



2015

SCPI PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de la société de gestion	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2015	p20
■ Annexe financière	p24
■ Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire	p34
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p36
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p38
■ Projet de résolutions	p40
■ Glossaire	p44



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'année 2015, votre SCPI Primopierre a poursuivi son développement avec une collecte nette de 314 millions d'euros qui lui a permis d'atteindre une capitalisation de 1,35 milliard d'euros. Sept ans après sa création, Primopierre est la 9^{ème} SCPI du marché en termes de capitalisation (source : IEIF).

Le surinvestissement de votre SCPI, c'est-à-dire un volume d'acquisitions supérieur aux capitaux collectés, demeure un objectif fort. Il permet d'en améliorer la rentabilité des capitaux propres investis. En 2015 cet objectif a été rempli avec un montant d'acquisitions de 347,5 millions d'euros.

Parmi les acquisitions majeures de l'année 2015 on peut citer le 93, boulevard Pasteur à Paris Montparnasse. Cet ensemble de bureaux de 40 000 m² rénové en 2012 et labellisé HQE Rénovation accueille le siège social d'Amundi. Primopierre s'est également porté acquéreur de trois actifs en première couronne parisienne : l'Eureka, au cœur du pôle tertiaire Rueil-Malmaison/Nanterre, livré en 2009 et labellisé HQE Exploitation ; l'Ardeko à Boulogne-Billancourt, livré en 2013 et certifié HQE, LEED Platinum et BBC (Bâtiment Basse Consommation) et le Noda, siège de Coca Cola France, situé à Issy-les-Moulineaux qui s'est vu décerner récemment la plus haute distinction au niveau mondial pour ses aménagements (BREEAM Awards). Ces acquisitions ont été réalisées à travers des quotes-parts de sociétés gérées par Primonial REIM, comme les SCPI en ont désormais la possibilité.

Au-delà des labels, la qualité des immeubles en termes de flexibilité, de connectivité et d'économie d'énergie est aujourd'hui centrale dans les décisions d'implantation des entreprises. Ces acquisitions contribuent également à faire de Primopierre l'une des SCPI les plus « franciliennes » du marché, avec 84 % du patrimoine situé en région parisienne au 31 décembre 2015. C'est dans cette région que se concentre la demande locative, notamment celle des grandes entreprises, et les projets liés au Grand Paris.

L'année 2015 a également été active en matière de gestion des locataires avec près de 7 500 m² loués au cours de l'année. Le taux d'occupation financier moyen* s'élève à 92,8 %. Les équipes de Primonial REIM sont mobilisées à la commercialisation des surfaces vacantes dans de bonnes conditions. Au 31 décembre 2015 un peu plus de 52 000 m² restent vacants dont 25 000 m² dans l'Atlantis à Massy.

Outre les résolutions traditionnellement présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire, vous trouverez dans ce rapport des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire. Elles visent notamment à vous proposer d'augmenter d'un mois le délai de jouissance des parts pour les nouveaux associés. Cette mesure permettra de donner aux équipes d'investissement une plus grande liberté d'investir les capitaux collectés dans de bonnes conditions et dans des délais raisonnables.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

* Taux d'occupation financier : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.



PRÉSENTATION



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 83/85 avenue Marceau, 75016 Paris.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043. En tant que société de gestion de FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs), Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

SCPI PRIMOPIERRE

PRIMOPIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 8 août 2008. Le dernier visa AMF a été obtenu le 16 décembre 2014 sous le numéro 14-33.

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

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

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président
Martine Simon-Claudiel, Vice-Président
Nicolas Schimel
François Pochard
Valéry Bordes
Stéphane Vidal

CONSEIL DE SURVEILLANCE

GRESHAM, Président	Fin de mandat : juin 2018
APICIL Assurances	
Julien Deloume	
Ivan Goldstein	
François Goubard	
SPIRICA	
SURAVENIR	

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA Titulaire
Fin de mandat : 2021
Isabelle Goalec Suppléant
Fin de mandat : 2021

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Fin de mandat : 2017

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

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

► CHIFFRES CLÉS

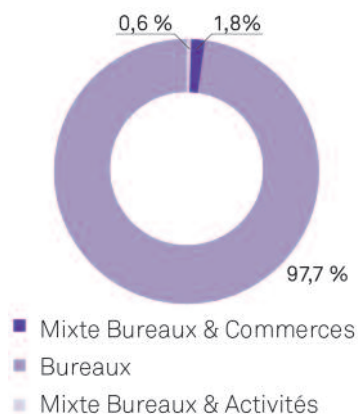
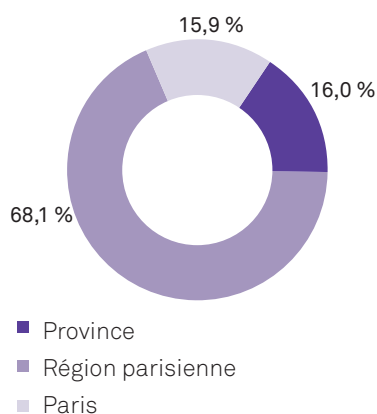
La SCPI Primopierre a été créée le 8 août 2008 pour une durée statutaire de 99 ans. Primopierre est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'associés	13 057	10 359
Nombre de parts	6 891 933	5 290 977
Nouvelles parts souscrites	1 600 956	1 426 870
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	1 308 020 863,92	1 000 489 797,11
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	1 463 190 356,93	1 075 365 847,00
Valeur comptable	1 142 554 023,42	875 909 625,44
Valeur de réalisation	1 155 343 858,33	895 441 209,29
Valeur de reconstitution	1 381 739 346,45	1 069 011 234,47
Capitalisation	1 350 818 868,00	1 037 031 492,00
Revenus locatifs par part*	11,01	11,78
Résultat par part*	10,11	10,08
Distribution par part au titre de l'année*	9,84	10,11
Report à nouveau par part*	0,84	0,50
Surface en m ²	372 539	305 997
Nombre de lignes du patrimoine	53	47
Taux d'occupation financier	91,7%	95,30 %
Prix de souscription**	196,00	196,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	175,19	175,19
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

** à compter du 03 mars 2014

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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

► LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2014, la plupart des analystes tablaient sur une addition de circonstances favorables : baisse de l'euro face au dollar, chute des prix du pétrole, etc... qui pouvaient favoriser un début de reprise en Europe.

En 2015, cet espoir a été plutôt déçu. L'OCDE a baissé sa prévision de croissance du PIB français en 2016 de 1,7 à 1,3 %. En revanche, l'année 2015 aura vu le retour de la volatilité.

La première source de volatilité est venue, une nouvelle fois, des Banques centrales, avec le lancement du quantitative easing de la Banque centrale européenne au début de l'année 2015, qui a été à l'origine d'un rallye temporaire sur les marchés actions (+24 % pour le CAC 40 fin avril). En fin d'année, la prudence des Banques centrales (hausse des taux directeurs de la Fed de 25 points de base, annonces de la BCE) semblait avoir déçu les marchés et diminué leur visibilité à moyen terme.

La seconde source de volatilité est d'ordre géopolitique : la chute des prix du pétrole, qui s'accompagne d'une instabilité politique des pays producteurs ; la tenue du référendum en Grèce sur le plan proposé par ses créanciers ; la situation de l'économie chinoise dont la fiabilité des chiffres a été mise en cause.

Dans ce contexte, l'immobilier d'investissement confirme ses qualités de classe d'actifs défensive. Au vu de l'instabilité de nombreux pays émergents, une réorientation des capitaux mondiaux vers les actifs réels dans les pays core (notamment la zone euro) est à prévoir.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

En 2015, Immostat fait état d'un volume d'investissement en immobilier d'entreprise, au niveau national, de 29 milliards d'euros, soit 11,5 % de plus qu'en 2014, qui réalisait déjà un bond de 38 % par rapport à 2013. Il s'agit du plus haut volume d'engagements après celui de 2007 (31 milliards d'euros).

Sur la dernière décennie, on peut donc constater qu'après la surchauffe des années 2006-2007 (près de 30 milliards

d'euros annuels d'engagement) et la baisse des volumes qui a suivi en 2008, 2009 et 2010 (entre 8 et 12 milliards d'euros), l'investissement en immobilier d'entreprise s'est stabilisé à un niveau de 15 milliards d'euros entre 2011 et 2013, pour ensuite connaître une montée en puissance depuis 2 ans.

Cette montée en puissance de l'investissement, particulièrement concentrée sur les immeubles de bureaux les mieux localisés (mais aussi sur des secteurs sous-évalués comme La Défense) a pour conséquence une baisse généralisée des taux de rendement du bureau. On a enregistré au cours du second semestre 2015 des acquisitions à Paris intra-muros à des taux de rendement de 3,25 %, mais aussi à Issy-les-Moulineaux ou Boulogne-Billancourt sous le seuil de 4 %. Alors que la hiérarchie des taux de 2007 comprenait une prime de risque négative pour l'immobilier, même sécurisé, en 2016 cette situation est radicalement différente avec une prime de risque de l'ordre de 200 à 250 points de base.

Les chiffres 2015 d'Immostat sont également meilleurs que prévus en ce qui concerne l'activité locative. Ils font état d'une demande placée en Ile-de-France de 2 209 800 m². L'activité locative a été assez forte, notamment pour les transactions de moins de 5 000 m², qui correspondent à des entreprises en croissance plutôt qu'en rationalisation. Cependant, l'activité locative s'accompagne de mesures d'accompagnement qui atteignent en moyenne une décote par rapport aux loyers faciaux de 20 %, et qui ont atteint 30 % dans certains marchés (La Défense). Cette tendance contribue à l'érosion des loyers réels des bureaux.

Il est également à noter l'attractivité renforcée de Paris intra-muros pour les locataires. Avec 1 million de m² placés, c'est le plus important volume de prises à bail depuis 2006 qui s'est porté sur la capitale. Il est trop tôt pour savoir s'il s'agit du début d'un mouvement de « retour vers Paris » des entreprises. Mais il s'agit assurément d'une tendance à surveiller.

En synthèse, on a pu qualifier 2015 d'année « encourageante » pour le marché de l'immobilier de bureau. Si la croissance économique française connaît la légère amélioration prévue

par la plupart des conjoncturistes, cela devrait se manifester pour le marché de bureaux par une réduction des mesures d'accompagnement des locataires, qui représentent aujourd'hui plus de 20 % des niveaux de loyer ; et par une augmentation de la demande locative, notamment en provenance des entreprises moyennes.

MARCHÉ DES SCPI

Au 31 décembre 2015, l'IEIF dénombre 171 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. La capitalisation totale du secteur atteint 37,8 milliards d'euros. On compte également plus de 10 SCPI dont la capitalisation est supérieure à 1 milliard d'euros, dont une supérieure à 2 milliards d'euros.

L'année 2015 a été marquée par une collecte nette historiquement élevée de 4,3 milliards d'euros.

Ce montant doit être rapporté au volume d'investissement en immobilier d'entreprise, de l'ordre de 29 milliards d'euros. Les SCPI représentent donc un acteur minoritaire mais incontournable dans le marché de l'immobilier d'entreprise français, ce qui est relativement nouveau.

Acteur incontournable de l'immobilier d'entreprise français, les SCPI sont également devenues un acteur important du marché de l'épargne. Dans la hiérarchie des placements, le taux de distribution moyen des SCPI (4,85 % en 2015) exerce une attractivité pour de nombreux investisseurs.

Le marché des SCPI apparaît donc comme un secteur qui arrive à maturité, avec plusieurs sociétés qui gèrent un actif comparable aux principales foncières (7 sociétés de gestion détiennent une capitalisation en SCPI supérieure à 2 milliards d'euros), un nombre de porteurs de parts proche de 500 000, une distribution par de nombreux canaux y compris l'assurance vie, et une régulation renforcée avec l'entrée en vigueur, en juillet 2014, de la Directive AIFM. En outre, aujourd'hui les marchés secondaires de SCPI ne connaissent pas de tension sur leur liquidité, le cumul des parts en attente de cession et des retraits non compensés atteignant seulement 0,27 % de la capitalisation du secteur.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2015 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 1 037 031 492 euros à 1 350 818 868 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 313 787 376 euros. Ces chiffres font de Primopierre la 9^{ème} plus importante SCPI du marché sur 171 (source : IEIF), sept ans après sa création en 2008.

Au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité des parts de votre SCPI a donc été assurée.

Sur un marché des bureaux de plus en plus concurrentiel, les équipes de Primonial REIM ont acquis pour le compte de votre SCPI 10 actifs (dont quatre participations dans des sociétés immobilières gérées par Primonial REIM) pour un montant total de 347 565 063 euros. Les actifs acquis directement par Primopierre sont le 14 place Pompidou à Montigny-le-Bretonneux, l'Omega à Saint-Ouen, Le Beverly à Schiltigheim (67), et enfin trois actifs parisiens acquis dans le cadre de l'achat d'un portefeuille et situés boulevard de l'Hôpital (5^{ème} arrondissement), rue de la Rochefoucauld (9^{ème} arrondissement) et boulevard Murat (16^{ème} arrondissement). Primopierre a également pris des participations dans des SCI gérées par Primonial REIM détentrices du 93 boulevard Pasteur à Paris, l'Eureka à Nanterre, l'Ardeko à Boulogne-Billancourt et le Noda à Issy-les-Moulineaux.

Au cours de l'exercice 2015, Primopierre a cédé 4 actifs à Bayonne, La Garde, Rennes et Osny pour un prix de vente de 18 250 000 euros. Ces cessions s'inscrivent dans une stratégie de modernisation du patrimoine, avec la volonté d'arbitrer de petites lignes de patrimoine, coûteuses en travaux et qui ont atteint leur maturité.

Les équipes de Primonial REIM ont également été actives en matière de gestion locative. Un total de 7 497 m² a fait l'objet de nouveaux baux au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2015, le patrimoine de la SCPI Primopierre compte 52 371 m² vacants, dont près de la moitié concerne l'Atlantis à Massy. Nous avons une conviction forte sur la capacité de cet actif de grande qualité à être reloué dans de bonnes conditions. Le taux d'occupation financier moyen au cours de l'année 2015 s'est élevé à 92,8 %.

Primopierre termine l'année 2015 avec un résultat distribuable de 10,11 euros par part, supérieur à celui de l'année précédente. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de l'année 2015 s'élève à 9,84 euros par part*. Le report à nouveau s'élève au 31 décembre à 0,84 euro par part après distribution.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2015, un patrimoine immobilier de 47 actifs détenus directement et 6 via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par Primonial REIM.

L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 372 539 m² dont 7 468 m² sont en cours de restructuration sur l'actif Ampère à Courbevoie (92) détenu par la SCI Energie +.

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 1 308 020 863,92 euros.

L'essentiel (97,7 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2015 est constitué d'actifs de bureaux « purs ». Les deux actifs mixtes bureaux/activités représentent 0,6 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre. L'actif mixte bureaux/commerces représente 1,8 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2015

	BUREAUX	MIXTE BUREAUX COMMERCES	MIXTE BUREAUX ACTIVITÉS	TOTAL
Paris	15,9 %	-	-	15,9 %
Région parisienne	67,5 %	-	0,6 %	68,1 %
Province	14,2 %	1,8 %	-	16,0 %
TOTAL	97,7 %	1,8 %	0,6 %	100 %

**SUR LES 53 ACTIFS DE PRIMOPIERRE
10 ONT ÉTÉ ACQUIS EN 2015, DONT
4 VIA L'ACQUISITION DE PARTS DE
SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES (SCI)
GÉRÉES PAR PRIMONIAL REIM**

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs en direct + actif net réévalué des actifs indirects) de Primopierre s'élève au 31 décembre 2015 à 1 308 020 863,92 euros. A périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2008 et 2014, les valeurs d'expertise enregistrent une légère baisse de (0,06 %). Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Evaluation et contre-valorisées par les équipes de Primonial REIM.

Pour les 10 actifs acquis en 2015, il s'agit de la première valeur d'expertise.

SITUATION LOCATIVE

Primopierre compte 212 locataires au 31 décembre 2015. Les 10 principaux locataires représentent 45,8 % de l'ensemble des flux locatifs¹. Parmi ces 10 premières sources de revenu, on compte des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de la communication, de l'industrie et de l'informatique. La plupart de ces grands locataires ont une envergure internationale et plusieurs d'entre eux sont leaders dans leur secteur d'activité.

► 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

LOCATAIRES	SECTEUR D'ACTIVITÉ	VILLE - ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER ANNUEL*	POIDS DANS LE REVENU LOCATIF ANNUEL
Natixis	Banque	Grand Seine - Paris (75) 21, quai d'Austerlitz Charenton - Charenton (94) 2/8, avenue du Général De Gaulle Le Millenium - Bordeaux (33) 12, quai de Queyries	Bureau	20 228	7 388 652	9,2%
PSA Peugeot Citroën	Automobile	Poissy PSA - Poissy (78) - 2/10, boulevard de l'Europe	Bureau	27 744	6 126 425	7,6%
Amundi	Banque	Pasteur - Paris (75) - 91/93, boulevard Pasteur	Bureau	10 738	4 697 687	5,9%
Alstom Transport	Technologie	Omega - Saint-Ouen (93) - 48, rue Albert Dhalenne	Bureau	10 789	3 360 000	4,2%
Samsung Electronics France	Technologie	Ovalie - Saint-Ouen (93) - 1, rue Fructidor	Bureau	8 562	3 240 000	4,0%
Atlantis Télévision	Audiovisuel	Alpha - Boulogne-Billancourt (92) 36/38, quai du Point du Jour	Bureau	7 638	2 812 020	3,5%
Régime social des indépendants	Service	Le Dionys - Saint-Denis (93) 260, avenue du Président Wilson	Bureau	8 558	2 665 921	3,3%
Unilocations	Banque	Okabé - Kremlin-Bicêtre (94) 63, avenue de Fontainebleau	Bureau	6 392	2 265 119	2,8%
Ubisoft	Loisir	Atlas - Montreuil (93) - 57, rue Armand Carrel Cap 2 - Montreuil (93) - 66/72, rue Marceau	Bureau	10 698	2 167 967	2,7%
Manpower France	Travail temporaire	Eureka - Nanterre (92) - 13, rue Ernest Renan Odyssée - Massy (91) - 21, avenue Carnot	Bureau	5 810	2 028 581	2,5%
TOTAL				117 157	36 752 371	45,8%

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.

* Quote-part de détention



► VACANTS

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 2015 à 92,8 % en moyenne.

En termes de surface, la vacance est répartie sur 21 actifs au 31 décembre 2015. Sur les 372 539 m² du patrimoine immobilier de PrimoPierre, 59 839 m² étaient vacants au 31 décembre 2015, dont 7 468 m² en restructuration sur l'immeuble Ampère à Courbevoie, soit un taux d'occupation physique (hors restructuration) de 85,7 %¹.

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*
Atlantis	Massy (91)	1, rue Victor Basch	Bureau	25 313	5 841 500
Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	2 571	991 650
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola	Bureau	1 875	862 700
Place Ovale	Montigny-le-Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	Bureau	5 191	861 250
Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	4 053	770 070
Helio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	Bureau	2 434	486 800
Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	1 592	474 980
Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	966	288 790
Blondel	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	Bureau	950	227 200
Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	1 060	222 673
Technipôle	Fontenay-sous-Bois (94)	6/8/10, avenue Pablo Picasso	Bureau	1 001	159 576
Aristide	Bagneux (92)	avenue Arisde Briand	Bureau	488	157 738
Parc Club Rousset	Rousset (13)	103, impasse Evariste Galois	Bureau	1 231	152 120
Montgolfier	Guyancourt (78)	place des Frères Montgolfier	Bureau	584	105 067
Green Park	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Bureau/Activité	1 280	96 000
Orléans Plaza	Orléans (45)	rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureau	634	95 100
Beverly	Schiltigheim (67)	15, rue de Copenhague	Bureau	308	46 258
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	91	45 237
Gennevilliers	Gennevilliers (92)	place des Hauts Tilliers	Bureau	301	45 150
Stanislas Plaza	Nancy (54)	13/21, rue Saint Jean	Bureau/Commerce	270	39 400
Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	177	33 780
TOTAL				52 371	12 003 039

* Quote-part de détention

► CONGÉS

Les congés reçus pour 2016 au 31/12/2015 portent sur 8 823 m², soit 2,42 % de la surface en exploitation (hors restructuration).

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*	DATE DE DÉPART
Humanis	Cap 2	Montreuil (93)	Bureau	246	46 740	31/01/2016
AO TECH	Green Park	Saint-Pierre du Perray (91)	Bureau / Activité	644	48 300	30/04/2016
Crédit Agricole	Okabé	Kremlin-Bicêtre (94)	Bureau	6 392	1 994 540	31/05/2016
Financière Gallion	Okabé	Kremlin-Bicêtre (94)	Bureau	833	265 088	30/06/2016
GI Smartware	Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Bureau	708	106 080	31/12/2016
TOTAL				8 823	2 460 748	

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.

* Quote-part de détention



► LOCATION

11 nouveaux baux et 6 maintiens de locataires ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2015 et ont permis de louer ou relouer 14 933 m².

Nouveaux baux

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	DATE D'EFFET
Green Park	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Diatechnologie	Bureau/Activité	659	01/03/2015
Helio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	CRP	Bureau	678	01/05/2015
Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	La Petite Entreprise	Bureau	738	02/05/2015
Orléans Plaza	Orléans (45)	rue Pierre-Gilles de Gennes	FACILITI'K	Bureau	302	26/05/2015
Aristide	Bagneux (92)	avenue Aristide Briand	Air Liquide	Bureau	452	01/07/2015
Technipôle	Fontenay-sous-Bois (94)	6/8/10, avenue Pablo Picasso	Française des Jeux	Bureau	771	01/08/2015
Place Ovale	Montigny-le-Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	LCL	Bureau	2 297	15/10/2015
Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	PM	Bureau	1 069	01/11/2015
Beverly	Schiltigheim (67)	15, rue de Copenhague	Expertise Galtier	Bureau	154	16/11/2015
Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Melexis SA	Bureau	293	07/12/2015
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	SAUR	Bureau	84	01/07/2016
TOTAL					7 497	

Renouvellements & avenants

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	DATE D'EFFET
Stanislas Plaza	Nancy (54)	13/21, rue Saint Jean	Adecco	Bureau/Commerce	582	01/05/2010
Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	TéléServices	Bureau	1 511	01/09/2015
Aix	Aix en Provence (13)	Parc de la Duranne	Supersonic	Bureau	1 750	01/10/2015
Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Santé Service	Bureau	1 071	01/10/2015
Eureka	Nanterre (92)	13 rue Ernest Renan	Sodexo Pass France	Bureau	1 729	01/06/2016
Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Nell Armonia	Bureau	793	-
TOTAL					7 436	

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2015, Primopierre a procédé à 10 acquisitions dont 4 via des prises de participation dans des sociétés immobilières, pour un montant total de 347 565 063 euros frais et droits inclus. Les parts de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) acquises par Primopierre sont gérées par Primonial REIM.

DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE - ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QP DE DÉTENTION
19/03/15	Place Ovale	Montigny-le-Bretonneux (78) 14/15, place Georges Pompidou	Bureau	12 242	Direct	10 254 423	100,00%
19/03/15	Pasteur	Paris (75) 91/93, boulevard Pasteur	Bureau	10 738	SCI Pasteur	55 800 000	27,10%
17/07/15	Eureka	Nanterre (92) 13, rue Ernest Renan	Bureau	11 587	SCI Naterre Immo	53 502 000	35,53%
29/09/15	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92) 58, avenue Emile Zola	Bureau	5 845	SCI Ardeko	43 350 450	29,08%
01/10/15	Beverly	Schiltigheim (67) 15, rue de Copenhague	Bureau	7 054	Direct	17 750 000	100,00%
02/10/15	Omega	Saint-Ouen (93) 48, rue Albert Dhalenne	Bureau	10 211	Direct	62 163 960	60,00%
15/10/15	Noda	Issy-les-Moulineaux (92) 179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	693	SCI Noda	4 012 000	3,14%
17/12/15	Hôpital	Paris (75) 24/26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	7 075	Direct	41 500 590	100,00%
17/12/15	Rochefoucauld	Paris (75) 11, rue de la Rochefoucauld	Bureau	2 134	Direct	20 127 500	100,00%
17/12/15	Murat	Paris (75) 101/103, boulevard Murat	Bureau	5 993	Direct	39 104 140	100,00%
TOTAL				73 572		347 565 063	

* Quote-part de détention.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



CESSIONS DE L'ANNÉE

En 2015, Primopierre a procédé à 4 cessions, pour un montant total de 18 250 000 euros hors droits.

DATE DE CESSION	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²	EXPERTISE HD AU 31/12/2014	PRIX DE VENTE HD
30/06/15	O'Neill	Bayonne (64)	6, chemin de Marouette	Bureau	2 451	4 270 000	3 950 000
26/10/15	Kontron Modular	La Garde (83)	150, rue Marcellin Berthelot	Bureau	3 235	3 920 000	4 000 000
31/10/15	Orange	Rennes (35)	183, avenue du Général Patton	Bureau	2 030	1 690 000	1 800 000
15/12/15	Le Président	Osny (95)	avenue des Arpents et Chaussée Jules César	Bureau	5 820	11 060 000	8 500 000
TOTAL					13 536	20 940 000	18 250 000

TRAVAUX

Sur l'exercice 2015, les travaux les plus significatifs comptabilisés en grosses réparations sont les suivants :

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatif),
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2015.

	EN EUROS
Travaux réalisés	3 847 354,59
Provision pour Grosses réparations au 31 décembre 2015	4 205 647,53

GROS TRAVAUX

Les plus significatifs sont :

	EN EUROS
BAGNEUX - ARISTIDE - Avenue Aristide Briand	744 366,43
COURBEVOIE - LE LAVOISIER - Place des Vosges	668 542,77
MONTREUIL - ATLAS - Rue de Lagny	567 869,34
TOURS - 50% - Avenue Eugène Gouin	515 420,00
FONTENAY-SOUS-BOIS - TECHNIPOLE - Rue de la Fontaine	386 629,95
TOULON - LA GARDE - Rue Marcellin Berthelot	164 800,00
COURBEVOIE - Rue Blondel	103 419,60
BORDEAUX - LE MILLENIUM - Quai de Queyries	91 953,21
MONTREUIL - CAP 2 - Rue Marceau	81 625,25
PORTET SUR GARONNE - Avenue de la Gare	72 583,31
MARSEILLE - EUROPROGRAMME - Boulevard de Dunkerque	69 567,83
MALAKOFF - LE GARAMOND - Rue Paul Bert	54 422,65
KREMLIN-BICETRE - OKABE - Avenue de Fontainebleau	44 760,30
SAINT-DENIS - LE DIONYS - Avenue du Président Wilson	40 167,60
MASSY - ODYSSEE - Avenue Carnot	39 347,08
BOULOGNE-BILLANCOURT - PRAXAGORA - Avenue Morizet	31 941,82
LYON - LE MILLENIUM - Cours Albert Thomas	29 750,09
CHARENTON-LE-PONT - Avenue du Général de Gaulle	28 880,90
LYON - HELIO 7 - Rue Domer	27 181,90
MONTIGNY LE BRETONNEUX - Place Georges Pompidou	24 946,80
AIX EN PROVENCE - Parc de la Duranne	19 052,00
VILLEURBANNE - LE PREMIUM - Boulevard de Stalingrad	16 169,00
LEVALLOIS PERRET - Rue Jules Guesde	15 021,80
TOTAL	3 838 419,63

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Ratio d'endettement maximal statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2015 par transparence*	1 463 190 357
Dette au 31/12/2015**	246 985 892
Ratio d'endettement au 31/12/2015	16,88 %

* Incluant les valeurs d'expertise des participations.

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2015 avec un résultat, par part en jouissance, de 10,11 euros. La distribution 2015 s'élève à 9,84 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ de 5,02%. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2011-2015) ressort à 3,77 %.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier*	191,00	191,00	191,00	191,00	196,00
Résultat**	10,77	10,25	10,41	10,08	10,11
Dividende versé au titre de l'année**	10,42	10,12	10,12	10,11	9,84
Taux de Distribution sur la Valeur de Marché ^{(1)**}	5,46 %	5,30 %	5,30 %	5,22 %	5,02 %
Report à nouveau cumulé par part au capital***	NS	0,09	0,41	0,50	0,69

(1) Le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

** Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier.

*** Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 13 057 associés au 31 décembre 2015. Au cours de l'exercice, 1 651 720 nouvelles parts ont été souscrites, dont 50 764 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 600 956 parts en 2015. Au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 6 891 933 parts au 31 décembre 2015, la capitalisation de Primopierre s'élève à 1 350 818 868 euros.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE*
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
2013	618 257 120,00	251 188 111,00	3 864 107	8 008	25 651 175,50	191,00
2014	846 556 320,00	276 288 005,00	5 290 977	10 359	30 063 882,95	196,00
2015	1 102 709 280,00	313 787 376,00*	6 891 933	13 057	34 371 170,00	196,00

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

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice écoulé à 196,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable à 175,19 euros.

Primopierre est une SCPI à capital variable. A ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (200,49 euros au 31 décembre 2015).



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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	11,55	91,59%	12,58	97,98%	12,41	94,16%	11,78	90,81%	11,01	83,39%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,82	6,50%	0,18	1,40%	0,16	1,20%	0,10	0,76%	0,00	0,04%
Produits divers	0,24	1,90%	0,08	0,62%	0,61	4,64%	1,09	8,43%	2,19	16,57%
TOTAL DES REVENUS	12,61	100,00%	12,84	100,00%	13,18	100,00%	12,97	100,00%	13,21	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,64	5,08%	1,42	11,06%	1,42	10,79%	1,24	9,56%	1,19	8,98%
Autres frais de gestion*	0,22	1,74%	0,22	1,73%	0,17	1,30%	0,16	1,20%	0,46	3,48%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,16	1,27%	0,00	0,00%	0,14	1,06%	0,03	0,20%	0,00	0,04%
Charges immobilières non récupérées	0,05	0,40%	0,24	1,87%	0,43	3,30%	0,48	3,69%	0,83	6,31%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,07	8,49%	1,88	14,66%	2,17	16,45%	1,90	14,65%	2,48	18,81%
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,55	4,36%	0,66	5,14%	0,64	4,86%	0,93	7,21%	0,65	4,89%
- dotation nette aux autres provisions**	0,22	1,74%	0,05	0,39%	(0,04)	(0,29%)	0,05	0,42%	(0,04)	(0,28%)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,77	6,11%	0,71	5,53%	0,60	4,58%	0,99	7,62%	0,61	4,61%
TOTAL DES CHARGES	1,84	14,59%	2,59	20,19%	2,77	21,02%	2,89	22,28%	3,09	23,42%
RÉSULTAT	10,77	85,41%	10,25	79,81%	10,41	78,98%	10,08	77,72%	10,11	76,58%
Variation du report à nouveau	0,35	2,78%	0,13	1,01%	0,56	4,24%	0,50	3,86%	0,84	6,32%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,42	82,63%	10,12	78,82%	10,12	76,78%	10,11	77,95%	9,84	74,50%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,23	81,13%	10,05	78,27%	10,08	76,48%	10,08	77,72%	9,84	74,50%

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 10,11 euros par part. La distribution au titre de l'année 2015 s'élève à 9,84 euros par part et le report à nouveau est de 0,84 euro par part en jouissance.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2015

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine,
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur immobilisée des acquisitions	1 076 776 726,54
Participations financières	222 659 950,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(156 882 653,12)
Valeur comptable	1 142 554 023,42
Valeur comptable ramenée à une part	165,78
Valeur des immeubles "actuelle"	1 093 299 391,00
Valeur des parts de société "actuelle"	214 721 472,92
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(152 677 005,59)
Valeur de réalisation	1 155 343 858,33
Valeur de réalisation ramenée à une part	167,64
Valeur de réalisation	1 155 343 858,33
Frais d'acquisition des immeubles	79 603 600,65
Commission de souscription*	146 791 887,47
Valeur de reconstitution	1 381 739 346,45
Valeur de reconstitution ramenée à une part	200,49

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014*	DURANT L'ANNÉE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	1 014 332 442,00	313 787 376,00	1 328 119 818,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles		(5 127 910,10)	(5 127 910,10)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(985 287 381,64)	(314 149 294,90)	(1 299 436 676,54)
Indemnité d'immobilisation versée			
Frais d'acquisition des immobilisations	(41 301 856,21)	(10 591 603,71)	(51 893 459,92)
Commission de souscription	(98 384 932,64)	(33 314 771,16)	(131 699 703,80)
Reconstitution du report à nouveau	(940 684,91)	(680 560,46)	(1 621 245,37)
Sommes restant à investir	(111 582 413,40)	(50 076 764,33)	(161 659 177,73)

* Depuis l'origine de la société

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2015 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 +30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs		380 296,55					380 296,55
Fournisseurs d'immobilisations						84 725,04	84 725,04
TOTAL À PAYER		380 296,55				84 725,04	465 021,59



► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), votre Société de Gestion a revu sa politique de rémunération pour intégrer les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques. Une analyse de ces fonctions menée en 2015 a permis d'identifier 18 collaborateurs comme preneurs de risque.

Primonial REIM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, et tient compte :

- de sa gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- de la nature et de la complexité de son activité : Primonial REIM gère exclusivement des produits non complexes tels que des SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- du niveau de rémunération variable des collaborateurs.

Votre société de gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive.

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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



eureka



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 076 776 726,54	1 093 299 391,00	919 291 881,64	940 124 063,00
Terrains et constructions	1 076 776 726,54	1 093 299 391,00	919 291 881,64	940 124 063,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(4 205 647,53)		(4 329 168,38)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(4 205 647,53)		(4 329 168,38)	
Autres provisions pour risques et charges				
Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités contrôlées	222 659 950,00	214 721 472,92	65 995 500,00	60 365 734,11
Titres, parts, et actions des entités contrôlées	222 659 950,00	214 721 472,92	65 995 500,00	60 365 734,11
TOTAL I	1 295 231 029,01	1 308 020 863,92	980 958 213,26	1 000 489 797,11
Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités non contrôlées				
Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités non contrôlées				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	258 041,75	258 041,75	261 506,70	261 506,70
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	258 041,75	258 041,75	261 506,70	261 506,70
Créances	38 508 106,42	38 508 106,42	30 598 014,63	30 598 014,63
Locataires & comptes rattachés	4 184 064,13	4 184 064,13	3 867 859,24	3 867 859,24
Provisions pour dépréciation des créances	(185 250,96)	(185 250,96)	(397 152,26)	(397 152,26)
Créances fiscales	10 137 102,15	10 137 102,15	6 057 513,67	6 057 513,67
Fournisseurs et comptes rattachés	3 525,21	3 525,21	35 301,32	35 301,32
Autres créances	24 368 665,89	24 368 665,89	21 034 492,66	21 034 492,66
Valeurs de placement & disponibilités	11 686 105,18	11 686 105,18	38 753 369,20	38 753 369,20
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	11 686 105,18	11 686 105,18	38 753 369,20	38 753 369,20
Provisions générales pour risques & charges				
Dettes	(200 146 713,99)	(200 146 713,99)	(173 156 713,24)	(173 156 713,24)
Dettes financières				
▸ Dépôts et cautionnements reçus	(10 308 822,21)	(10 308 822,21)	(9 366 751,63)	(9 366 751,63)
▸ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(120 022 943,75)	(120 022 943,75)	(121 217 868,06)	(121 217 868,06)
▸ Banques créditrices	(16 168 194,06)	(16 168 194,06)		
Dettes d'exploitation				
▸ Fournisseurs et comptes rattachés	(10 490 077,25)	(10 490 077,25)	(4 871 616,13)	(4 871 616,13)
▸ Locataires et comptes rattachés	(219 632,71)	(219 632,71)	(1 359 488,68)	(1 359 488,68)
Dettes diverses				
▸ Dettes fiscales	(1 216 213,83)	(1 216 213,83)	(4 526 345,10)	(4 526 345,10)
▸ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			(126 255,22)	(126 255,22)
▸ Associés à régulariser	(4 981 247,72)	(4 981 247,72)	(1 337 010,57)	(1 337 010,57)
▸ Associés dividendes à payer	(14 449 719,34)	(14 449 719,34)	(11 713 820,54)	(11 713 820,54)
▸ Autres dettes diverses	(22 289 863,12)	(22 289 863,12)	(18 637 557,31)	(18 637 557,31)
TOTAL III	(149 694 460,64)	(149 694 460,64)	(103 543 822,71)	(103 543 822,71)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF & PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(2 982 544,95)	(2 982 544,95)	(1 504 765,11)	(1 504 765,11)
TOTAL IV	(2 982 544,95)	(2 982 544,95)	(1 504 765,11)	(1 504 765,11)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 142 554 023,42		875 909 625,44	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 155 343 858,33		895 441 209,29

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

TABEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2015 AU 31 DÉCEMBRE 2015

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2015	AFFECTATION 2014	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2015*
Capital	846 556 320,00		256 152 960,00	1 102 709 280,00
Capital souscrit	846 556 320,00		256 152 960,00	1 102 709 280,00
Primes d'émission	27 148 648,24		13 047 480,67	40 196 128,91
Primes d'émission	167 776 122,00		57 634 416,00	225 410 538,00
Prélèvement sur prime d'émission	(98 384 932,64)		(33 314 771,16)	(131 699 703,80)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(41 301 856,21)		(10 591 603,71)	(51 893 459,92)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(940 684,91)		(680 560,46)	(1 621 245,37)
Primes de fusion				
Écarts d'évaluation				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles			(5 127 910,10)	(5 127 910,10)
Réserves				
Report à nouveau	1 973 023,85	231 633,35	680 560,46	2 885 217,66
Résultat de l'exercice	231 633,35	(231 633,35)	1 891 306,95	1 891 306,95
Résultat de l'exercice**	44 446 508,45	(44 446 508,45)	57 840 390,13	57 840 390,13
Acomptes sur distribution	(44 214 875,10)	44 214 875,10	(55 949 083,18)	(55 949 083,18)
TOTAL GÉNÉRAL	875 909 625,44	(0,00)	266 644 397,98	1 142 554 023,42

*Correspond à la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

** Avant acomptes et prélèvement libératoire



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	7 510 198,63	4 852 319,50
Autres charges	1 207 481,97	80 027,08
SOUS-TOTAL	8 717 680,60	4 932 346,58
Charges non refacturées		
Charges locatives non récupérées	3 668 665,71	1 256 832,51
Travaux d'entretien	27 277,73	115 999,38
Grosses réparations	3 820 076,86	1 835 672,79
Autres charges immobilières	1 690 444,58	853 418,45
SOUS-TOTAL	9 206 464,88	4 061 923,13
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	17 924 145,48	8 994 269,71
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	6 783 254,05	5 465 297,03
Diverses charges d'exploitation	1 053 184,04	470 416,85
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	12 830,37	242 648,76
Provision pour grosses réparations	3 696 556,01	4 121 317,85
Autres provisions		
SOUS-TOTAL	3 709 386,38	4 363 966,61
Commission de souscription	34 371 170,00	30 063 882,95
Frais d'acquisition	10 591 603,71	13 918 929,90
Autres charges	76,19	26,29
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	56 508 674,37	54 282 519,63
CHARGES FINANCIÈRES	1 566 866,63	217 868,06
CHARGES EXCEPTIONNELLES	8 062,39	
TOTAL DES CHARGES	76 007 748,87	63 494 657,40
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	57 840 390,13	44 446 508,45
TOTAL GÉNÉRAL	133 848 139,00	107 941 165,85
PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	62 987 210,87	51 931 120,78
Charges refacturées	8 717 680,60	4 932 346,58
Produits annexes	3 581 144,54	3 907 154,68
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	75 286 036,01	60 770 622,04
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	224 731,67	4 945,28
Grosses réparations	3 820 076,86	1 835 672,79
Autres reprises de provisions		
SOUS-TOTAL	4 044 808,53	1 840 618,07
Autres produits	68,87	28,43
Transfert de charges d'exploitation	592 125,00	
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	34 371 170,00	30 063 882,95
Frais d'acquisition	10 591 603,71	13 918 929,90
Autres prélèvements		
SOUS-TOTAL	44 962 773,71	43 982 812,85
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	49 599 776,11	45 823 459,35
PRODUITS FINANCIERS	7 496 546,16	1 330 849,43
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 465 780,72	16 235,03
TOTAL DES PRODUITS	133 848 139,00	107 941 165,85
TOTAL GÉNÉRAL	133 848 139,00	107 941 165,85



ANNEXE FINANCIÈRE



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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} 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.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Prélèvements sur prime d'émission

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

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2015 s'élèvent à 34 371 170,00 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2012, les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2015 s'élèvent à 10 591 603,71 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

À cet effet au cours de l'exercice 2015, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 680 560,46 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts

immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct de Primopierre est de 1 093 299 391 euros.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actifs des SCPI

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la SCPI Primopierre a pris des participations dans le capital de six sociétés civiles immobilières pour un montant total de 222 659 950 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 214 721 472,92 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.

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

Au 31 décembre 2015, la dotation à la provision pour grosses réparations selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 2 596 556,01 euros. Une dotation exceptionnelle de 1 100 000 euros a été comptabilisée suite à une indemnité de travaux reçue pour l'immeuble Paris, boulevard de l'Hôpital. Ainsi la dotation totale de l'exercice est de 3 696 556,01 euros.

Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2015 à hauteur de 3 820 076,86 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 4 205 647,53 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 12 830,37 euros a été constituée au 31 décembre 2015. Les reprises se sont élevées à 224 731,67 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 185 250,96 euros.

Refacturation du property management à la société de gestion

Le property manager de la SCPI Primopierre, a été délégué à des mandataires. Son coût s'établit à 2,7 % des loyers facturés. Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la société de gestion du coût de ce dernier.

En 2015, la SCPI a refacturé à la société de gestion 1 700 654,70 euros. Cette somme correspondait à 2,7% des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS 2015

Emprunts

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

Au 31 décembre 2015, le tirage de l'emprunt est de 120 000 000 euros et les intérêts courus à payer s'élèvent à 1 539 743,87 euros.

Produits exceptionnels

En 2015, la loi de modernisation des SCPI a ouvert aux SCPI la possibilité d'élargir leur univers d'investissement aux sociétés civiles immobilières.

Ainsi, dans un contexte concurrentiel en matière d'investissements, Primopierre a eu l'opportunité de réaliser des investissements immobiliers indirects en prenant des participations dans 6 sociétés civiles immobilières gérées par Primonial REIM.

A cette occasion, votre société de gestion Primonial REIM a perçu un honoraire lié à l'investissement dans ces sociétés.

Toutefois, dans le cadre d'une analyse par transparence de l'ensemble des honoraires perçus par la société de gestion à l'occasion de ces investissements, cette dernière a souhaité rétrocéder à la SCPI l'intégralité de sa commission.

Au 31 décembre 2015, le montant des honoraires rétrocédés par la société de gestion à la SCPI Primopierre s'est établi à 1 421 460,17 euros. Ces derniers ont été comptabilisés en produits exceptionnels



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	133 848 139,00	107 941 165,85
dont loyers	62 987 210,87	51 931 120,78
Total des charges	76 007 748,87	63 494 657,40
Résultat	57 840 390,13	44 446 508,45
Dividende	55 949 083,18	44 214 875,10

État du patrimoine et total des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	1 102 709 280,00	846 556 320,00
Total des capitaux propres	1 142 554 023,42	875 909 625,44
Immobilisations locatives	1 076 776 726,54	919 291 881,64
Titres, parts et actions des entités contrôlées	222 659 950,00	65 995 500,00

	GLOBAL 2015	PAR PART 2015
Autres informations		
Bénéfice	57 840 390,13	10,11*
Dividende	55 949 083,18	9,84*

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	1 308 020 863,92	189,79
Valeur comptable	1 142 554 023,42	165,78
Valeur de réalisation	1 155 343 858,33	167,64
Valeur de reconstitution	1 381 739 346,45	200,49

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	1 048 330 735,00	1 063 039 391,00	890 845 889,64	909 744 063,00
Mixte bureaux / activités	7 775 992,00	7 210 000,00	7 775 992,00	7 480 000,00
Mixte bureaux / commerces	20 670 000,00	23 050 000,00	20 670 000,00	22 900 000,00
TOTAL	1 076 776 727,00	1 093 299 391,00	919 291 881,64	940 124 063,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Grand Seine	60 000 000,00	58 672 004,61	60 000 000,00	55 193 392,18
SCI Énergie +	5 995 500,00	7 496 381,54	5 995 500,00	5 172 341,93
SCI Pasteur	55 800 000,00	55 035 995,67		
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	48 352 317,77		
SCI Ardeko	43 350 450,00	41 258 924,05		
SCI Noda	4 012 000,00	3 905 849,28		
TOTAL	222 659 950,00	214 721 472,92	65 995 500,00	60 365 734,11
TOTAL GÉNÉRAL	1 299 436 677,00	1 308 020 863,92	985 287 381,64	1 000 489 797,11

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE - ADRESSE	TYPLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION HT/DI	FRAIS D'ACQUISITION	VALEUR COMPTABLE
Aix-en-Provence (13) - Parc de la Duranne	Bureau	100,00%	24/08/2011	1 700	3 808 514	235 414	3 573 100
Bagneux (92) - avenue Aristide Briand	Bureau	39,70%	29/10/2014	7 200	32 052 635	471 285	31 581 350
Balma (31) - 10, rue Vidailhan	Bureau	100,00%	07/03/2011	2 981	7 979 484	192 184	7 787 300
Bordeaux (33) - 12, quai de Queyries	Bureau	100,00%	01/08/2012	6 833	18 684 373	1 084 373	17 600 000
Boulogne-Billancourt (92) - 49/59, avenue Morizet	Bureau	100,00%	19/10/2011	5 551	25 657 748	1 457 748	24 200 000
Boulogne-Billancourt (92) - 36/38, quai du Point du Jour	Bureau	100,00%	06/12/2013	7 638	46 793 722	2 643 722	44 150 000
Champagne-au-Mont-d'Or (69) - 11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	100,00%	25/11/2011	2 552	5 900 179	125 179	5 775 000
Charenton-le-Pont (94) - 2/8, avenue du Général De Gaulle	Bureau	100,00%	15/01/2013	10 269	40 439 430	1 978 510	38 460 920
Courbevoie (92) - 3/13, rue Blondel	Bureau	100,00%	30/06/2011	1 900	7 864 000	465 600	7 398 400
Courbevoie (92) - 4, place des Vosges	Bureau	100,00%	15/10/2013	8 874	43 460 576	2 446 576	41 014 000
Fontenay-sous-Bois (94) - 6/8/10, avenue Pablo Picasso	Bureau	100,00%	30/09/2008	3 065	4 038 593	240 800	3 797 793
Fontenay-sous-Bois (94) - 44/48, rue Roger Salengro	Bureau	100,00%	19/12/2011	8 081	20 800 326	1 200 326	19 600 000
Gennevilliers (92) - place des Hauts Tilliers	Bureau	50,00%	18/05/2010	1 642	3 553 440	213 102	3 340 338
Guyancourt (78) - place des Frères Montgolfier	Bureau	33,00%	31/07/2009	1 769	3 742 485	211 485	3 531 000
Guyancourt (78) - 3/9, rue Hélène Boucher	Bureau	65,00%	30/06/2010	6 651	12 111 302	681 188	11 430 114
Kremlin-Bicêtre (94) - 63 avenue de Fontainebleau	Bureau	50,00%	27/02/2013	11 688	60 304 852	848 602	59 456 250
Levallois-Perret (92) - 123, rue Jules Guesde	Bureau	100,00%	09/11/2011	5 931	28 806 928	1 656 928	27 150 000
Lognes (77) - 29, rue de la Maison Rouge	Bureau/Activité	100,00%	29/04/2010	6 502	3 524 192	201 900	3 322 292
Lyon (69) - 17/21, rue Domer	Bureau	100,00%	31/07/2012	6 110	18 683 721	438 899	18 244 822
Lyon (69) - cours Albert Thomas	Bureau	20,51%	03/08/2012	1 279	3 183 251	199 046	2 984 205
Malakoff (92) - 11, rue Paul Bert	Bureau	50,00%	21/11/2014	4 755	27 970 524	545 524	27 425 000
Marseille (13) - 46, avenue Elsa Triolet	Bureau	100,00%	27/07/2010	2 757	4 884 200	293 153	4 591 047
Marseille (13) - 40, boulevard de Dunkerque	Bureau	100,00%	27/05/2014	14 492	51 266 562	3 266 562	48 000 000
Massy (91) - 21, avenue Carnot	Bureau	100,00%	12/11/2012	10 839	28 391 391	1 641 391	26 750 000
Massy (91) - 1, rue Victor Basch	Bureau	70,00%	02/04/2014	25 313	77 727 775	1 077 775	76 650 000
Meudon-la-Forêt (92) - 1/3, avenue du Maréchal Juin	Bureau	49,00%	06/06/2011	5 268	13 943 186	232 741	13 710 445
Montigny-le-Bretonneux (78) - 14/15, place Georges Pompidou	Bureau	100,00%	19/03/2015	12 242	10 254 423	754 423	9 500 000
Montreuil (93) - 96/102, rue de Paris	Bureau	50,00%	11/05/2010	2 093	8 988 407	148 375	8 840 033
Montreuil (93) - 66/72, rue Marceau	Bureau	100,00%	01/02/2012	12 993	29 368 484	1 718 484	27 650 000
Montreuil (93) - 57, rue Armand Carrel	Bureau	100,00%	18/10/2012	8 467	26 456 656	1 856 656	24 600 000
Nancy (54) - 16, boulevard de la Mothe	Bureau	100,00%	25/10/2011	7 233	13 138 000	255 900	12 882 100
Nancy (54) - 13/21, rue Saint Jean	Bureau/Commerce	100,00%	10/09/2012	7 709	21 949 292	1 279 292	20 670 000
Orléans (45) - rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureau	100,00%	20/12/2011	5 554	13 794 540	261 240	13 533 300
Paris (75) - 31bis, rue Bergère	Bureau	50,00%	02/02/2009	1 054	3 525 000	208 950	3 316 050
Paris (75) - 24/26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	100,00%	17/12/2015	7 075	41 485 790	2 290 800	39 194 990
Paris (75) - 11, rue de la Rochefoucauld	Bureau	100,00%	17/12/2015	2 134	20 112 700	1 112 700	19 000 000
Paris (75) - 101/103, boulevard Murat	Bureau	100,00%	17/12/2015	5 993	39 089 340	2 158 700	36 930 640
Poissy (78) - 2/10, boulevard de l'Europe	Bureau	56,80%	27/11/2014	27 745	81 487 164	4 807 164	76 680 000
Portet-sur-Garonne (31) - 1, avenue de la Gare	Bureau	100,00%	29/06/2011	3 947	6 542 630	378 765	6 163 865
Rousset (13) - 103, impasse Evariste Galois	Bureau	100,00%	21/06/2011	2 678	3 505 540	210 540	3 295 000
Saint-Denis (93) - 260, avenue du Président Wilson	Bureau	59,80%	09/07/2014	8 558	44 539 269	2 768 969	41 770 300
Saint-Ouen (93) - 1, rue Fructidor	Bureau	60,00%	30/01/2014	8 562	59 989 874	889 874	59 100 000
Saint-Ouen (93) - 48, rue Albert Dhalenne	Bureau	60,00%	02/10/2015	10 211	62 091 292	3 891 292	58 200 000



VILLE - ADRESSE	TYPLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION HT/DI	FRAIS D'ACQUISITION	VALEUR COMPTABLE
Saint-Pierre-du-Perray (91) - 1, route de Villepeclé	Bureau/Activité	100,00%	10/06/2011	4 453	4 736 500	282 800	4 453 700
Schitligheim (67) - 15, rue de Copenhague	Bureau	100,00%	01/10/2015	7 054	17 794 524	349 524	17 445 000
Tours (37) - 2, avenue Eugène Gouin	Bureau	50,00%	23/12/2008	3 368	4 583 285	4 911	4 578 374
Villeurbanne (69) - 131, boulevard de Stalingrad	Bureau	100,00%	04/07/2012	5 659	18 538 251	1 088 251	17 450 000
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				326 422	1 127 544 347	50 767 620	1 076 776 727
Boulogne-Billancourt (92) - 58, avenue Emile Zola	Bureau	29,08%	29/09/2015	5 845	43 350 450		43 350 450 €
Courbevoie (92) - 30, rue Henri Regnault	Bureau - VEFA	52,50%	23/12/2014	7 468	5 995 500		5 995 500 €
Issy-les-Moulineaux (92) - 179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	3,14%	15/10/2015	693	4 012 000		4 012 000 €
Nanterre (92) - 13, rue Ernest Renan	Bureau	35,53%	17/07/2015	11 587	53 502 000		53 502 000 €
Paris (75) - 21, quai d'Austerlitz	Bureau	45,31%	29/09/2014	9 786	60 000 000		60 000 000 €
Paris (75) - 91/93, boulevard Pasteur	Bureau	27,10%	19/03/2015	10 738	55 800 000		55 800 000 €
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)				46 117	222 659 950		222 659 950
TOTAL GÉNÉRAL				372 539	1 350 204 297	50 767 620	1 299 436 677

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DETENUE (EN %)
SCI GRAND SEINE*	60 000 000,00	58 672 004,61	13 241 500,00	3 492 514,85	127 228 859,07	45,31
SCI ENERGIE +*	5 995 500,00	7 496 381,54	1 142 000,00	344 805,92	11 444 981,78	52,50
SCI PASTEUR*	55 800 000,00	55 035 995,67	14 364 575,40	(5 026 691,57)	127 677 966,85	27,06
SCI NANTERRE IMMO*	53 502 000,00	48 352 317,77	15 060 000,00	(13 334 850,28)	135 303 149,71	35,53
SCI ARDEKO*	43 350 450,00	41 258 924,05	14 910 000,00	(9 662 109,33)	144 385 292,04	29,08
SCI NODA*	4 012 000,00	3 905 849,28	12 790 000,00	(5 025 646,86)	121 044 353,14	3,14
TOTAL	222 659 950,00	214 721 472,92				

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI est de 1 308 020 863,92 euros. Les valeurs d'expertise par actif au 31/12/2015 ne sont pas publiées dans ce rapport afin de ne pas introduire de distorsion dans l'information du marché. Elles sont consultables par les associés dans les locaux de la société de gestion sur simple demande auprès du Service Associés.

* SCI gérées par Primonial REIM.

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2015 ET LE 31 DÉCEMBRE 2015

Terrains & constructions	
Solde au 01/01/2015	919 291 881,64
Cessions de l'exercice	
BAYONNE - 6, chemin de Marouette	(5 000 000,00)
LA GARDE - 150, rue Marcellin Berthelot	(4 470 000,00)
RENNES - 183, avenue du Général Patton	(1 790 285,10)
OSNY - avenue des Arpents et Chaussée Jules César	(11 525 500,00)
Acquisitions de l'exercice	
MONTIGNY LE BRETONNEUX - 15, place Georges Pompidou	9 500 000,00
SCHILTIGHEIM - 104, route de Hausbergen (LE BEVERLY)	17 445 000,00
SAINT-OUEN - 48, Rue Albert Dhalenne (OMEGA)	58 200 000,00
PARIS - 24/26, Boulevard de l'Hôpital	39 194 990,00
PARIS - 9/19 rue Rochefoucauld	19 000 000,00
PARIS - 101/103, Boulevard Murat	36 930 640,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2015	1 076 776 726,54

Immobilisations corporelles en cours	
Solde au 01/01/2015	
Comptabilisations de l'exercice	
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2015	

Titres, parts, et actions des entités contrôlées	
Solde au 01/01/2015	65 995 500,00
Comptabilisations de l'exercice	
SCI PASTEUR	55 800 000,00
SCI NANTERRE IMMO	53 502 000,00
SCI ARDEKO	43 350 450,00
SCI NODA	4 012 000,00
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2015	222 659 950,00

Immobilisations financières	
Solde de dépôts versés au 01/01/2015	261 506,70
Fonds de roulements versés aux syndicats	3 144,71
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(6 609,66)
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	258 041,75

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2014	DOTATION 2015	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2015
Pour grosses réparations*	4 329 168,38	3 696 556,01	(3 820 076,86)	4 205 647,53
Pour créances douteuses	397 152,26	12 830,37	(224 731,67)	185 250,96
TOTAL	4 726 320,64	3 709 386,38	(4 044 808,53)	4 390 898,49

* dont 1 100 000 € de dotation exceptionnelle à la provision pour grosses réparations suite à une indemnité de travaux reçue pour l'immeuble situé à Paris, boulevard de l'hôpital.



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 937 864,50
Locataires : factures à établir	906 040,09
Locataires : créances douteuses	340 159,54
TOTAL	4 184 064,13

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Le Lavoisier - Courbevoie (92)	175 537,02
Ovalie - Saint-Ouen (93)	46 672,50
Aristide - Bagneux (92)	76 762,22
Le Beverly - Schiltigheim (67)	125 581,41
Omega - Saint-Ouen (93)	2 557 991,80
TOTAL	2 982 544,95

Ils correspondent à des loyers 2016 facturés et encaissés au 31 décembre 2015.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	10 025 055,66
Locataires : avoirs à établir	7 437,07
État : charges à payer	170 904,68
Charges d'intérêts sur emprunt	22 943,75
Intérêts à payer	4 157,56
TOTAL	10 230 498,72

Produits à recevoir	
Locataires : factures à établir	906 040,09
État : produits à recevoir	9 525 357,81
TOTAL	10 431 397,90

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les "autres disponibilités" correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 11 681 947,62 euros au 31 décembre 2015.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI, font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2015 est de 4 157,56 euros.

Les "Banques créditrices" qui figurent au poste des « Dettes financières » correspondent à un découvert autorisé sur la Banque Palatine au 31 décembre 2015 pour un montant de 16 168 194,06 euros.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	7 256,45
Entretien et réparations	22 873,32
Frais actes et contentieux	8 090,93
Primes d'assurances	284 464,35
Taxes bureaux	1 967 271,98
Taxes foncières	4 481 276,67
Taxes ordures ménagères	784 870,39
Autres taxes immobilières	(7 684,76)
Honoraires de gestion	1 169 261,27
TOTAL	8 717 680,60

DÉTAILS DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	1 896 290,01
Taxes foncières non refacturables	1 379 822,11
Taxes bureaux non refacturables	218 929,15
Taxes immobilières	8,00
Assurances	98 325,34
Frais d'actes et contentieux	75 291,10
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	3 668 665,71

Honoraires d'expertises	87 620,90
Honoraires d'avocats	4 582,50
Honoraires relocation	350 825,64
Honoraires divers	655 290,54
Honoraires arbitrages	592 125,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 690 444,58

COMMISSION DE GESTION

Produits locatifs hors taxes	64 867 700,71
Commission au taux de 10 %	6 486 770,07
Produits financiers nets	5 929 679,53
Commission au taux de 5 %	296 483,98
COMMISSION DE GESTION	6 783 254,05

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	40 597,00
Honoraires Dépositaire	114 168,75
Information des associés (BT, RA)	92 288,98
Cotisation AMF	9 002,53
Taxes diverses - CVAE - CET	562 596,00
Frais d'actes et contentieux	52 839,43
Frais bancaires	4 147,27
Pertes sur créances irrécouvrables	177 544,08
TOTAL	1 053 184,04

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2015 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Natixis	19/11/2014	70 000 000,00	60 000 000,00	In Fine	2 ans
Banque Arkéa	19/11/2014	70 000 000,00	60 000 000,00	In Fine	2 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2015	40 000 000,00	16 168 194,06	In Fine	1 an
TOTAL		180 000 000,00	136 168 194,06		

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	1 539 743,87
Intérêts bancaires	27 122,76
TOTAL	1 566 866,63

PRODUITS FINANCIERS

Dividendes perçus SCI Grand Seine	3 454 140,39
Dividendes perçus SCI Pasteur	2 742 653,86
Dividendes perçus SCI Energie +	170 100,00
Dividendes perçus SCI Noda	57 403,91
Dividendes perçus SCI Ardeko	347 766,48
Dividendes perçus SCI Nanterre immo	697 018,09
Interets des comptes courants	20 833,26
Revenus du placement de la trésorerie	6 549,96
Intérêts moratoires	80,21
TOTAL	7 496 546,16

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes soldes locataires	8 062,39
TOTAL	8 062,39

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rétrocession commissions investissements dans les SCI	1 421 460,17
Remboursement assurances	42 601,99
Diverses régularisations de comptes	1 500,00
Profit solde locataire	218,56
TOTAL	1 465 780,72

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014

Résultat 2014	44 446 508,45
Report à nouveau 2014	1 973 023,85
TOTAL DISTRIBUABLE	46 419 532,30
Distribution 2014	44 214 875,10
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	44 214 875,10
Report à nouveau après affectation du résultat	2 204 657,20

ENGAGEMENT HORS BILAN

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



Amundi
ASSET MANAGEMENT



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



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous proposons, au titre de l'Assemblée Générale extraordinaire, de modifier la politique d'investissement de votre SCPI en l'adaptant à la modernisation réglementaire de ce véhicule. Celle-ci comprend la possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière et d'investir dans tout fonds et/ou toute société gérée(e) par la société de gestion Primonial REIM.

Pour rappel, le Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est un contrat de construction particulier défini aux articles 1831 et suivants du Code civil. Il désigne un mandat d'intérêt commun par lequel un promoteur immobilier s'oblige envers le maître de l'ouvrage à réaliser un programme de construction pour un prix convenu. La modification proposée de la politique d'investissement acte la possibilité pour la SCPI de conclure des CPI. Cependant l'usage de cette possibilité n'est pas d'actualité et n'entre pas dans les projets de la Société de Gestion

Par ailleurs nous vous proposons également d'augmenter le délai de jouissance du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription, au 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription.

La société de gestion

A photograph of a modern building facade with a grid of glass windows and dark metal panels. The building has a stepped, multi-level design. A purple semi-transparent banner is overlaid on the upper part of the image, containing the title text. The sky is clear blue.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

À titre Ordinaire

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

1. Primopierre a émis 1 651 720 parts nouvelles, dont 50 764 ont permis de compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Votre SCPI a acquis 10 actifs (dont quatre participations dans des sociétés immobilières gérées par Primonial REIM) pour un montant total de 347 565 063 euros. Au cours de l'exercice 2015 elle a cédé 4 actifs, pour un prix de vente de 18 250 000 euros.
3. L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 1 308 020 864 euros hors droits au 31 décembre 2015.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 10,11 euros par part. Votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés de distribuer 9,84 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2015. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2015* de Primopierre de s'établir à 5,02 %.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5% hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

À titre Extraordinaire

8. Votre conseil de surveillance a été informé des modifications de la politique d'investissement permettant à la SCPI de conclure des contrats de promotion immobilière et d'investir dans tout fonds géré par la société de gestion.
9. Votre conseil de surveillance a été informé de la proposition d'augmenter le délai de jouissance du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription, au 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription.
10. Les membres du conseil de surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale annuelle mixte.

Le Conseil de Surveillance

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

A photograph of a modern glass building with a purple overlay. The text "RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES" is centered in a white box.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Les notes « Valeurs vénale des immeubles locatifs », « Valeurs vénale des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des S.C.P.I. » et « Entretien des immeubles » de l'annexe présentent les règles générales d'évaluation des placements immobiliers.

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

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

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 2 mai 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Nicolas Duval Arnould
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il nous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante, passée depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Convention de rétrocession de commissions :

- Avec la société PRIMONIAL REIM, société de gestion de votre S.C.P.I. ;
- Nature et objet :

Votre société a conclu le 28 janvier 2016, une convention de rétrocession de commissions qui stipule que si PRIMONIAL REIM perçoit des honoraires de la part d'une filiale ou d'une participation détenue par votre S.C.P.I. lors d'un investissement réalisé par cette filiale ou participation, PRIMONIAL REIM s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre S.C.P.I. pour un montant global équivalent à 1% du prix d'acquisition hors droits du bien immobilier sous-jacent, à proportion de la quote-part de détention dans la filiale ou participation, T.V.A. en sus.

► Modalités :

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

Au titre de cette convention, votre société a comptabilisé en produits exceptionnels pour l'exercice 2015, des honoraires rétrocédés de € 1 421 460,17.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

prouvées par l'Assemblée Générale au cours de l'exercice ou au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société PRIMONIAL REIM :

Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts tels que modifiés par l'Assemblée Générale extraordinaire du 15 septembre 2015, votre société verse à la société de gestion PRIMONIAL REIM les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription fixée à 10,617 % hors taxes du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :
 - les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de votre S.C.P.I. lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % toutes taxes incluses (commission exonérée de T.V.A.) ;
 - les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % hors taxes.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2015, une commission de souscription de € 34 371 170,00, montant prélevé sur la prime d'émission.

- Une commission de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre S.C.P.I., la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices fixée comme suit :

- 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés pour l'administration et la gestion du patrimoine ;
- 5 % hors taxes maximum des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement.

À ce titre, votre Société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2015 un montant de € 6 783 254,05.

Votre société refacture à la société de gestion PRIMONIAL REIM, les prestations de property management comprises dans la commission de gestion, à hauteur de 2,70 % des loyers hors taxes hors charges facturés. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2015, un montant de € 1 700 654,70.

- Une commission d'arbitrage pour les arbitrages du patrimoine immobilier, fixée comme suit :

- une commission de 1,25 % hors taxes du prix de cession net vendeur ;
- une commission de 1,25 % hors taxes du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2015 un montant de € 592 125,00.

Paris La Défense, le 2 mai 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé



PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Fixation du capital au 31 décembre 2015 ;
- Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 et approbation des comptes clos au 31 décembre 2015 ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Quitus au conseil de surveillance ;
- Approbation des conventions réglementées ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- Autorisation de recourir à l'emprunt bancaire ;
- Autorisation donnée à la société de gestion de reconstituer le compte report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission ;
- Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- Autorisation de céder des éléments du patrimoine ;
- Jetons de présence ;
- Ratification du transfert de siège social de la Société ;
- Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de la politique d'investissement : ajout de la possibilité pour la SCPI de conclure des contrats de promotion immobilière ;
- Modification de la politique d'investissement : ajout de la possibilité pour la SCPI d'investir dans tous fonds et/ou sociétés géré(s) par la société de gestion ;
- Modification corrélative du paragraphe 4 de l'introduction de la Note d'information ;
- Augmentation du délai de jouissance et modification corrélative de la Note d'information ;
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire arrête le capital social de l'exercice clos au 31 décembre 2015 à 1 102 709 280 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management.

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 2015.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'élève à la somme de 57 840 390,13 euros et que majoré du report à nouveau de 2 885 217,66 euros, le montant total disponible atteint 60 725 607,79 euros.

L'Assemblée Générale ordinaire décide de la répartition suivante :

- Un dividende déjà versé par acomptes aux associés, pour un total de 55 949 083,18 euros,
- Et de reporter à nouveau le solde, soit 4 776 524,61 euros.

Conformément à l'article VIII des statuts de la SCPI PRIMOPIERRE, l'Assemblée Générale prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'élève à 680 560,46 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 142 554 023,42 euros, soit 165,78 euros par part,

- valeur de réalisation : 1 155 343 858,33 euros, soit 167,64 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 381 739 346,45 euros, soit 200,49 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la société de gestion, à prélever sur la prime d'émission et distribuer, et dans la limite de chaque nouvelle part émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

- 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 2016.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire décide, pour l'exercice 2016, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance



TREIZIÈME 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, ratifie autant que de besoin le transfert de siège social de la Société au 83/85 avenue Marceau – 75016 Paris décidé par décision de gestion le 15 septembre 2015, prend acte du transfert de siège social de la société de gestion et des modifications statutaires corrélatives.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique d'investissement de la SCPI en y insérant la possibilité pour cette dernière de conclure des contrats de promotion immobilière

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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'ajouter la possibilité pour la SCPI d'investir dans tout type de fonds et/ou sociétés géré(s) par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou toutes sociétés qui lui sont liées

TROISIÈME RÉSOLUTION

Corrélativement aux deux résolutions précédentes, 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 modifier l'antépénultième paragraphe du paragraphe 4 de l'introduction de la Note d'information tel que suit :

Ancienne rédaction :

« Par ailleurs :

- PRIMOPIERRE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- PRIMOPIERRE pourra octroyer des comptes-courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur. »

Nouvelle rédaction :

« Par ailleurs :

- PRIMOPIERRE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- PRIMOPIERRE pourra octroyer des comptes-courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- PRIMOPIERRE pourra conclure des contrats de promotion immobilière ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés gérés par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.»

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 prolonger le délai de jouissance des parts en le portant du 1^{er} jour du troisième mois suivant la souscription au 1^{er} jour du quatrième mois suivant la souscription et ce, pour toute souscription enregistrée à compter du 1^{er} octobre 2016.

L'Assemblée Générale extraordinaire décide donc corrélativement de modifier le 6- jouissance des parts du Chapitre I de la note d'information en conséquence.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

➤ **L'Assemblée Générale Ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, de l'expert immobilier...

➤ **L'Assemblée Générale Extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

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

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ :

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

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

DIVIDENDE : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

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

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

➤ **marché primaire** : c'est le marché de

la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait ;

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

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

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

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

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

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

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

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

sur le marché secondaire.

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué ;

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

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

> **valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel ;

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

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

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



Primonial Real Estate Investment Management
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.
531 231 124 RCS Paris.

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

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° T15813
et « Gestion Immobilière » n° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,
et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

SIÈGE SOCIAL

83/85 avenue Marceau 75016 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau
75016 Paris

La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF. Elle a été actualisée en septembre 2015. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

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