



2016

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 2016	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



GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'année 2016, votre SCPI Primopierre a poursuivi son développement avec une collecte nette de 324 millions d'euros. Au 31 décembre 2016, sa capitalisation atteint 1,67 milliard d'euros.

Les acquisitions réalisées en 2016 par les équipes de Primonial REIM pour le compte de votre SCPI ont représenté un volume total de 367 millions d'euros. Elles sont localisées à Lyon, La Défense et Issy-les-Moulineaux. Le Between, acquis en juin 2016 pour un montant de près de 169 millions d'euros droits inclus, est la plus importante ligne de patrimoine de votre SCPI à ce jour. Cet actif a fait l'objet d'une rénovation lourde en 2014 et bénéficie désormais du label Bâtiment Basse Consommation et de la certification HQE Exploitation. Autre acquisition notable : Le Nouvel Air à Issy-les-Moulineaux, certifié BREEAM. En décembre 2016, nous avons finalisé la livraison de l'Ampère, situé à La Défense. Acquis par Primopierre en état futur d'achèvement en 2014, via une SCI gérée par Primonial REIM, cet actif a fait l'objet d'une restructuration complète particulièrement innovante en matière d'énergie positive.

Dans un environnement marqué par la hausse des prix du bureau, Primopierre a poursuivi sa stratégie de surinvestissement. Le surinvestissement permet de mobiliser un financement bancaire et de profiter ainsi de taux d'intérêt historiquement bas. Le taux d'endettement effectif de Primopierre, au 31 décembre 2016, reste cependant maîtrisé à un niveau de 20% de la valeur des actifs immobiliers.

L'année 2016 a également été très active en matière de gestion locative. Le départ de Sanofi de l'Atlantis à Massy, en décembre 2015, a mobilisé nos équipes, qui ont pu signer un bail en juillet 2016, entrant en effet en avril 2017, avec Crédit Agricole Consumer Finance qui occupera la totalité des locaux. Cette relocation rapide démontre la qualité intrinsèque de l'actif, meilleure garante de la pérennité du revenu locatif à terme.

Au 31 décembre 2016 le taux d'occupation financier¹ s'élève à 82,7%. La vacance de Primopierre comprend notamment celle, provisoire, de l'Atlantis à Massy, et celle de plusieurs biens non entièrement loués au moment de leur acquisition. Il ne s'agit donc pas de vacance structurelle.

Outre les résolutions traditionnellement présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire, vous trouverez dans ce rapport des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire. Nous vous proposons notamment d'accompagner le développement de votre SCPI en portant le capital maximal statutaire à 2,5 milliards d'euros. Nous croyons au pouvoir de diversification de véhicules de grande taille, qui doit rendre votre patrimoine le moins dépendant possible d'un locataire ou d'un territoire.

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

Grégory FRAPET, 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. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 531 231 124.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que société de gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM en date du 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2016)

André Camo, Président
Martine Simon-Claudiel, Vice-Présidente
Valery Bordes, Membre
François Pochard, Membre
Stéphane Vidal, Membre
Paul Younès, Membre

SCPI PRIMOPIERRE

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA	<i>Titulaire</i>
Salustro Reydel (I. Goalec)	<i>Suppléant</i>

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

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

► CHIFFRES CLÉS

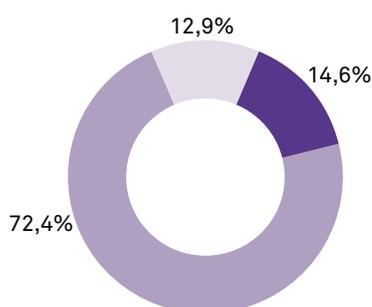
La SCPI Primopierre a été créée le 8 août 2008 pour une durée statutaire de 99 ans. Primopierre est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'associés	15 991	13 057
Nombre de parts	8 547 966	6 891 933
Nouvelles parts souscrites	1 656 033	1 600 956
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	1 732 151 251,28	1 308 020 863,92
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	1 842 737 391,88	1 463 190 356,93
Valeur comptable	1 420 234 936,48	1 142 554 023,42
Valeur de réalisation	1 454 690 632,07	1 155 343 858,33
Valeur de reconstitution	1 733 797 718,75	1 381 739 346,45
Capitalisation	1 675 401 336,00	1 350 818 868,00
Revenus locatifs par part*	9,08	11,01
Résultat par part*	9,21	10,11
Distribution par part au titre de l'année*	9,80	9,84
Report à nouveau par part*	0,16	0,84
Surface en m ²	418 819	372 539
Nombre de lignes du patrimoine	56	53
Taux d'occupation financier	82,7%	91,7%
Prix de souscription	196,00	196,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	175,19	175,19
Nombre de parts en attente de cession	-	-

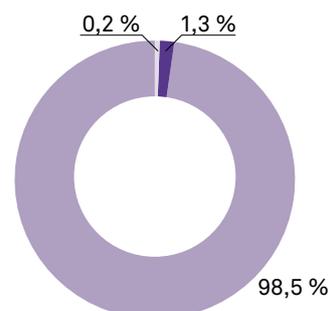
* Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



- Province
- Région parisienne
- Paris



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

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



▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2016 a été marquée par le retour du risque politique. En juin, le Brexit a eu pour conséquence une volatilité accrue sur les marchés actions et le passage en régime de taux d'intérêt réels négatifs en Allemagne et en France au cours du mois de juillet. L'issue de l'élection présidentielle américaine en novembre, accueillie défavorablement, puis favorablement par les marchés, laisse entrevoir la possibilité d'une inflexion de la politique de la Federal Reserve. Le programme du nouveau Président des Etats-Unis est résolument inflationniste (arrêt de l'immigration, renégociation des accords commerciaux, financement public des infrastructures). Si elle était effectivement mise en œuvre et si elle s'accompagnait d'une croissance économique, la hausse des taux d'intérêt serait alors inévitable. Elle est anticipée par la majorité des observateurs pour 2017.

Pour le marché immobilier, il semble que cet environnement mouvant doive favoriser une accalmie sur les valeurs du bureau. Alors que les rendements ont atteint en 2016 un creux historique avec certains actifs prime acquis à un rendement inférieur à 3%, ils pourraient désormais être orientés à la hausse.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe s'est élevé en 2016 à 230 milliards d'euros, soit 10% de moins qu'en 2015. L'écart est largement imputable au Brexit : l'investissement au Royaume-Uni a diminué de 28% en 2016 par rapport à 2015. C'est en 2017 que l'impact réel du Brexit sur les marchés immobiliers européens pourra réellement être observé, avec la concrétisation des décisions de relocalisation d'entreprises qui ont besoin d'un accès aux marchés européens, au premier rang desquels les acteurs financiers. HSBC a ainsi annoncé que 20% de ses activités londoniennes de banque d'investissement, soit 1 000 personnes, seraient transférées

à Paris. La France reste encore le plus « national » des grands marchés immobiliers européens, avec 71 % d'investisseurs domestiques en 2016 (57% en Allemagne), le potentiel est donc réel si les conditions d'accueil des entreprises sont renforcées.

En France, le volume d'engagements cumulés en immobilier d'entreprise a atteint 24 milliards d'euros en 2016. C'est la première fois que les montants investis en France dépassent 20 milliards d'euros 3 années de suite. L'appétence des investisseurs pour l'immobilier est donc non seulement forte, mais constante.

Avec 2,4 millions de m², la demande locative placée en bureaux augmente de 7% par rapport à 2015. Ce chiffre confirme la bonne orientation du marché locatif après le creux de 2013. Il est d'autant plus encourageant que le regain des petites et moyennes transactions (< 5000 m²) depuis un an se poursuit. La croissance économique redevient un moteur de la demande locative.

En termes de territoires, La Défense a connu une activité transactionnelle très importante, marquée par l'arrivée de Deloitte sur la Tour Majunga, ainsi que le secteur Paris Centre Ouest autour du XV^{ème} arrondissement avec l'arrivée du groupe Altice sur le Qu4drans.

Le taux de vacance francilien est le plus bas depuis 2009 (6,2% au 31/12/2016, 3,1% à Paris intra muros). Le stock d'offre immédiate a baissé de 10% sur un an (3,5 millions de m²). Ceci a conduit à l'augmentation des lancements « en blanc » ou « en gris », qui seront couronnées de succès si le bien prouve son attractivité locative dans son marché. En tout état de cause, la construction de bureaux n'a pas connu d'emballement. Ceci confirme le caractère prudentiel des investisseurs ces dernières années. C'est l'une des différences majeures entre la situation actuelle et celle de 2007 ou du début des années 90. Il faut cependant noter qu'il existe en Ile-de-France des « poches de vacance » problématiques, en péri-Défense ou dans certains marchés de seconde Couronne, où se concentre l'obsolescence.

Malgré cette pression foncière, les loyers faciaux restent stables en Ile-de-France, à des niveaux relativement faibles. Les mesures d'accompagnement, qui avaient atteint en 2015 des niveaux historiquement élevés (30% à La Défense, 20 à 25% à Paris), ont servi de variable d'ajustement. Elles tendent à diminuer. Cependant, il faudra attendre que les mesures d'accompagnement diminuent très sensiblement avant d'envisager une véritable hausse des loyers.

Avec un rendement de 3% pour les actifs prime et de 4% pour les actifs core, le point d'entrée dans l'immobilier de bureau reste élevé en termes de prix au mètre carré. La création de valeur reste possible en bureau, soit sur des opérations opportunistes, soit à partir de loyers bas, mais elle reste conditionnée à la reprise économique.

MARCHÉ DES SCPI

Le marché des SCPI a une nouvelle fois connu une collecte historiquement élevée avec 5,5 milliards d'euros collectés au cours de l'exercice 2016. La capitalisation totale du secteur s'établit au 31 décembre 2016 à 43,5 milliards d'euros pour 178 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen en 2016 s'élève à 4,63% et l'évolution moyenne de prix de part s'élève à 2,34%.

Cette attractivité des SCPI – et de l'immobilier d'entreprise en général s'explique par le besoin que rencontrent les investisseurs d'un revenu régulier et d'une décorrélation avec les marchés financiers, dans un contexte où les placements sans risque délivrent un rendement faible et où les marchés actions ont connu, en 2016, des à-coups importants.

Cette nouvelle maturité atteinte par le marché des SCPI se double d'une régulation plus stricte, depuis l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la Directive AIFM fin 2013.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Immostat.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2016 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 1 350 818 868 euros à 1 675 401 336 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 324 582 468 euros. Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Sur un marché des bureaux marqué par une compression des taux de rendement à l'acquisition, les équipes de Primonial REIM ont acquis pour le compte de votre SCPI 4 actifs pour un montant total de 367 303 782 euros, dont la plus importante ligne du portefeuille (Le Between à Courbevoie (92) dans le quartier de La Défense, pour un montant de 168 515 928 euros). Un actif a été livré en fin d'année (l'Ampère, à La Défense). Cet actif, qui représente un prix d'acquisition total de 51 597 000 euros, est détenu par la SCI Energie + gérée par Primonial REIM. Au cours de l'exercice 2016 Primopierre a cédé un immeuble situé à Lognes (77), pour un prix de cession net vendeur de 3 000 000 euros.

Les équipes de Primonial REIM ont également été actives en matière de gestion locative. La plus importante vacance du patrimoine (l'Atlantis à Massy, libéré à la fin de l'exercice 2015) a fait l'objet d'un bail de 12 ans fermes signé en juillet 2016 avec Crédit Agricole Consumer Finance, à effet d'avril 2017. Le taux d'occupation financier moyen au cours de l'année 2016 s'est élevé à 85,5%.

Primopierre termine l'année 2016 avec un résultat distribuable de 9,21 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2016 s'élève à 9,80 euros par part.

La Société de Gestion

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2016, un patrimoine immobilier de 50 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 418 819 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 1 732 151 251,28 euros.

L'essentiel (98,5 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2016 est constitué d'actifs de bureaux « purs ».

Les deux actifs mixtes bureaux/activités représentent 0,2 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

L'actif mixte bureaux/commerces représente 1,3 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2016

	BUREAUX	MIXTE BUREAUX COMMERCES	MIXTE BUREAUX ACTIVITÉS	TOTAL
Paris	12,9 %	0,0 %	0,0 %	12,9 %
Région parisienne	72,2 %	0,0 %	0,2 %	72,4 %
Province	13,3 %	1,3 %	0,0 %	14,6 %
TOTAL	98,5 %	1,3 %	0,2 %	

**SUR LES 56 ACTIFS DE PRIMOPIERRE
4 ONT ÉTÉ ACQUIS EN 2016**

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs en direct + actif net réévalué des participations immobilières) de Primopierre s'élève au 31 décembre 2016 à 1 732 151 251,28 euros. A périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis en direct et via des SCI entre 2008 et 2015, les valeurs d'expertise s'inscrivent en hausse de +2,4 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Evaluation et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM.

Pour les 4 actifs acquis en 2016 il s'agit de la première valeur d'expertise.

SITUATION LOCATIVE

Primopierre compte 220 locataires pour 253 baux au 31 décembre 2016. Les 10 principaux locataires représentent 42,8 % 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	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER ANNUEL*	POIDS DANS LE REVENU LOCATIF ANNUEL
NATIXIS	Banque	Grand Seine - 21, quai d'Austerlitz - PARIS (75) 2/8, avenue du Général De Gaulle - CHARENTON-LE-PONT (93) Le Millénium - 12, quai des Queyries - BORDEAUX (33)	Bureaux	19 433	7 259 440	7,7 %
PSA PEUGEOT CITROEN	Automobile	16/26, rue de la Faisanderie - POISSY (78)	Bureaux	27 744	6 126 425	6,5 %
AMUNDI ASSET MANAGEMENT	Banque	Pasteur - 91/93, boulevard Pasteur - PARIS (75)	Bureaux	10 490	4 666 677	5,0 %
SOFT BANK ROBOTICS EUROPE	Technologie	Nouvel Air - 34-48, rue Guynemer ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	Bureaux	9 142	3 827 148	4,1 %
B2V GESTION ASSOCIATION	Prévoyance	Between - 16, avenue d'Alsace - COURBEVOIE (92)	Bureaux	9 696	3 552 291	3,8 %
SAMSUNG ELECTRONICS FRANCE	Technologie	Ovalie - 1, rue Fructidor - SAINT-OUEN (93)	Bureaux	8 562	3 481 409	3,7 %
ALSTOM	Technologie	Omega - 48, rue Albert Dhalenne - SAINT-OUEN (93)	Bureaux	10 789	3 420 000	3,6 %
ATLANTIS TELEVISION	Audiovisuel	Alpha - 4/6, rue des Peupliers BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	Bureaux	7 638	2 821 426	3,0 %
CAISSE NATIONALE DU REGIME SOCIAL DES INDEPENDANTS	Prévoyance	Le Dyonis - 4, rue Francis de Pressensé SAINT-DENIS (93)	Bureaux	8 558	2 674 838	2,8 %
LOGEMENT FRANÇAIS G.I.E	Service	Between - 16, avenue d'Alsace - COURBEVOIE (92)	Bureaux	6 058	2 369 155	2,5 %
TOTAL				118 110	40 198 809	42,8 %

* 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 2016 à 85,5 % en moyenne.

En termes de surface, la vacance est répartie sur 26 actifs au 31 décembre 2016. Sur les 418 819 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 73 918 m² étaient vacants au 31 décembre 2016, soit un taux d'occupation physique de 82,4 %².

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

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



IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*
Atlantis	Massy (91)	1 rue Victor Basch	Bureaux	25 313	5 695 515
Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63 avenue de Fontainebleau	Bureaux	8 058	2 256 240
Between	Courbevoie (92)	18 avenue d'Alsace	Bureaux	6 544	2 486 720
Place Ovale	Montigny le Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	Bureaux	4 672	700 800
Odysée	Massy (91)	2-12 rue du Chemin des Femmes	Bureaux	4 053	851 130
Ampère	Courbevoie (92)	30/34 rue Henri Regnault	Bureaux	3 510	1 474 263
Helio 7	Lyon (69)	23 rue Saint Lazare – 17 / 21 rue Domer	Bureaux	2 434	486 868
Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4 Place des Vosges	Bureaux	2 260	723 200
Hôpital	Paris (75)	24/26 bd de l'Hôpital	Bureaux	1 932	729 640
Green Park	Saint-Pierre-du-Perray (91)	ZAC Villepècle 1, Route de Villepècle	Bureaux	1 924	153 920
Europrogramme	Marseille (13)	40 Boulevard de Dunkerque	Bureaux	1 846	359 970
Montgolfier	Guyancourt (78)	place des Frères Montgolfier	Bureaux	1 769	265 320
Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123 rue Jules Guesde	Bureaux	1 389	441 060
Universaône	Lyon (69)	50 rue Joannès Carret	Bureaux	1 319	250 610
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58 avenue Emile Zola	Bureaux	1 145	503 686
Murat	Paris (75)	101/103 boulevard Murat	Bureaux	1 001	360 360
Blondel	Courbevoie (92)	3-13 rue Blondel	Bureaux	950	218 500
Le Kyoto	Champagne au Mont d'Or (69)	chemin des Anciennes Vignes	Bureaux	885	115 050
Technipôle	Fontenay-sous-Bois (94)	Bâtiment B, 6-8-10 avenue Pablo Picasso	Bureaux	736	95 680
Orléans Plaza	Orléans (45)	Bâtiment B - rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureaux	634	88 760
Aristide	Bagneux (92)	152/160 avenue Aristide Briand	Bureaux	494	108 765
Cap 2	Montreuil (93)	66-72 avenue Marceau	Bureaux	436	82 840
Stanislas Plaza	Nancy (54)	16-18 boulevard de la Mothe	Bureaux	270	32 400
Gennevilliers	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 2 place des Hauts Tilliers	Bureaux	151	21 070
Le Beverly	Schiltigheim (68)	15 rue de Copenhague	Bureaux	102	37 080
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179 quai de la Bataille de Stalingrad	Bureaux	90	41 091
TOTAL				73 918	18 580 538

* Quote-part de détention

► CONGÉS

Les congés reçus pour 2017 au 31/12/2016 portent sur 7 393 m², soit 1,77 % de la surface en exploitation.

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*	DATE DE DÉPART
ALL4TEC	Odysée	Massy (91)	Bureaux	216	47 250	31/12/2016
ANITE	Odysée	Massy (91)	Bureaux	220	65 167	31/01/2017
AFDAS (R+5)	Europrogramme	Marseille (13)	Bureaux	225	66 058	28/02/2017
ALLOGA (R+5)	Europrogramme	Marseille (13)	Bureaux	679	433 210	31/05/2017
Unilications	Okabé	Kremlin-Bicêtre (94)	Bureaux	757	297 015	31/05/2017
S.A.I.T	Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Bureaux	222	36 248	31/05/2017
Contacts et Relations Informatique	Odysée	Massy (91)	Bureaux	149	33 742	30/06/2017
OTV	Europrogramme	Marseille (13)	Bureaux	389	100 028	03/07/2017
ROBERT HALF INTERNATIONAL	Odysée	Massy (91)	Bureaux	461	124 355	14/07/2017
ANUMAN INTERACTIVE	CAP 2	Montreuil (93)	Bureaux	918	179 205	24/07/2017
DHATIM	Odysée	Massy (91)	Bureaux	168	41 143	31/08/2017
EGIS	Europrogramme	Marseille (13)	Bureaux	2 641	609 548	31/08/2017
MICROSCOOP	CAP 2	Montreuil (93)	Bureaux	348	53 073	30/11/2017
TOTAL				7 393	2 086 043	

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

19 nouveaux baux et 4 maintiens de locataires ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2016 et ont permis de louer ou relouer 27 346 m².

Nouveaux baux

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	DATE D'EFFET
ALLOGA	Europrogramme	Marseille (13)	40 Boulevard de Dunkerque	Bureaux	1 004	17/12/2016
CARTE NOIRE	Ardeko	Boulogne (92)	58 avenue Emile Zola	Bureaux	786	01/08/2016
Ai3	Ardeko	Boulogne (92)	58 avenue Emile Zola	Bureaux	753	01/02/2016
SFG	Parc Club Rousset	Rousset (13)	Lieu dit "Villevieille"	Bureaux	609	01/04/2016
C43 (EDF)	Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4 Place des Vosges	Bureaux	564	01/04/2016
CREA2	Le Millenium	Bordeaux (33)	12 Quai de Queyries	Bureaux	560	01/06/2016
MUST	Technipôle	Fontenay (94)	Bâtiment B, 6-8-10 avenue Pablo Picasso	Bureaux	520	01/02/2016
PASSION BEAUTE	Technipôle	Fontenay (94)	Bâtiment B, 6-8-10 avenue Pablo Picasso	Bureaux	428	01/07/2016
ALLOGA	Europrogramme	Marseille (13)	40 Boulevard de Dunkerque	Bureaux	372	17/12/2016
UBISOFT PARIS	CAP 2	Montreuil (93)	66-72 avenue Marceau	Bureaux	361	01/03/2016
AMSYCOM	Europrogramme	Marseille (13)	40 Boulevard de Dunkerque	Bureaux	308	01/03/2016
ALTEDIA	Place Ovale	Montigny-le-Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	Bureaux	270	15/02/2016
ACR GROUPE	CAP 2	Montreuil (93)	66-72 avenue Marceau	Bureaux	263	01/06/2016
WINNING MOVES	CAP 2	Montreuil (93)	66-72 avenue Marceau	Bureaux	245	01/06/2016
VIVID EUROPE	Gennevilliers	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 2 place des Hauts Tilliers	Bureaux	301	01/11/2016
EDIFIXIO	Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123 rue Jules Guesde	Bureaux	114	01/04/2016
SOLYSTIC	Aristide	Bagneux (92)	152/160 avenue Aristide Briand	Bureaux	91	01/08/2016
MARKET PLAY	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58 avenue Emile Zola	Bureaux	42	18/06/2016
CARTE NOIRE	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58 avenue Emile Zola	Bureaux	13	01/10/2016
TOTAL					7 603	

Renouvellements & avenants

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	DATE D'EFFET
Young et Rubicam	Praxagora	Boulogne-Billancourt(92)	49-59 rue André Morizet - 96 rue de Billancourt	Bureaux	5 550	01/01/2016
Dassault Système	Le Copernic	Meudon (92)	1-3 avenue du Maréchal Juin	Bureaux	11 018	01/01/2016
Ansys	Place Ovale	Montigny-le-Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	Bureaux	1 694	01/09/2016
MAIF	Stanislas Plaza	Nancy (54)	16-18 boulevard de la Mothe	Bureaux	1 481	15/06/2016
TOTAL					19 743	

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2016, Primopierre a procédé à 4 acquisitions pour un montant total de 367 303 782 euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE - ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QP DE DÉTENTION
11/02/16	Universaône	Lyon (69) - 50, rue Joannès Carret	Bureau	12 816	Direct	51 375 138	100,00%
19/06/16	Le Between	Courbevoie (92) - 18, avenue de l'Alsace	Bureau	22 297	Direct	168 926 325	100,00%
04/07/16	Tour Atlantique	Puteaux (92) - 1, place de la Pyramide	Bureau	1 779	Direct	11 905 345	100,00%
19/10/16	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92) - rue Guynemer	Bureau	15 890	Direct	135 189 240	100,00%
TOTAL				52 782		367 396 046	

* Quote-part de détention.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



LIVRAISON DE L'ANNÉE

Un actif a été livré en fin d'année (l'Ampère, à La Défense). Cet actif, qui représente un prix d'acquisition total de 51 597 000 euros, est détenu par la SCI Energie + gérée par Primonial REIM.

DATE DE LIVRAISON	DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ²	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QP DE DÉTENTION
15/12/16	23/12/14	Ampère	Courbevoie (92)	30, rue Henri Regnault	Bureau	7 468	SCI Energie +	51 597 000	53,00%
TOTAL						7 468		51 597 000	

CESSION DE L'ANNÉE

En 2016, Primopierre a procédé à 1 cession, pour un montant total de 3 000 000 euros hors droits, de l'actif de Lognes (77) qui ne répondait plus aux standards de la politique d'investissement et de gestion de votre SCPI.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ²	EXPERTISE HD AU 31/12/2015	PRIX DE VENTE HD
30/11/16	29/04/10	Lognes	Lognes (77)	29, rue de la Maison Rouge	Bureau	6 502 m ²	2 980 000 €	3 000 000 €
TOTAL						6 502 m²	2 980 000 €	3 000 000 €

TRAVAUX

Sur l'exercice 2016, 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 2016.

	EN EUROS
Travaux réalisés	4 021 471,37
Provision pour Grosses réparations au 31 décembre 2016	4 683 927,64
GROS TRAVAUX	EN EUROS
Les plus significatifs sont :	
MARSEILLE - EUROPROGRAMME - Boulevard de Dunkerque	880 486,48
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Place Georges Pompidou	846 119,58
MONTREUIL - ATLAS - Rue de Lagny	486 761,00
COURBEVOIE - LE LAVOISIER - Place des Vosges	258 359,74
POISSY - PSA - 2/10 boulevard de l'Europe	216 050,51
MASSY - ATLANTIS - 1 rue Victor Masch	197 367,61
NANCY - rue Saint Jean	154 671,53
LEVALLOIS PERRET - Rue Jules Guesde	153 553,72
KREMLIN BICETRE - OKABE - Avenue de Fontainebleau	130 091,51
MONTREUIL - CAP 2 - Rue Marceau	123 634,21
ROUSSET - CLUB GREEN - impasse Evariste Galois	114 334,53
FONTENAY-SOUS-BOIS - TECHNIPOLE - Rue de la Fontaine	91 635,32
PARIS - 24-26 Boulevard de l'Hôpital	60 669,98
BOULOGNE - PRAXAGORA - Avenue Morizet	50 683,70
COURBEVOIE - Rue Blondel	49 344,00
GUYANCOURT - 3/9 rue Hélène Boucher	39 055,74
MASSY - ODYSSEE - Avenue Carnot	32 426,62
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY - espace Green Parc	32 074,00
AIX-EN-PROVENCE - Parc de la Duranne	30 233,00
BAGNEUX - ARISTIDE - Avenue Aristide Briand	25 497,84
SCHILTIGHEIM - 104 route de Hausbergen (LE BEVERLY)	18 740,00
MEUDON - LE COPERNIC - 1/3 avenue du Maréchal Juin	15 435,00
SAINT-DENIS - LE DIONYS - Avenue du Président Wilson	13 592,54
TOTAL	4 020 818,16

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

Ratio d'endettement maximal statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2016 par transparence*	1 842 737 391,88
Dettes au 31/12/2016**	373 794 754
Ratio d'endettement au 31/12/2016	20,28 %

* Incluant les valeurs d'expertise des participations.

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2016 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,21 euros. La distribution 2016 s'élève à 9,80 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché¹ de 5,00%. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2012-2016) et sur 7 ans (2010-2016) ressortent respectivement à 3,70 % et 4,31%.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	191,00	191,00	191,00	196,00	196,00
Résultat ⁽³⁾	10,25	10,41	10,08	10,11	9,21
Dividende versé au titre de l'année ⁽³⁾	10,12	10,12	10,11	9,84	9,80
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽³⁾	5,30%	5,30%	5,22%	5,02%	5,00%
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽⁴⁾	0,09	0,41	0,50	0,69	0,14

(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.

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

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 15 991 associés au 31 décembre 2016. Au cours de l'exercice, 1 728 936 nouvelles parts ont été souscrites, dont 72 650 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 656 286 parts en 2016.

Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 8 547 966 parts au 31 décembre 2016, la capitalisation de Primopierre s'élève à 1 675 401 336 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
2016	1 367 674 560,00	324 582 468,00	8 547 966	15 991	35 972 717,74	196,00

NB : le prix de souscription a changé le 3 mars 2014, il a été 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 au 31 décembre 2016.

Primopierre est une SCPI à capital variable. A ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (202,83 euros au 31 décembre 2016).



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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	12,58	97,98%	12,41	94,16%	11,78	90,81%	11,01	83,39%	9,08	73,34%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,18	1,40%	0,16	1,20%	0,10	0,76%	0,00	0,04%	0,01	0,07%
Produits divers	0,08	0,62%	0,61	4,64%	1,09	8,43%	2,19	16,57%	3,29	26,58%
TOTAL DES REVENUS	12,84	100,00%	13,18	100,00%	12,97	100,00%	13,21	100,00%	12,38	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,42	11,06%	1,42	10,79%	1,24	9,56%	1,19	8,98%	1,11	8,98%
Autres frais de gestion*	0,22	1,73%	0,17	1,30%	0,16	1,20%	0,46	3,48%	0,46	3,71%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%	0,14	1,06%	0,03	0,20%	0,00	0,04%	0,01	0,04%
Charges immobilières non récupérées	0,24	1,87%	0,43	3,30%	0,48	3,69%	0,83	6,31%	0,99	8,02%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,88	14,66%	2,17	16,45%	1,90	14,65%	2,48	18,81%	2,57	20,75%
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,66	5,14%	0,64	4,86%	0,93	7,21%	0,65	4,89%	0,62	4,97%
- dotation nette aux autres provisions**	0,05	0,39%	(0,04)	(0,29%)	0,05	0,42%	(0,04)	(0,28%)	(0,01)	(0,10%)
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,71	5,53%	0,60	4,58%	0,99	7,62%	0,61	4,61%	0,60	4,87%
TOTAL DES CHARGES	2,59	20,19%	2,77	21,02%	2,89	22,28%	3,09	23,42%	3,17	25,62%
RÉSULTAT	10,25	79,81%	10,41	78,98%	10,08	77,72%	10,11	76,58%	9,21	74,38%
Variation du report à nouveau	0,13	1,01%	0,56	4,24%	0,50	3,86%	0,84	6,32%	0,16	1,32%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,12	78,82%	10,12	76,78%	10,11	77,95%	9,84	74,50%	9,80	79,17%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,05	78,27%	10,08	76,48%	10,08	77,72%	9,84	74,50%	9,80	79,17%

* 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 9,21 euros par part. La distribution au titre de l'année 2016 s'élève à 9,80 euros par part et le report à nouveau est de 0,16 euro par part en jouissance.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2016

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	1 435 962 089,33
Participations financières	266 417 394,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(282 144 546,85)
Valeur comptable	1 420 234 936,48
Valeur comptable ramenée à une part	166,15
Valeur des immeubles «actuelle»	1 458 830 000,00
Valeur des parts de société «actuelle»	273 321 251,28
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(277 460 619,21)
Valeur de réalisation	1 454 690 632,07
Valeur de réalisation ramenée à une part	170,18
Valeur de réalisation	1 454 690 632,07
Frais d'acquisition des immeubles	94 913 562,56
Commission de souscription*	184 193 524,11
Valeur de reconstitution	1 733 797 718,75
Valeur de reconstitution ramenée à une part	202,83

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2015*	DURANT L'ANNÉE 2016	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	1 328 119 818,00	324 582 468,00	1 652 702 286,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	(5 127 910,10)	(864 521,23)	(5 992 431,33)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(1 299 436 676,54)	(402 942 806,79)	(1 702 379 483,33)
Indemnité d'immobilisation versée		(4 385 124,00)	(4 385 124,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(51 893 459,92)	(7 697 162,21)	(59 590 622,13)
Commission de souscription	(131 699 703,80)	(34 460 871,24)	(166 160 575,04)
Reconstitution du report à nouveau	(1 621 245,37)	(288 593,59)	(1 909 838,96)
Sommes restant à investir	(161 659 177,73)	(126 056 611,06)	(287 715 788,79)

* 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 2016 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J=DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLOTURE	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			1 554 448,17				1 554 448,17
Fournisseurs d'immobilisations							
TOTAL À PAYER			1 554 448,17				1 554 448,17



► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération 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 rémunération ainsi que les informations requises par 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 Comités Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



The logo for Amundi Asset Management, featuring the word "Amundi" in a bold, sans-serif font above the words "ASSET MANAGEMENT" in a smaller, all-caps font. The logo is positioned at the top of the building's facade, above a set of glass windows.

Amundi
ASSET MANAGEMENT

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2016



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 435 962 089,33	1 458 830 000,00	1 076 776 726,54	1 093 299 391,00
Terrains et constructions	1 433 185 434,54	1 456 053 345,21	1 076 776 726,54	1 093 299 391,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	2 776 654,79	2 776 654,79		
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(4 683 927,64)		(4 205 647,53)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(4 683 927,64)		(4 205 647,53)	
Autres provisions pour risques et charges				
Titres, parts, actions et créances rattachées à des entités contrôlées	266 417 394,00	273 321 251,28	222 659 950,00	214 721 472,92
Titres, parts, et actions des entités contrôlées	266 417 394,00	273 321 251,28	222 659 950,00	214 721 472,92
TOTAL I	1 697 695 555,69	1 732 151 251,28	1 295 231 029,01	1 308 020 863,92
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	258 041,75	258 041,75
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	258 041,75	258 041,75	258 041,75	258 041,75
Créances	51 412 396,24	51 412 396,24	38 508 106,42	38 508 106,42
Locataires & comptes rattachés	10 953 597,92	10 953 597,92	4 184 064,13	4 184 064,13
Provisions pour dépréciation des créances	(94 953,03)	(94 953,03)	(185 250,96)	(185 250,96)
Créances fiscales	1 114 348,07	1 114 348,07	10 137 102,15	10 137 102,15
Fournisseurs et comptes rattachés	4 332 177,75	4 332 177,75	3 525,21	3 525,21
Autres créances	35 107 225,53	35 107 225,53	24 368 665,89	24 368 665,89
Valeurs de placement & disponibilités	22 050 596,04	22 050 596,04	11 686 105,18	11 686 105,18
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	22 050 596,04	22 050 596,04	11 686 105,18	11 686 105,18
Provisions générales pour risques & charges				
Dettes	(335 798 551,43)	(335 798 551,43)	(200 146 713,99)	(200 146 713,99)
Dettes financières				
▶ Dépôts et cautionnements reçus	(12 500 214,64)	(12 500 214,64)	(10 308 822,21)	(10 308 822,21)
▶ Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(263 092 939,94)	(263 092 939,94)	(120 022 943,75)	(120 022 943,75)
▶ Banques créditrices	(1 031,54)	(1 031,54)	(16 168 194,06)	(16 168 194,06)
Dettes d'exploitation				
▶ Fournisseurs et comptes rattachés	(7 531 104,89)	(7 531 104,89)	(10 490 077,25)	(10 490 077,25)
▶ Locataires et comptes rattachés	(1 371 811,75)	(1 371 811,75)	(219 632,71)	(219 632,71)
Dettes diverses				
▶ Dettes fiscales	(1 392 679,96)	(1 392 679,96)	(1 216 213,83)	(1 216 213,83)
▶ Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
▶ Associés à régulariser	(2 768 033,94)	(2 768 033,94)	(4 981 247,72)	(4 981 247,72)
▶ Associés dividendes à payer	(17 587 508,19)	(17 587 508,19)	(14 449 719,34)	(14 449 719,34)
▶ Autres dettes diverses	(29 553 226,58)	(29 553 226,58)	(22 289 863,12)	(22 289 863,12)
TOTAL III	(262 077 517,40)	(262 077 517,40)	(149 694 460,64)	(149 694 460,64)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF & PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 704,00	1 704,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(15 384 805,81)	(15 384 805,81)	(2 982 544,95)	(2 982 544,95)
TOTAL IV	(15 383 101,81)	(15 383 101,81)	(2 982 544,95)	(2 982 544,95)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 420 234 936,48		1 142 554 023,42	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 454 690 632,07		1 155 343 858,33

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

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{ER} JANVIER 2016 AU 31 DÉCEMBRE 2016**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2016	AFFECTATION 2015	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2016*
Capital	1 102 709 280,00		264 965 280,00	1 367 674 560,00
Capital souscrit	1 102 709 280,00		264 965 280,00	1 367 674 560,00
Primes d'émission	40 196 128,91		17 170 560,96	57 366 689,87
Primes d'émission	225 410 538,00		59 617 188,00	285 027 726,00
Prélèvement sur prime d'émission	(131 699 703,80)		(34 460 871,24)	(166 160 575,04)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(51 893 459,92)		(7 697 162,21)	(59 590 622,13)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(1 621 245,37)		(288 593,59)	(1 909 838,96)
Primes de fusion				
Écarts d'évaluation				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	(5 127 910,10)		(864 521,23)	(5 992 431,33)
Réserves				
Report à nouveau	2 885 217,66	1 891 306,95	288 593,59	5 065 118,20
Résultat de l'exercice	1 891 306,95	(1 891 306,95)	(3 879 000,26)	(3 879 000,26)
Résultat de l'exercice**	57 840 390,13	(57 840 390,13)	66 735 718,20	66 735 718,20
Acomptes sur distribution	(55 949 083,18)	55 949 083,18	(70 614 718,46)	(70 614 718,46)
TOTAL GÉNÉRAL	1 142 554 023,42		277 680 913,06	1 420 234 936,48

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

** Avant acomptes et prélèvement libératoire



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	8 410 246,20	7 510 198,63
Autres charges	1 464 911,07	1 207 481,97
SOUS-TOTAL	9 875 157,27	8 717 680,60
Charges non refacturées		
Charges locatives non récupérées	4 386 805,24	3 668 665,71
Travaux d'entretien	39 173,89	27 277,73
Grosses réparations	3 982 297,48	3 820 076,86
Autres charges immobilières	2 842 328,01	1 690 444,58
SOUS-TOTAL	11 250 604,62	9 206 464,88
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	21 125 761,89	17 924 145,48
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	8 055 100,13	6 783 254,05
Diverses charges d'exploitation	1 049 280,72	1 053 184,04
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	7 539,19	12 830,37
Provision pour grosses réparations	4 460 577,59	3 696 556,01
Autres provisions		
SOUS-TOTAL	4 468 116,78	3 709 386,38
Commission de souscription	35 972 717,74	34 371 170,00
Frais d'acquisition	7 697 162,21	10 591 603,71
Autres charges	66,47	76,19
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	57 242 444,05	56 508 674,37
CHARGES FINANCIÈRES	2 143 304,16	1 566 866,63
CHARGES EXCEPTIONNELLES	133 384,92	8 062,39
TOTAL DES CHARGES	80 644 895,02	76 007 748,87
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	66 735 718,20	57 840 390,13
TOTAL GÉNÉRAL	147 380 613,22	133 848 139,00
PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	65 806 972,79	62 987 210,87
Charges refacturées	9 875 157,27	8 717 680,60
Produits annexes	11 280 255,12	3 581 144,54
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	86 962 385,18	75 286 036,01
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	97 837,14	224 731,67
Grosses réparations	3 982 297,48	3 820 076,86
Autres reprises de provisions		
SOUS-TOTAL	4 080 134,62	4 044 808,53
Autres produits	74,81	68,87
Transfert de charges d'exploitation	31 111,02	592 125,00
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	35 972 717,74	34 371 170,00
Frais d'acquisition	7 697 162,21	10 591 603,71
Autres prélèvements		
SOUS-TOTAL	43 669 879,95	44 962 773,71
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	47 781 200,40	49 599 776,11
PRODUITS FINANCIERS	12 624 426,87	7 496 546,16
PRODUITS EXCEPTIONNELS	12 600,77	1 465 780,72
TOTAL DES PRODUITS	147 380 613,22	133 848 139,00
TOTAL GÉNÉRAL	147 380 613,22	133 848 139,00



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 2016 s'élèvent à 35 972 717,74 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 2016 s'élèvent à 7 697 162,21 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. A cet effet au cours de l'exercice 2016, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 288 593,59 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

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

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

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct de Primopierre est de 1 458 830 000,00 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 reprise dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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

Au 31 décembre 2016, la SCPI Primopierre a pris des participations dans le capital de six sociétés civiles immobilières pour un montant total de 266 417 394,00 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établi à 273 321 251,28 euros.

Entretien des immeubles

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

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

Changement de méthode

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

Au 31 décembre 2016, la dotation à la provision pour grosses réparations selon la méthode décrite ci-dessus s'établi à 3 068 910,59 euros. Une dotation exceptionnelle de 1 391 667 euros a été comptabilisée suite à une indemnité de travaux reçue pour l'immeuble Courbevoie - 16 avenue

d'alsace (MIROIRS BETWEEN). Ainsi la dotation totale de l'exercice est de 4 460 577,59 euros.

Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2016 à hauteur de 3 982 297,48 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établi à 4 683 927,64 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 7 539,19 euros a été constituée au 31 décembre 2016. Les reprises se sont élevées à 97 837,14 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établi à 94 953,03 euros.

Refacturation du property management à la société de gestion

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

En 2016, la SCPI a refacturé à la société de gestion 1 776 788,00 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 2016

Emprunts

Le 24 juin 2016, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt in fine auprès des banques HSBC et Société Générale, pour un montant maximum total de 210 000 000 euros sur une durée de 2 ans.

Le 29 septembre 2016, la SCPI Primopierre a remboursé totalement l'emprunt in fine de 120 000 000 euros qu'elle avait contracté le 19 novembre 2014 auprès des banques Natixis et Arkea pour une durée de 2 ans.

Le 19 octobre 2016, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt in fine auprès de la banque HSBC, pour un montant maximum total de 53 000 000 euros sur une durée de 5 ans.

Au 31 décembre 2016, le tirage des emprunts est de 263 000 000 euros et les intérêts courus à payer s'élèvent à 2 124 026,85 euros.

Événement Post Clôture

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier remplace le règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999.

La Provision pour Grosses Réparations (PGR) a été supprimé



au profit d'une Provision pour Gros Entretien (PGE).

La PGE devra être comptabilisée individuellement pour chaque immeuble sur la base d'un programme d'entretien pluriannuel. Elle correspondra à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et sera constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Ce traitement fera l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

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

Ainsi le stock de PGR au 31 décembre 2016 de 4 683 927,64 euros sera affecté en report à nouveau dès l'ouverture de l'exercice 2017.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	147 380 613,22	133 848 139,00
dont loyers	65 806 972,79	62 987 210,87
Total des charges	80 644 895,02	76 007 748,87
Résultat	66 735 718,20	57 840 390,13
Dividende	70 614 718,46	55 949 083,18
État du patrimoine et total des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	1 367 674 560,00	1 102 709 280,00
Total des capitaux propres	1 420 234 936,48	1 142 554 023,42
Immobilisations locatives	1 435 962 089,33	1 076 776 726,54
Titres, parts et actions des entités contrôlées	266 417 394,00	222 659 950,00
	GLOBAL 2016	PAR PART 2016
Autres informations		
Bénéfice	66 735 718,20	9,21*
Dividende	70 614 718,46	9,80*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	1 732 151 251,28	202,64
Valeur comptable	1 420 234 936,48	166,15
Valeur de réalisation	1 454 690 632,07	170,18
Valeur de reconstitution	1 733 797 718,75	202,83

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	1 408 061 734,54	1 429 373 345,21	1 048 330 735,00	1 063 039 391,00
Mixte bureaux / activités	4 453 700,00	3 830 000,00	7 775 992,00	7 210 000,00
Mixte bureaux / commerces	20 670 000,00	22 850 000,00	20 670 000,00	23 050 000,00
TOTAL	1 433 185 434,54	1 456 053 345,21	1 076 776 727,00	1 093 299 391,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	2 776 654,79	2 776 654,79		
Mixte bureaux / activité				
Mixte bureaux / commerces				
Entrepôts				
TOTAL	2 776 654,79	2 776 654,79		
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI Grand Seine	60 000 000,00	62 104 295,99	60 000 000,00	58 672 004,61
SCI Énergie +	49 229 544,00	53 983 200,84	5 995 500,00	7 496 381,54
SCI Pasteur	55 800 000,00	61 608 856,63	55 800 000,00	55 035 995,67
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	48 990 517,65	53 502 000,00	48 352 317,77
SCI Ardeko	43 873 850,00	42 258 802,69	43 350 450,00	41 258 924,05
SCI Noda	4 012 000,00	4 375 577,48	4 012 000,00	3 905 849,28
TOTAL	266 417 394,00	273 321 251,28	222 659 950,00	214 721 472,92
TOTAL GÉNÉRAL	1 702 379 483,33	1 732 151 251,28	1 299 436 677,00	1 308 020 863,92

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE - ADRESSE	TYPLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION HT/DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	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 Arisde 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	40 435 500	1 974 580		38 460 920
Courbevois (92) - 3/13, rue Blondel	Bureau	100,00%	30/06/2011	1 900	7 864 000	465 600		7 398 400
Courbevois (92) - 4, place des Vosges	Bureau	100,00%	15/10/2013	8 874	43 460 576	2 446 576	127 457	41 141 457
Courbevois (92) - 16, avenue d'Alsace	Bureau	100,00%	20/06/2016	22 297	168 926 323	3 551 323		165 375 000
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
Issy-les-Moulineaux (92) 34-48 rue Guynemer	Bureau	100,00%	19/10/2016	15 890	135 189 240	2 217 240		132 972 000
Kremlin-Bicêtre (94) 63 avenue de Fontainebleau	Bureau	50,00%	27/02/2013	11 688	60 304 852	848 602	263 863	59 720 113
Levallois-Perret (92) 123, rue Jules Guesde	Bureau	100,00%	09/11/2011	5 931	28 806 928	1 656 928		27 150 000
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
Lyon (69) - 50 rue Joannès Carret	Bureau	100,00%	11/02/2016	12 816	51 375 138	875 138		50 500 000
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	2 385 335	79 035 335
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	41 498 304	2 303 314		39 194 990
Paris (75) - 11, rue de la Rochefoucauld	Bureau	100,00%	17/12/2015	2 134	20 119 789	1 119 789		19 000 000
Paris (75) - 101/103, boulevard Murat	Bureau	100,00%	17/12/2015	5 993	39 101 854	2 171 214		36 930 640



VILLE - ADRESSE	TYPLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION HT/DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
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
Puteaux (92) 81, avenue du Général de Gaulle	Bureau	100,00%	04/07/2016	1 779	11 905 345	1 021 345		10 884 000
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
Saint-Pierre-du-Perray (91) 1, route de Villepecle	Bureau / Activité	100,00%	10/06/2011	4 453	4 736 500	282 800		4 453 700
Schiltigheim (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 Guoin	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	18 542 181	1 092 181		17 450 000
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				372 702	1 491 448 317	58 262 882		1 435 962 089
SCI Ardeko, Boulogne-Billancourt (92) 58, avenue Emile Zola	Bureau	29,08%	29/09/2015	5 845	43 873 850			43 873 850
SCI Energie+, Courbevoie (92) 30, rue Henri Regnault	Bureau - VEFA	52,50%	23/12/2014	7 468	49 229 544			49 229 544
SCI Noda, Issy-les-Moulineaux (92) 179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	3,14%	15/10/2015	693	4 012 000			4 012 000
SCI Nanterre Immo, Nanterre (92) 13, rue Ernest Renan	Bureau	35,53%	17/07/2015	11 587	53 502 000			53 502 000
SCI Grand Seine, Paris (75) 21, quai d'Austerlitz	Bureau	45,31%	29/09/2014	9 786	60 000 000			60 000 000
SCI Pasteur, 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	266 417 394			266 417 394
TOTAL GÉNÉRAL				418 819	1 757 865 711	58 262 882		1 702 379 483

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DETENUE
SCI GRAND SEINE*	60 000 000,00	62 104 295,99	13 241 500,00	3 539 553,47	122 496 147,20	45,31 %
SCI ENERGIE +*	49 229 544,00	53 983 200,84	9 382 000,00	267 199,91	93 767 571,69	52,50 %
SCI PASTEUR*	55 800 000,00	61 608 856,63	14 364 575,40	7 009 656,51	120 290 331,64	27,06 %
SCI NANTERRE IMMO*	53 502 000,00	48 990 517,65	15 060 000,00	4 338 022,31	131 993 176,04	35,53 %
SCI ARDEKO*	43 873 850,00	42 258 802,69	15 090 000,00	2 434 760,70	142 252 842,74	29,08 %
SCI NODA*	4 012 000,00	4 375 577,48	12 790 000,00	2 569 097,35	117 570 120,63	3,14 %
TOTAL	266 417 394,00	273 321 251,28				

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de la SCPI est de 1 732 151 251,28 euros. Les valeurs d'expertise par actif au 31/12/2016 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 2016 ET LE 31 DÉCEMBRE 2016

Terrains & constructions	
Solde au 01/01/2016	1 076 776 726,54
Cessions de l'exercice	
LOGNES - 29 rue de la « Maison Rouge »	(3 222 292,00)
Acquisitions de l'exercice	
LYON - 50 rue Joannès Carret (UNIVERSAONE)	50 500 000,00
COURBEVOIE - 16 avenue d'alsace (MIROIRS BETWEEN)	165 375 000,00
PUTEAUX - 81 avenue du Général de Gaulle (TOUR ATLANTIQUE)	10 884 000,00
ISSY LES MOULINEAUX - 34/48 rue Guynemer (NOUVEL AIR)	132 972 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2016	1 433 185 434,54

Immobilisations corporelles en cours	
Solde au 01/01/2016	0,00
Comptabilisations de l'exercice	
COURBEVOIE - LE LAVOISIER - Place des Vosges	127 456,77
KREMLIN BICETRE - OKABE - Avenue de Fontainebleau	263 863,10
MASSY ATLANTIS - 1 rue Victor Masch	2 385 334,92
Livraison d'immobilisations en cours	
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2016	2 776 654,79

Titres, parts, et actions des entités contrôlées	
Solde au 01/01/2016	222 659 950,00
Comptabilisations de l'exercice	
SCI ARDEKO	523 400,00
SCI ENERGIE PLUS	43 234 044,00
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2016	266 417 394,00

Immobilisations financières	
Solde de dépôts versés au 01/01/2016	258 041,75
Fonds de roulements versés aux syndicats	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2016	258 041,75

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2015	DOTATION 2016	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2016
Pour grosses réparations*	4 205 647,53	4 460 577,59	(3 982 297,48)	4 683 927,64
Pour créances douteuses	185 250,96	7 539,19	(97 837,12)	94 953,03
TOTAL	4 390 898,49	4 468 116,78	(4 080 134,60)	4 778 880,67

* dont 1 391 667 euros de dotation exceptionnelle à la provision pour grosses réparations suite à une indemnité de travaux reçue pour l'immeuble COURBEVOIE, 16, avenue d'Alsace (BETWEEN).



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	6 312 039,14
Locataires : factures à établir	4 474 175,37
Locataires : créances douteuses	167 383,41
TOTAL	10 953 597,92

CHARGES CONSTATÉS D'AVANCE

Charges locatives 2017	1 704,00
TOTAL	1 704,00

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Le Lavoisier	140 940,07
Omega	2 565 000,00
Universaone	419 148,08
Les Miroirs Between	8 936 214,36
Tour Atlantique	188 943,79
Le Nouvel Air	3 134 559,51
TOTAL	15 384 805,81

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs : factures non parvenues	5 976 656,72
Locataires : avoirs à établir	7 437,07
État : charges à payer	226 454,68
Charges d'intérêts sur emprunt	92 939,94
Intérêts à payer	981,48
TOTAL	6 304 469,89

Produits à recevoir	
Locataires : factures à établir	4 474 175,37
État : produits à recevoir	553 087,54
TOTAL	5 027 262,91

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 22 049 614,56 euros au 31 décembre 2016.

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 2016 est de 981,48 euros.

Les «Banques créditrices» qui figurent au poste des «Dettes financières» correspondent à un découvert autorisé sur la Banque Palatine au 31 décembre 2016 pour un montant de 1 031,54 euros.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	12 848,48
Entretien et réparations	34 275,12
Frais actes et contentieux	2 237,19
Primes d'assurances	293 571,25
Taxes bureaux	1 871 465,21
Taxes foncières	5 270 846,57
Taxes ordures ménagères	975 060,17
Autres taxes immobilières	(697,00)
Honoraires de gestion	1 415 550,28
TOTAL	9 875 157,27

DÉTAILS DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	1 814 212,27
Taxes foncières non refacturables	1 659 067,44
Taxes bureaux non refacturables	697 491,29
Assurances	107 818,73
Frais d'actes et contentieux	108 215,51
TOTAL CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES	4 386 805,24
Honoraires d'expertises	72 428,85
Honoraires d'avocats	3 800,00
Honoraires relocation	1 535 142,88
Honoraires divers	1 199 845,26
Honoraires arbitrages	31 111,02
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	2 842 328,01

COMMISSION DE GESTION

Produits locatifs hors taxes	75 310 439,91
Commission au taux de 10 %	7 531 043,99
Produits financiers nets	10 481 122,71
Commission au taux de 5 %	524 056,14
TOTAL	8 055 100,13

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	42 096,95
Honoraires Dépositaire	115 275,47
Information des associés (BT, Rapport Annuel)	93 935,95
Cotisation AMF	15 942,44
Taxes diverses - CVAE - CET	744 149,00
Frais d'actes et contentieux	1 932,96
Frais bancaires	4 349,55
Pertes sur créances irrécouvrables	31 598,40
TOTAL	1 049 280,72



EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2016 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque Société Générale	24/06/2016	70 000 000,00	70 000 000,00	In Fine	2 ans
Banque HSBC	24/06/2016	140 000 000,00	140 000 000,00	In Fine	2 ans
Banque HSBC	19/10/2016	53 000 000,00	53 000 000,00	In Fine	5 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2016	40 000 000,00		In Fine	1 an (tacite reconduction)
TOTAL		303 000 000,00	263 000 000,00		

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	2 124 026,85
Intérêts bancaires	19 277,31
TOTAL	2 143 304,16

PRODUITS FINANCIERS

Dividendes perçus SCI Grand Seine	3 748 336,07
Dividendes perçus SCI Pasteur	3 895 915,26
Dividendes perçus SCI Energie +	154 964,25
Dividendes perçus SCI Noda	189 568,73
Dividendes perçus SCI Ardeko	1 851 423,31
Dividendes perçus SCI Nanterre immo	2 717 019,13
Interets des comptes courants	7 320,62
Revenus du placement de la trésorerie	10,05
Autres produits financiers	59 869,45
TOTAL	12 624 426,87

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Perte soldes locataires	4 384,92
Contentieux	129 000,00
TOTAL	133 384,92

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Solde frais notaire	11 330,40
Profit solde locataire	1 270,37
TOTAL	12 600,77

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Résultat 2015	57 840 390,13
Report à nouveau 2015	2 885 217,66
TOTAL DISTRIBUABLE	60 725 607,79
Distribution 2015	55 949 083,18
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	55 949 083,18
Report à nouveau après affectation du résultat	4 776 524,61



ENGAGEMENT HORS BILAN

Engagements reçus

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

Engagements donnés

1) Pour l'emprunt de 210 000 000€ avec pour prêteurs les sociétés HSBC et Société Générale.

Engagements financiers

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

(a) *Ratio LTV*

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

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

Le Ratio ICR devra, à tout moment, être supérieur ou égal à quatre (4,00).

(c) *Ratio de Dette Financière Sécurisée*

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

2) Pour l'emprunt de 53 000 000 € avec HSBC.

Engagements financiers

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

(a) *Ratios Corporate*

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

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

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

(b) *Ratios Immeuble*

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

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

Privilège de prêteur de deniers

Inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les Biens en garantie du Prêt consentie par la Banque pour sûreté :

- ▶ de la somme en principal de CINQUANTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (53 000 000 €).
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 10% du capital, soit CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (5 300 000 €).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du Prêt, soit le 19 octobre 2022.

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

A photograph of a modern building facade with a purple overlay. The building features a grid of windows and a prominent vertical section with a different material. The text is centered in white on the purple background.

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





Mesdames, Messieurs,

Afin de permettre le développement de votre SCPI, nous vous proposons d'augmenter le capital statuaire maximal à 2 500 000 000 euros. En outre, nous vous proposons de compléter la stratégie d'investissement de la SCPI afin de lui permettre, d'acquérir des parts ou des actions émis par des sociétés et des fonds à prépondérance immobilière établis dans la zone Euro réunissant tous les critères d'éligibilité prévus par le Code monétaire et financier.

Nous vous informons également de l'entrée en application d'une nouvelle réglementation comptable pour les SCPI qui, avec le remplacement de l'ancienne provision pour grosses réparations par une nouvelle provision pour gros entretien notamment, implique une mise à jour technique de la note d'information.

Enfin, nous vous proposons de modifier, en les plafonnant, certaines commissions de cession qui sont dues à la Société de Gestion dans le cadre du traitement des dossiers de succession.

La société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

À titre Ordinaire

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

1. Primopierre a émis 1 728 936 parts nouvelles, dont 72 650 ont permis de compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Votre SCPI a acquis 4 actifs pour un montant total de 367 303 782 euros. Un actif a été livré en fin d'année (l'Ampère, à La Défense), qui représente un prix d'acquisition total de 51 597 000 euros. Au cours de l'exercice 2016 Primopierre a cédé un immeuble situé à Lognes (77), pour un prix de cession net vendeur de 3 000 000 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 1 732 151 251 euros hors droits au 31 décembre 2016.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,21 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,80 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2016. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2016 de Primopierre de s'établir à 5,00 %.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10% hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5% hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre conseil de surveillance a 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. La Société de Gestion propose d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire à 2 500 000 000 €.
9. La proposition de la Société de Gestion de préciser que, dans le cadre de la stratégie d'investissement de votre SCPI, ses acquisitions pourraient prendre la forme de participations dans des entités étrangères, semble logique à votre Conseil de Surveillance, qui n'y voit donc aucune objection.
10. L'entrée en vigueur du nouveau plan comptable des SCPI est un événement juridique qui n'appelle pas de commentaire de la part de votre Conseil de Surveillance, à qui la Société de Gestion a confirmé que le texte de la mise à jour de la note d'information était très substantiellement issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables cité dans les projets de résolutions.
11. Enfin, le Conseil de Surveillance se félicite de la proposition de la Société de Gestion de plafonner des commissions de cession dues à la Société de Gestion dans le traitement des dossiers de succession.

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

Le Conseil de Surveillance

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade. The building is viewed from a low angle, looking up. The top portion of the image is overlaid with a semi-transparent purple rectangle. The text 'RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES' is centered within this purple area in white, uppercase letters. Below the purple area, the building's glass reflects the sky and surrounding environment. A few people are visible walking on the sidewalk in front of the building.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2016

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 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 11 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note « Règles générales d'établissement des comptes » de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des S.C.P.I. (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- Les notes « Valeurs vénales des immeubles locatifs » et « Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actifs des S.C.P.I. » de l'annexe exposent les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers, titres, parts et actions contrôlées dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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 12 juin 2017
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 31/12/2016

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés de la convention suivante :

Avec la société PRIMONIAL REIM, société de gestion de votre S.C.P.I.

Convention de rétrocession de commissions :

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

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

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

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2016.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la Société PRIMONIAL REIM :

Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts 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 2016, une commission de souscription de 35 972 717,74 €, 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 2016 un montant de 8 055 100,13 €.

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.

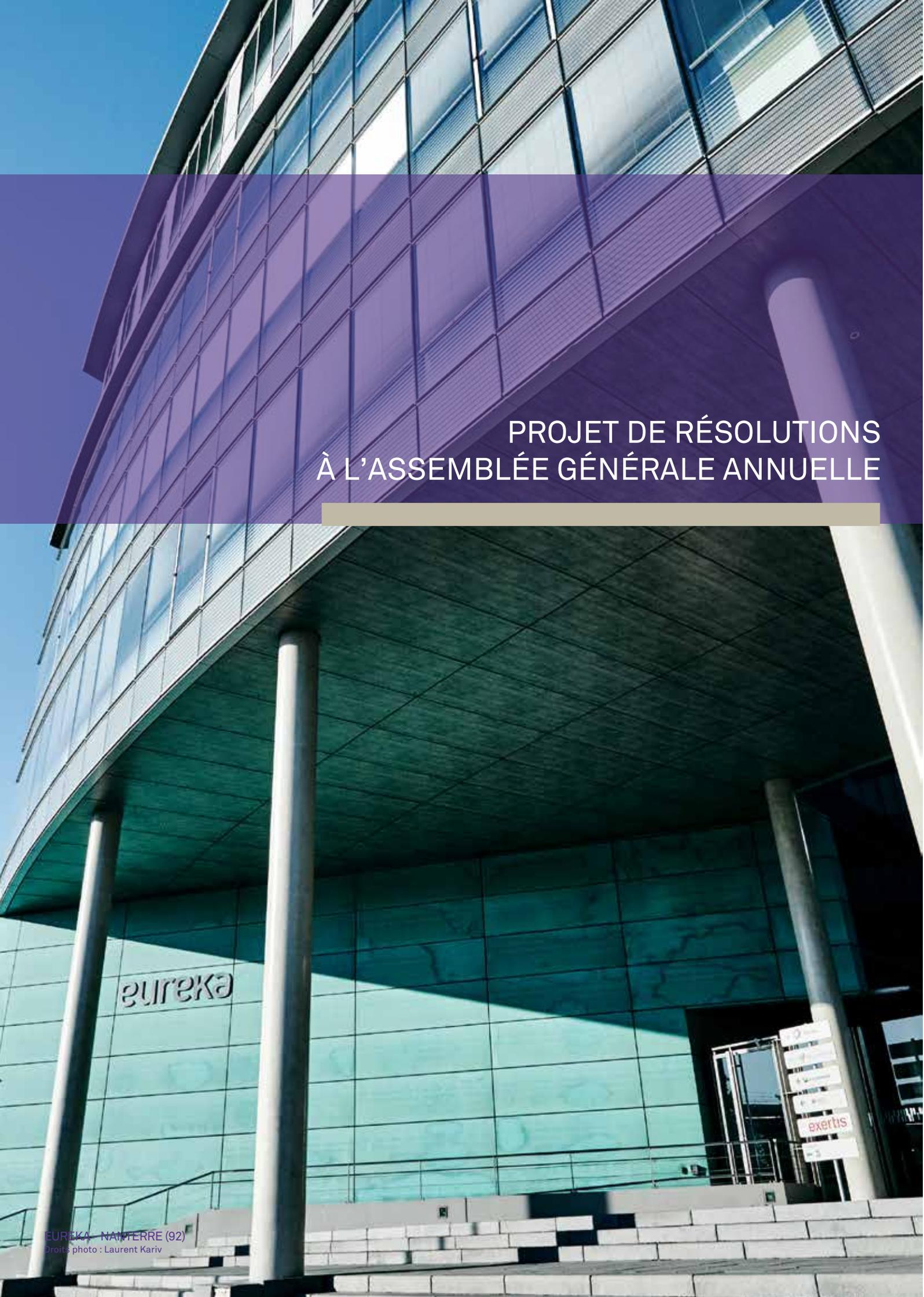
Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2016, un montant de 1 776 788 €.

- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :
 - une commission de 1,25 % hors taxes du prix de cession net vendeur ;
 - une commission de 1,25 % hors taxes du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2016 un montant de 31 111,02 €.

Paris La Défense, le 12 juin 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé



PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

eureka



► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Approbation des comptes clos au 31 décembre 2016, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital ;
- ▶ Quitus à la société de gestion ;
- ▶ Quitus au conseil de surveillance ;
- ▶ Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau ;
- ▶ Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
- ▶ Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
- ▶ Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Augmentation du montant du capital social maximum statutaire à 2 500 000 000 €, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la SCPI ;
- ▶ Précision de la stratégie d'investissement afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, y compris gérées par Primonial REIM ou par toute société liée à Primonial REIM, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
- ▶ Mise en œuvre du nouveau plan comptable applicable aux SCPI, en ce inclus le remplacement de la provision pour grosses réparations par une provision pour gros entretien, et modification corrélative de la note d'information de la SCPI ;
- ▶ Fixation d'un plafond sur les frais de dossiers pour succession, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la SCPI ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE 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 2016, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 1 367 674 560,00 €, soit une augmentation de 264 965 280,00 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	66 735 718,20 €
Report à nouveau antérieur	4 776 524,61 €
Résultat distribuable	71 512 242,81 €
AFFECTATION	
Distribution de dividendes	70 614 718,46 €
- Dont acomptes déjà versés	70 614 718,46 €
Report à nouveau du solde disponible	897 524,35 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	288 593,59 €
Report à nouveau après affectation	1 186 117,94 €

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- ▶ valeur comptable 1 420 234 936,48 euros, soit 166,15 €/part,
- ▶ valeur de réalisation 1 454 690 632,07 euros, soit 170,18 €/part,
- ▶ valeur de reconstitution 1 733 797 718,75 euros, soit 202,83 €/part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise la société de gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2017, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation a expiré le 31 décembre 2016, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entre en fonction à effet du 1^{er} janvier 2017 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2021.

DOUZIÈME 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 lecture du rapport de la société de gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 2 000 000 000 € à 2 500 000 000 €, et de modifier corrélativement l'article VI, 2. « Capital Social Statutaire », des Statuts en y ajoutant après le dernier paragraphe le nouveau paragraphe suivant :

« Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 27 juin 2017 de porter le capital social statutaire de deux milliards (2 000 000 000) d'euros à deux milliards cinq cents millions (2 500 000 000) d'euros, divisés en 15 625 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune. »

L'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier le dit nouveau paragraphe afin d'y faire figurer la date réelle de son adoption dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée en première lecture.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la modification corrélatrice de la note d'information de la SCPI.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin de permettre explicitement les prises de participations dans toutes entités étrangères, et de compléter en conséquence le dernier tiret du 2^e alinéa de l'article 4. « Politique d'investissement » de la section « Introduction » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« - les acquisitions réalisées seront localisées majoritairement en France, ou par opportunité dans des pays de la zone euro. »

Formulation complétée :

« - les acquisitions réalisées seront localisées majoritairement en France, ou par opportunité dans des pays de la zone euro, étant entendu que ces acquisitions pourront notamment prendre la forme de prises de participations dans toutes sociétés et fonds de droit étranger de quelque nature qu'ils soient, y compris gérées par Primonial REIM ou par une société liée à Primonial REIM, la notion de société liée recouvrant toute société contrôlée par Primonial REIM ou placée sous le contrôle d'une société contrôlant elle-même Primonial REIM au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de l'entrée en application du Règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI édicté par l'Autorité des Normes Comptables et homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire autorise la modification du paragraphe 3. « Provisions pour gros travaux » du chapitre IV « Fonctionnement de la Société » de la note d'information, comme suit :

Formulation initiale :

*« 3. Provisions pour gros travaux
La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.*

Un plan quinquennal de gros travaux est établi en vue de fixer la dotation annuelle à cette provision, qui représentera environ 5% des loyers quittancés. »

Formulation modifiée :

« 3. Provisions pour gros entretien

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. »

Nonobstant la date de prise d'effet de la présente résolution, il est entendu que la nouvelle réglementation comptable est applicable de plein droit à la Société à compter du 1^{er} janvier 2017.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de plafonner la commission de cession due à la société de gestion en cas de mutation de parts, et de modifier le troisième tiret du paragraphe C « Commission de cession » de l'article 1 « Rémunération de la société de gestion » du chapitre III « Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Formulation modifiée :

« - en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

et de modifier en outre le troisième tiret du sous-paragraphe c. « Commission de cession et de mutation » du paragraphe 2. « Rémunération de la société de gestion » de l'article XXII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« - En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0%) par héritier, et de 75,00 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

Formulation modifiée :

« - En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment). »

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 correspon-

dant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

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

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

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

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

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION) : 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 avril 2017. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

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