LE 31 DÉCEMBRE 2012

<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>		
Solde au 01/01/2012		229 067 129,91
Cessions de l'exercice		Néant
<b>Acquisitions de l'exercice</b>		<b>137 704 205,00</b>
MONTREUIL - Cap 2 - Rue Marceau		27 650 000,00
VILLEURBANNE - Le Premium - Boulevard de Stalingrad		17 450 000,00
LYON - Le Millenium - Cours Albert Thomas		2 984 205,00
NANCY - Rue Saint-Jean		20 670 000,00
BORDEAUX - Le Millenium - Quai de Queyries		17 600 000,00
MONTREUIL - Atlas - Rue Armand Carrel		24 600 000,00
MASSY - Odysée - Avenue Carnot		26 750 000,00
Retraitement des frais d'acquisition antérieurs au 01/01/2012		(10 280 156,27)
Retraitement sur immobilisation antérieures au 01/01/2012		23 068,61
<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2012</b>		<b>356 514 247,25</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		
Solde au 01/01/2012		1 394 500,00
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>		
LYON - Rue Domer (VEFA)		17 530 000,00
<b>Livraison d'immobilisations en cours</b>		
MONTREUIL - Cap 2 - Rue Marceau		(1 394 500,00)
<b>Solde des agencements et aménagements au 31/12/2011</b>		<b>17 530 000,00</b>
<b>Solde immobilisations locatives au 31/12/2012</b>		<b>374 044 247,25</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Solde des dépôts versés au 31/12/2011		72 100,40
Fonds de roulement versés		186 448,39
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2012</b>		<b>258 548,79</b>



## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI	54 297 507,48	26 910 327,13
dont loyers	21 797 571,20	8 615 017,25
Total des charges	36 543 829,20	18 866 784,74
Résultat	17 753 678,28	8 043 542,39
Dividende	17 550 398,50	8 031 558,39

<b>ETAT DU PATRIMOINE ET TOTAL DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Capital social	407 837 760,00	225 358 400,00
Total des capitaux propres	423 769 903,16	244 823 717,40
Immobilisations locatives	374 514 247,25	230 461 629,91

	GLOBAL 2012	PAR PART 2012
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	17 753 678,28	10,25 <sup>(1)</sup>
Dividende	17 550 398,50	10,12 <sup>(1)</sup>

<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise <sup>(2)</sup>	388 527 912,00	152,42
Valeur comptable	423 769 903,16	166,25
Valeur de réalisation	439 974 273,26	172,61
Valeur de reconstitution	507 407 345,34	199,06

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

(2) Dont 17 530 000 euros d'immobilisation en cours.

## PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 01/01/2012	DOTATION 2012	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2012
Pour grosses réparations	631 325,57	1 136 846,28	(47 466,50)	1 720 705,35
Pour créances douteuses	186 856,39	147 796,44	(67 862,12)	266 790,71
<b>TOTAL</b>	<b>818 181,96</b>	<b>1 284 642,72</b>	<b>(115 328,62)</b>	<b>1 987 496,06</b>

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Primes d'assurances	177 754,11
Taxes bureaux	588 935,79
Taxes foncières	1 764 178,88
Taxes ordures ménagères	35 661,89
<b>TOTAL</b>	<b>2 566 530,67</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires divers (expertises - commissaires aux comptes - avocats)	137 680,90
Frais de conseils et assemblées	55 113,15
Commissions et frais de gestion courante	80 958,74
Taxes diverses - CVAE - CET	106 189,00
Charges diverses	5 046,60
<b>TOTAL</b>	<b>384 988,39</b>

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyers 2013 facturés au 31 décembre 2012	36 148,44
<b>TOTAL</b>	<b>36 148,44</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs : factures non parvenues	917 226,64
Etat : charges à payer	5 088,68
Intérêts à payer	2 994,06
<b>TOTAL</b>	<b>925 309,38</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires : factures à établir	298 160,11
Etat : produits à recevoir	73 824,59
Intérêts à recevoir	1 377,78
<b>TOTAL</b>	<b>373 362,48</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 080 284,35
Locataires : factures à établir	298 160,11
Locataires : créances douteuses	533 166,10
<b>TOTAL</b>	<b>1 911 610,56</b>



## COMMISSION DE GESTION

Recettes locatives hors taxes	24 494 961,46
Commission au taux de 10%	2 449 496,15
Produits financiers nets	309 618,67
Commission au taux de 5%	15 480,93
<b>Commission de gestion</b>	<b>2 464 977,08</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT 2011

Résultat 2011	8 043 542,39
Report à nouveau 2010	2 086,50
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>8 045 628,89</b>
Distribution 2011	8 031 558,39
<b>TOTAL DE LA DISTRIBUTION</b>	<b>8 031 558,39</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>14 070,50</b>

## ENGAGEMENT HORS BILAN

Solde acquisition de Charenton-le-Pont	38 380 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>38 380 000,00</b>

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



# PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



## ▶ ORDRE DU JOUR

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

## PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, arrête le capital social au 31 décembre 2012 à 407 837 760,00 euros.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2012, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 à la société de gestion.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice 2012 s'élève à la somme de 17 753 678,28 euros et que, majoré du report à nouveau de 14 070,50 euros, le montant total disponible atteint 17 767 748,78 euros.

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

- un dividende total de 17 550 398,50 euros ;
- et de reporter à nouveau le solde, soit 217 350,28 euros.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 423 769 903,16 euros, soit 166,25 euros par part.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 439 974 273,26 euros, soit 172,61 euros par part.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 507 407 345,34 euros, soit 199,06 euros par part.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, 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 2013.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

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

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

et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la société à modifier le chapitre "I. Conditions générales de souscription de parts 3. Parts sociales C. Forme des parts de la note d'information" comme suit :

#### ANCIEN ARTICLE :

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

*"Les parts sont nominatives.*

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

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

#### NOUVEL ARTICLE :

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

*"Les parts sont nominatives.*

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

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

*Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 160 euros majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.*

*Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles. Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.*

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



### TREIZIÈME RÉOLUTION

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

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme, en tant que membre du conseil de surveillance :

M/Mme .....

Ou société .....,  
représentée par M/Mme .....

Détenant ..... parts,

Adresse : .....

ou siège social : .....

et ce pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

### QUINZIÈME RÉOLUTION

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

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

### SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide de renouveler le mandat de l'expert immobilier :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE  
167 quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux

et ce pour la durée de quatre exercices à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2012, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice le 31 décembre 2016.

### DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM, qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

### DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

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

## PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

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

#### ANCIEN ARTICLE :

##### VII - Variabilité du capital

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

- 90% du capital social effectif constaté par la société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent ;
- 10% du capital social statutaire. Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fond de remboursement.”

#### NOUVEL ARTICLE :

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

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

- 90% du capital social effectif constaté par la société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent ;
- 10% du capital social statutaire. Pour faire face aux demandes de retraits, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fond de remboursement.

##### Suspension de la variabilité du capital

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

*La prise de cette décision entraîne :*

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

### **Rétablissement de la variabilité du capital**

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

### **VINGTIÈME RÉOLUTION**

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'ajouter à l'article "XII - Transmission des parts sociales - 1. L'inscription au registre des associés" le paragraphe qui suit :

#### **ANCIEN ARTICLE :**

##### **XII - Transmission des parts sociales**

###### **1. L'inscription au registre des associés**

"Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.

###### **a) Cession des parts**

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, cette inscription sera opérée par la société de gestion. La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après la signification à la société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

###### **b) Transmission par décès ou donation**

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leur qualité, par la production d'un certificat de propriété notamment ou tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion."

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### **NOUVEL ARTICLE :**

##### **XII - Transmission des parts sociales**

###### **1. L'inscription au registre des associés**

"Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.

###### **a) Cessions des parts et la cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente**

###### **Cession des parts**

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, cette inscription sera opérée par la société de gestion. La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la société, après la signification à la société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

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

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

###### **b) Transmission par décès ou donation**

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leur qualité, par la production d'un certificat de propriété notamment ou tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion."

Le reste de l'article demeure inchangé.

### **VINGT-UNIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance, décide de modifier l'article "XXII - Répartition des charges entre la société et la société de gestion - Rémunération de la société de gestion" comme suit :

#### **ANCIEN ARTICLE :**

##### **XXII - Répartition des charges entre la société et la société de gestion - Rémunération de la société de gestion**

Le début de l'article demeure inchangé.

### Rémunération de la société de gestion

“La société de gestion recevra :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9% HT maximum (10,764% TTC - juin 2008) du montant des produits, prime d'émission incluse, de chaque souscription.
  - 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 :
    - 10% HT (11,96% TTC - juin 2008) du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés de la société ;
    - et 5% HT (5,98% TTC - juin 2008) des produits financiers nets, le total ne pouvant excéder 10% HT des recettes ainsi définies (produits locatifs et produits accessoires hors taxes encaissés et produits financiers nets).
- La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes.
- Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :
    - en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (59,80 euros TTC - juin 2008) par dossier ;
    - en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
    - en cas de mutation de parts, dans le cadre d'une cession à titre gratuit (succession, partage...) des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT, soit actuellement (juin 2008), 59,80 euros TTC, par dossier.

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 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.”

### NOUVEL ARTICLE :

#### XXII - Répartition des charges entre la société et la société de gestion - Rémunération de la société de gestion

Le début de l'article demeure inchangé.

#### Rémunération de la société de gestion

“La société de gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

##### a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion est fixée à 10,764% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur de 19,6%) 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 la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code général des impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,897% TTC pour un taux actuellement en vigueur de TVA de 19,6%).

##### b) Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :

- 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 11,96% TTC pour un taux de TVA de 19,6%) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
- 5% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 5,98% TTC pour un taux de TVA de 19,6%) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes. La société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers, etc.) dépenses d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, rémunération le cas échéant du conseil de surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils de surveillance, frais afférents aux documents relatifs à l'information des associés (bulletins trimestriels d'information et rapports annuels), frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales, frais de contentieux, cotisations des organismes de place, etc.

##### c) Commission de cession et de mutation

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

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

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.

### VINGT-DEUXIÈME 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 française des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

## **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :**

- > **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- > **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONSEIL DE SURVEILLANCE :** représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance

contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

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

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

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

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

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

- > **Marché primaire :** c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- > **Marché secondaire :** c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SCPI À CAPITAL VARIABLE** : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

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

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

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

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

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

**TAUX D'OCCUPATION** :

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

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

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

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

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

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

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

**VALEUR DU PATRIMOINE** :

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

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

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

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



Primonial Real Estate Investment Management  
Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 euros.  
531 231 124 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011  
sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL  
15-19 avenue de Suffren - 75007 Paris  
Téléphone : 01 44 21 73 93 | Télécopie : 01 44 21 71 23  
[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

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

La note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 11-25 en date du 12 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en avril 2013 et elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

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

Avant toute souscription, le souscripteur doit avoir préalablement pris connaissance des statuts, de la note d'information, du bulletin de souscription, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel de la SCPI. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.