



2018

SCPI PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2018	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p42
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p44
■ Projet des résolutions	p48
■ Glossaire	p54



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'année 2018, votre SCPI Primopierre a poursuivi son développement avec une collecte nette de 246 millions d'euros. Au 31 décembre 2018, Primopierre compte plus de 21 000 associés et sa capitalisation atteint 2,421 milliards d'euros.

Au cours de l'exercice 2018, Primopierre a procédé à 4 acquisitions significatives pour un total de 194 millions d'euros d'investissements frais et droits inclus.

La SCPI s'est ainsi portée acquéreur pour 83 millions d'euros d'un actif neuf situé à Nanterre et intégralement loué à un locataire de premier rang, ainsi que d'une participation dans un portefeuille de 8 actifs, livrés ou rénovés récemment situés à Lyon pour 88 millions d'euros en valeur d'actifs.

Parmi les acquisitions de l'exercice 2018, il convient également de signaler deux prises de participation dans des SCI détenant des actifs situés au cœur du pôle tertiaire Issy-les-Moulineaux / Paris XV. Ce secteur tertiaire connaît un véritable essor avec l'arrivée de nombreux projets de grande envergure (Tour Triangle, Aquarel, Trigone...).

La première acquisition porte sur 3 bâtiments à usage de bureaux, livrés en 2010 et situés boulevard Gallieni à Issy-les-Moulineaux dans les Hauts-de-Seine. Ils sont loués à 100 % à plusieurs locataires dont le plus important en terme de revenu locatif est Bouygues Immobilier. La seconde acquisition porte sur la quote-part d'un ensemble de bureaux de très grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments) à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV, livré en 2015 et 2018 et entièrement loué à des acteurs des médias tels que SFR, BFM TV... dans le cadre d'un bail de 11 ans débutant en mars 2018. La quote-part de Primopierre dans cette opération s'élève à 6 %.

Ces acquisitions correspondent pleinement à la politique d'investissement de votre SCPI et aux convictions de Primonial REIM : des actifs de bureaux franciliens, récents et adaptés aux besoins des grandes entreprises.

Les arbitrages représentent un total de 50,4 millions d'euros et concernent principalement la cession de 59 % des titres de la SCI Energie+ détenus par la SCPI Primopierre

De façon générale, Primopierre sera actif à l'arbitrage ces prochaines années, notamment afin de céder des lignes de petite taille dont la localisation ou la qualité du bâti ne correspondent plus à la cible d'investissement.

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier à 90,5 % au 31 décembre 2018. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse, mais elle est due à la livraison de 9 000 m² supplémentaires, qui restent à louer. Les autres principales vacances financières (Between au pied de l'Esplanade de la Défense, West Plaza à Colombes dans les Hauts-de-Seine) proviennent d'immeubles bien localisés et ne constituent pas une vacance structurelle.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

PRÉSENTATION

eureka

► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION : PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que société de gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2018)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal, Vice-Président
François Pochard
Valéry Bordes
Guy Charlot

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

HUMANIS GESTION D'ACTIFS, Président
Julien Deloume
SPIRICA
SURAVENIR
SCI PRIMONIAL CAPIMMO
BPCE VIE
SOGECAP

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA	Titulaire
Salustro Reydel (I. Goalec)	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

▶ CHIFFRES CLÉS

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

	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'associés	21 263	19 200
Nombre de parts au capital	11 641 099	10 456 139
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	1 184 960	1 908 173
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	2 705 104 830,60	2 437 484 757,61
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	3 020 019 810,47	2 646 439 233,85
Valeur comptable	1 986 169 254,67	1 742 998 481,41
Valeur de réalisation	2 181 078 304,14	1 861 859 020,18
Valeur de reconstitution	2 622 977 470,74	2 250 786 250,58
Capitalisation	2 421 348 592,00	2 174 876 912,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	8,95	8,68
Résultat par part ⁽¹⁾	10,34	9,82
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	9,36	9,80
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	1,25	0,24
Surface en m ²	570 849	533 907
Nombre d'actif (par transparence)	76	61
Taux d'occupation financier	90,5%	91,1%
Prix de souscription ⁽²⁾	208,00	208,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	185,92	185,92
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

(2) À compter du 1^{er} avril 2017.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 ⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2019 s'ouvre sur des perspectives de croissance économique moins optimistes qu'au début de 2018. Retour au bilatéralisme en matière de relations commerciales, montée des tensions populistes, volatilité des marchés boursiers, sont autant de facteurs de méfiance chez les investisseurs. Les prévisions de croissance des États-Unis devraient retomber à 2,5% en 2019. Deuxième puissance économique au monde, la Chine est revenue au cœur des préoccupations en raison de la multiplication des signes de ralentissement de son économie malgré une croissance du PIB supérieure à 6%, plus faible croissance depuis 28 ans.

Économie ouverte, la zone Euro a connu un ralentissement en 2018 du fait de la décélération du commerce mondial.

Les prévisions de croissance pour 2019 font ressortir un ralentissement pour la zone Euro, une tendance nettement plus marquée pour l'Allemagne alors que la France devrait être en ligne avec sa croissance passée. Certains facteurs favorables subsistent : la politique accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE), l'assouplissement de la politique budgétaire dans l'ensemble de la zone Euro ou encore la progression de la consommation privée. Toutefois, en 2019, certains facteurs de croissance se dissiperont, tels que la demande extérieure et l'investissement des entreprises.

Une hausse des taux encore décalée dans le temps ?

Au cas particulier de l'immobilier français, il est possible que le ralentissement économique mondial ait un impact sur les marchés locatifs. Cependant, c'est d'abord vers la banque centrale européenne que se tournent les regards des investisseurs. Alors que la BCE a annoncé en décembre 2018 la fin du *quantitative easing* (achats massifs de titres), l'environnement économique milite pour une stabilité des taux directeurs. Les prévisions des taux longs des obligations de l'État français (OAT) à 10 ans devraient donc être toujours contenus autour de 1% en 2019, soit

un niveau bas qui n'aura pas d'impact sur les rendements immobiliers *prime*.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Un record battu en termes de volumes investis. La barre des 32 Mds€ a été dépassée en 2018 pour la première fois sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France. Avec les trois quarts des montants engagés, le marché francilien a attiré la plus grande part des capitaux. Les bureaux localisés dans l'Ouest parisien, la Défense et le Croissant Ouest ont été les principales cibles.

Une prime de risque qui reste substantielle. Les rendements des bureaux prime franciliens par rapport à l'OAT 10 ans bénéficient d'une prime de risque d'environ 220 pb en 2018, soit une compression de 5 pb par rapport à 2017. Malgré un contexte d'aversion croissante au risque, la valeur métrique moyenne continue de progresser (+1% sur un an) et cristallise les attentions (6 510 euros/m² en moyenne). Le segment Paris avec des valeurs métriques moyennes supérieures à 8 000 euros/m² et le segment Croissant Ouest & la Défense à 6 000 euros/m² se distinguent des autres territoires aux valeurs moyennes inférieures à 5 000 euros/m².

Le marché locatif montre des signes de solidité. Après une année 2017 exceptionnelle (2,8 millions de m²) et malgré un repli (-5% en un an), la demande placée s'est établie à un niveau satisfaisant en 2018 avec 2,5 millions de m² loués sur le marché francilien. L'année 2018 a connu une accélération lors du premier semestre (+18% en un an) portée par le dynamisme économique de 2017 avant d'être freinée sur les six derniers mois (-23% en un an) en raison du ralentissement économique et des risques pesant sur les perspectives de croissance. Les loyers faciaux moyens sont en progression à 380 euros/m²/an pour les loyers de seconde main (+6% sur un an) et à 386 euros m²/an pour les biens

neufs ou restructurés (+3% sur un an). La demande en surface de bureaux, la raréfaction de l'offre et la diminution des mesures d'accompagnement (passées sous la barre des 20% en moyenne au 4^e trimestre 2018) expliquent la pression à la hausse des loyers.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2018 un montant total de 5,1 Mds€, soit un niveau historiquement élevé, quoiqu'en baisse de -19% par rapport à l'année 2017, qui s'était avérée exceptionnelle. La capitalisation du secteur s'établit à 55,4 Mds€ pour 175 véhicules gérés par 31 sociétés de gestion. L'année s'est déroulée en deux temps, avec un premier semestre particulièrement attentiste de la part des souscripteurs, soucieux du contexte réglementaire et fiscal (mise en place de l'IFI). Au second semestre le marché a repris sa vitesse de croisière en matière de collecte.

Il est à noter que les volumes investis par les SCPI en 2018 (6,2 Mds€) excèdent les volumes collectés. Le secteur ne s'est donc pas trouvé dépassé par les capitaux collectés. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché s'établit en moyenne à 4,35%, soit une baisse de 10 points de base par rapport à 2017. La prime de risque par rapport au rendement des fonds euros, et plus encore par rapport à l'OAT à 10 ans, reste substantielle et permet aux souscripteurs d'acheter des parts de SCPI à crédit dans des conditions historiquement favorables. En outre, l'indexation favorable des loyers, dans un contexte de reprise légère de l'inflation, pourrait conforter les fondamentaux du rendement des SCPI dans les mois à venir.

Source des données chiffrées : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Instituts nationaux de statistiques, RCA, Your Care, C&W, BNP Paribas Real Estate, JLL, FNAIM, Notaire-INSEE, Soes, Sitadel, Codata, Immostat. Ce point marché est pour information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui sera déclinée à partir de 2019 selon un plan stratégique pluriannuel.

Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique de gestion.

Primonial REIM vise la sécurisation de ses risques ESG pour servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients, de ses collaborateurs et de la société en développant une cohérence entre ses valeurs et ses investissements.

Ainsi, les objectifs de notre politique ISR sont les suivants :

- ▶ favoriser une performance ESG pérenne pour nos investisseurs ;
- ▶ développer une relation de proximité et devenir un propriétaire de choix pour nos locataires ;
- ▶ valoriser et fidéliser nos clients et nos talents ;
- ▶ donner du sens à nos investissements.

Les deux principaux axes d'engagement de notre démarche sont l'exemplarité de notre société de gestion et l'intégration de critères ESG pour la sélection et la gestion de l'ensemble de nos investissements.

1. AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ

Nous visons à mettre en œuvre une politique de gestion exemplaire à différents niveaux.

1.1. UNE INFORMATION TRANSPARENTE SUR LA PERFORMANCE ESG DES FONDS

Nous souhaitons permettre à l'ensemble de nos clients, institutionnels et particuliers, de mieux comprendre les politiques et pratiques ESG mises en œuvre dans nos fonds. Pour ceci, nous diffusons des informations actualisées dans un langage clair et compréhensible, en adéquation avec les exigences réglementaires d'une part et des besoins spécifiques d'autre part.

1.2. UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Les principaux axes de la démarche « Diversité » portent sur l'Égalité Professionnelle Hommes et Femmes, notamment avec une politique de soutien à la parentalité affirmée, ainsi que sur la diversité des profils recrutés (en termes de diplômes, de parcours et d'expériences). Cette charte s'applique pour l'ensemble des entités du Groupe dont Primonial REIM.

Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018.

Chez Primonial REIM, les collaborateurs sont au centre de notre attention, nous avons à cœur d'entretenir un environnement de travail stimulant et dynamique. Aussi, notre nouveau siège social est un lieu où les collaborateurs se sentent bien ; les aménagements ont été pensés pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée.

Après avoir accompagné la démarche de certification « *BREEAM In Use – Asset performance* » de notre propriétaire, nous visons les certifications « *BREEAM In Use – Building Management* » et « *BREEAM In Use – Occupier Management* » pour valoriser le système de management de l'exploitation mis en place, ainsi que l'implication directe des collaborateurs occupant les lieux. Nos efforts réalisés en faveur de la connectivité des espaces ont été valorisés et récompensés par le label *WiredScore*, niveau *Silver*. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

1.3. UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ENGAGÉE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

Mécénat

Nous menons une politique active de mécénat, les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers.

Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme.

Nous soutenons 3 associations :

- ▶ Fondation des Apprentis d'Auteuil ;
- ▶ Fondation EPIC ;
- ▶ Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP.

Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Soutien de la grande cause des aînés

En 2018, nous avons souhaité amplifier notre impact en devenant Partenaire Fondateur de la Grande Cause « Comment mieux prendre soin de nos aînés ? », grande consultation citoyenne lancée par le ministère des Solidarités et de la Santé et Make.org. L'objectif est de bâtir, aux côtés d'une quarantaine d'acteurs de la société civile, le premier grand Plan d'actions en faveur des Aînés en France d'ici 2021. Inscrites dans la durée, ces mesures contribueront à faciliter le quotidien des seniors et alimenteront la loi sur le financement de la dépendance, prévue fin 2019.

2. ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE ET INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS

L'immobilier assure la satisfaction d'un besoin humain essentiel, celui de bénéficier d'une manière durable, d'un lieu pouvant abriter une activité personnelle ou professionnelle. Il se situe donc par nature au cœur des enjeux liés à l'ISR. Primonial REIM préserve la cohérence de sa politique d'investissement par le respect d'un certain nombre de valeurs collectives qui lui sont propres.

L'application des principes ISR sur nos investissements se décline au travers de trois piliers.

2.1. UN PILIER SOCIAL

L'une de nos spécificités est l'affichage, dans nos politiques d'investissement, de convictions immobilières en faveur de l'immobilier du quotidien, en particulier des actifs de santé, d'éducation et de logement.

Les évolutions démographiques françaises et européennes (dynamisme de la natalité, vieillissement de la population...) et les différents modèles familiaux (famille nucléaire, monoparentale...) appellent en effet une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers.

Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...), dans des logements intermédiaires, des résidences étudiants ou jeunes actifs. Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs.

2.2. UN PILIER ENVIRONNEMENTAL

Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments.

Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation.

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités.

Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »).

Dans une logique de transparence et d'amélioration, nous avons lancé une cartographie environnementale de notre patrimoine, avec une attention toute particulière sur la classe d'actifs bureaux. Nous étudions les obligations réglementaires (PPRI, pollution des sols, etc..) mais aussi l'amélioration continue des consommations énergétiques.

Sur le portefeuille existant, cette démarche repose également sur une gestion active fondée sur une relation de proximité avec les entreprises locataires.

À l'acquisition, nos due diligences s'attachent systématiquement à définir les budgets nécessaires aux éventuelles mises à niveau des actifs visés.

2.3. UN PILIER GOUVERNANCE

Nous mettons en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la conformité, du contrôle interne, de la prévention du blanchiment d'argent et de la gestion des données personnelles (RGPD).

L'immobilier requiert un asset management spécialisé et de proximité notamment pour :

- ▶ accompagner les mutations du secteur ;
- ▶ piloter les travaux au plus près de l'exploitation ;
- ▶ exercer une veille réglementaire dans chaque pays d'intervention.

Primonial REIM est une société de gestion qui dispose dans ce domaine d'une grande qualité d'exécution des transactions, y compris complexes, et d'une infrastructure d'asset management et de property management à l'échelle européenne permettant de répondre à ces exigences.



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

▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2018 a vu la capitalisation de la SCPI Primopierre augmenter de 2 174 876 912 euros à 2 421 348 592 euros. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 246 471 680 euros. Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au cours de l'exercice 2018, Primopierre a procédé à 4 acquisitions significatives sur l'exercice 2018 pour un total de 194 millions d'euros d'investissements frais et droits inclus. Votre SCPI s'est ainsi portée acquéreur d'un actif neuf situé à Nanterre et intégralement loué à un locataire de premier rang. La SCPI a également pris une participation dans un portefeuille de 8 actifs, livrés ou rénovés récemment situés à Lyon.

Parmi les acquisitions de l'exercice, il convient également de signaler la prise de participation dans 2 SCI détenant un ensemble de bureaux situés à Issy les Moulineaux, loué principalement à Bouygues Immobilier, ainsi que dans 4 SCI détenant un ensemble de bureaux de grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments) à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV.

Les arbitrages représentent un total de 50,4 millions d'euros et concernent principalement la cession de 59 % des titres de la SCI Energie+ détenus par la SCPI Primopierre

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier à 90,5 % au 31 décembre 2018. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse, mais elle est due à la livraison de 9 000 m² supplémentaires, qui restent à louer. Les autres principales vacances financières (Between au pied de l'Esplanade de la Défense, West Plaza à Colombes dans les Hauts-de-Seine) proviennent d'immeubles bien localisés et ne constituent pas une vacance structurelle.

La SCPI Primopierre termine l'année 2018 avec un résultat distribuable de 10,34 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2018 s'élève à 9,36 euros par part.

La SCPI étant de plus en plus souvent exposée à des acquisitions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, il s'avère utile de préciser les modalités de calcul des commissions dues à la société de gestion dans ce cas de figure, afin notamment de les neutraliser si, par exemple, la société de gestion rend également des services rémunérés à la société acquise. Il s'agit là d'une clarification, les modifications proposés n'ayant pas pour objet de modifier les rémunérations dues à la société de gestion telles qu'elles sont prévues aujourd'hui par la documentation du fonds. Ces modifications concernent les commissions de gestion, d'acquisition et de cession.

En outre, il est proposé à l'assemblée générale de prendre acte de la possibilité offerte aux SCPI d'avoir recours aux instruments de couverture (dits instruments financiers à terme), qui permettent d'encadrer le risque inhérent à la variabilité des taux d'intérêt des emprunts bancaires à taux variable qu'une SCPI peut souscrire.

Ces résolutions extraordinaires ont été exposées et expliquées à votre Conseil de surveillance, qui n'a formulé aucune objection à leur égard.

La Société de Gestion

▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2018, un patrimoine immobilier de 53 actifs détenus directement et 23 via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière.

L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 570 849 m².

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 2 705 104 830,60 euros.

L'essentiel (99,0 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2018 est constitué d'actifs de bureaux « purs ».

L'actif mixte bureaux/activités représentent 0,1 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

L'actif mixte bureaux/commerces représente 0,9 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2018

	BUREAU	BUREAU / COMMERCE	BUREAU / ACTIVITÉ	
Paris	15,2 %	0,0 %	0,0 %	15,2 %
Région parisienne	68,7 %	0,0 %	0,1 %	68,8 %
Province	15,1 %	0,9 %	0,0 %	16,0 %
TOTAL	99,0 %	0,9 %	0,1 %	100,0 %

Sur les 76 actifs qui composent le patrimoine de Primopierre 16 ont été acquis en 2018 dont 15 via des SCI.

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale des actifs en direct + actif net réévalué des actifs indirects) de Primopierre s'élève au 31 décembre 2018 à 2 705 104 830,60 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs acquis entre 2008 et 2017, les valeurs d'expertise des actifs détenus en direct s'inscrivent en hausse de 5,00 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Primonial REIM.

Pour les 8 acquisitions ou prises de participation réalisées en 2018, il s'agit de la première valeur d'expertise.

SITUATION LOCATIVE

Primopierre compte 354 locataires (par transparence) au 31 décembre 2018. Les 10 principaux locataires représentent 32,5 % de l'ensemble des flux locatifs⁽¹⁾. Parmi ces 10 premières sources de revenu, on compte des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de l'industrie et de l'informatique. La plupart de ces grands locataires ont une envergure internationale et plusieurs d'entre eux sont leaders dans leur secteur d'activité.

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF
SNCF	Transport	Multi actifs	Paris (75) – Clichy (92) – Lyon (69)	Multi actifs	Bureaux	9 710 407	6,4 %
PSA	Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	2/10, boulevard de l'Europe	Bureaux	6 261 458	4,1 %
CA CONSUMER FINANCE	Services Financier	Atlantis	Massy (91)	1, rue Victor Basch	Bureaux	5 106 923	3,3 %
AMUNDI ASSET MANAGEMENT	Services Financier	Pasteur	Paris (75)	91/93, boulevard Pasteur	Bureaux	4 843 216	3,2 %
ACTION LOGEMENT SERVICES	Administration	Grand Seine	Paris (75)	21, quai d'Austerlitz	Bureaux	4 531 209	3,0 %
FAURECIA	Industrie	ImmeubleW	Nanterre (92)	23, av. des Champs Pierreux	Bureaux	4 517 700	3,0 %
SOFT BANK ROBOTICS EUROPE	Robotique	Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	34-48, rue Guynemer	Bureaux	3 923 393	2,6 %
B2V	Prévoyance	Between	Courbevoie (92)	16, avenue d'Alsace	Bureaux	3 699 890	2,4 %
SAMSUNG ELECTRONICS FRANCE	Industrie	Ovalie	Saint-Ouen (93)	1, rue Fructidor	Bureaux	3 568 959	2,3 %
ALSTOM TRANSPORT	Transport	Omega	Saint-Ouen (93)	48, rue Albert Dhalenne	Bureaux	3 420 000	2,2 %
TOTAL						49 583 155	32,5 %

* Quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève pour l'année 2018 à 92,0 % en moyenne.

En termes de surface, la vacance est répartie sur 26 actifs (par transparence) au 31 décembre 2018. Sur les 570 849 m² du patrimoine immobilier de Primopierre, 38 793 m² étaient vacants au 31 décembre 2018, soit un taux d'occupation physique de 93,2 %⁽²⁾.

SURFACES VACANTES					
IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*
Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	11 351	1 759 405
Between	Courbevoie (92)	18, avenue de l'Alsace	Bureau	5 410	2 058 346
West Plaza	Colombes (92)	9/11, rue du Débarcadère	Bureau	3 894	1 242 494
Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	3 771	997 975
Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	3 348	652 860
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100/110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	714	380 548
Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	2 189	645 652
Green Park	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Bureau	1 924	144 300
Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	1 126	371 580
Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	900	258 070

* Quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

(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.

.../...

SURFACES VACANTES					
IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*
SCI Lyon Blackbear	Lyon (69)	Portefeuille réparti sur 3 localisations du Grand Lyon	Bureau	902	182 010
Ardeko – SCI Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	605	251 500
Millenium	Lyon (69)	Cours Albert Thomas	Bureau	422	81 981
Eureka – SCI Nanterre Immo	SCI Nanterre immo – Nanterre (92)	Eureka – 17/19, rue Ernest Renan	Bureau	414	144 032
Jules Guesde	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	Bureau	342	95 620
Stanislas Plaza	Nancy (54)	16/18, boulevard de la Mothe	Bureau	270	22 400
Ampère – SCI Energie +	Courbevoie (92)	30, rue Henri Regnault	Bureau	245	105 588
Le Kyoto	Champagne au Mont d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	232	42 260
Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	206	70 795
Bergère	Paris (75)	31 bis, rue Bergère	Bureau	189	65 130
Le Clever	Gennevilliers (92)	34/40, rue Henri Barbusse	Bureau	144	33 840
Le Beverly	Schiltigheim (67)	15, rue de Copenhague	Bureau	137	21 725
Hôpital	Paris (75)	24/26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	59	46 590
TOTAL				38 793	9 674 701

* Quote part de détention.

Les congés reçus pour 2019 au 31/12/2018 portent sur 4 096 m², soit 0,72 % de la surface en exploitation.

CONGÉS							
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	DATE DE DÉPART
EVOLEN	Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	150	52 300	10/01/2019
OXYBUL EVEIL & JEUX	Eureka	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	288	88 122	14/01/2019
AIR FRANCE	Lyon Blackbear	Lyon (69)	-	Bureau	289	73 561	28/02/2019
OXYBUL EVEIL & JEUX	Eureka	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	699	213 891	31/03/2019
TEVA	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100/110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	295	159 213	30/04/2019
NEXEYA Services	Le Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	222	34 860	03/05/2019
CREA2	Bordeaux Millenium	Bordeaux (33)	12, quai de Queyries	Bureau	560	86 600	31/05/2019
JETEC	Eureka	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	442	145 577	31/05/2019
LOCAPOSTE	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	984	232 228	30/06/2019
EDF	Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	168	41 800	30/07/2019
TOTAL					4 096	1 128 152	

* Quote part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

39 nouveaux baux et 8 maintiens de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2018 et ont permis de louer ou relouer 39 951 m² :

ACTIONS COMMERCIALES						
NOUVEAUX BAUX						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	DATE D'EFFET
Action Logement Services	SCI Grand Seine	Paris (75)	21, quai d'Austerlitz	Bureau	9 300	01/04/2018
APIJ	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	1 589	01/10/2018
XPO SUPPLY CHAIN	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	2 451	15/11/2018
AUTOBIZ	Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	989	01/09/2018
PTV LOXANE	Between	Courbevoie (92)	18, avenue de l'Alsace	Bureau	667	01/06/2018
Stop & Work Alfortville	Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	976	01/11/2018
DNA SCRIPT	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	873	01/05/2019
GRUPE VITALLIANCE	Blondel	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	Bureau	1 038	01/12/2018
MAPOTEL	West Plaza	Colombes (92)	9/11, rue Du Débarcadère	Bureau	660	01/10/2018
KAUFMAN & BROAD RHÔNE-ALPES	Hélio 7	Lyon (69)	17/21, rue Domer	Bureau	965	01/02/2018
SECTOR ALARM	Odysée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	711	02/11/2018

.../...

ACTIONS COMMERCIALES						
NOUVEAUX BAUX						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	DATE D'EFFET
Select Service Partner	Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	586	01/12/2018
ICF HABITAT SUD-EST MEDITERRANÉE	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	603	01/03/2019
LINKURIOUS	Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	524	01/06/2018
PRIMA POWER	Green Park	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepecle	Bureau	682	01/08/2018
EDF	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100/110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	296	16/08/2018
RES SAS	Ampère – SCI Energie +	Courbevoie (92)	30, rue Henri Regnault	Bureau	324	14/05/2018
CEGELEC MISSENARD	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	472	01/10/2018
UNICANCER	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	444	01/09/2018
SENSOME	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	461	11/07/2018
CADMOS	Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	353	17/09/2018
EPADESA	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100/110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	141	01/02/2018
CARDINAL EDIFICE	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	281	01/06/2018
KOALABS	Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	278	01/06/2018
KLEVERWARE	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	250	01/04/2019
KOALABS	Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	257	16/03/2018
EUROFINS CERTIFICATION	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	216	26/07/2018
GD ENERGY SERVICES	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	225	01/06/2018
CYBERWATCH	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	168	01/03/2019
VAPEXPO	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	166	07/01/2019
GLIGEN DOOR SYSTEMS	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	168	01/04/2018
HUMANDO	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	168	15/10/2018
NOVAHE	Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	243	01/10/2018
PARTNAIRE 91	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	149	01/04/2018
AUSTRO BAGS FRANCE	Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	234	16/04/2018
MOUTON NOIR	Kyoto	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	177	09/02/2018
KLEE DATA SYSTEM	Noda – SCI Noda	Issy-les-Mulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	46	04/01/2019
SCIENCES-U LYON	Millenium	Lyon (69)	Cours Albert Thomas	Bureau	53	01/06/2018
SOWEE	Le Lavoisier	Courbevoie (92)	4, place des Vosges	Bureau	33	01/06/2018
					TOTAL	28 216

* Quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENT & AVENANT						
LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	DATE D'EFFET
TRACTEBEL ENGINEERING SA	Le Clever	Gennevilliers (92)	34/40, rue Henri Barbusse	Bureau	3 909	01/01/2018
COMPASS GROUP	Europrogramme	Marseille (13)	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	2 641	01/01/2019
SELECT SERVICE PARTNER	Equalia	Alfortville (94)	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	1 326	01/12/2018
SOLYSTIC	Aristide	Bagneux (92)	avenue Arisde Briand	Bureau	1 507	04/02/2019
UNICANCER	Okabé	Le Kremlin-Bicêtre (94)	63, avenue de Fontainebleau	Bureau	1 105	01/09/2018
CWT FRANCE	Eureka – SCI Nanterre Immo	Nanterre (92)	13, rue Ernest Renan	Bureau	463	01/09/2018
ALTRAN TECHNOLOGIES	Odyssée	Massy (91)	21, avenue Carnot	Bureau	437	01/03/2019
LECHLER FRANCE	Cap 2	Montreuil (93)	66/72, rue Marceau	Bureau	346	01/01/2019
					TOTAL	11 735

* Quote part de détention.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2018, Primopierre a procédé à 8 acquisitions (1 actif en direct, 7 via des participations dans des SCI) pour un montant total de 193 869 843 euros frais et droits inclus.

ACQUISITIONS 2018								
DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	INVESTISSEMENT	PRIX ACQUISITION DI*	QUOTE PART DE DÉTENTION
26/04/2018	Galeo & Dueo	Issy-les-Moulineaux (92)	3/11, boulevard Gallieni	Bureau	2 776	SCI Galeo & Dueo ILM 1	12 883 592	20,00 %
26/04/2018	Trieo	Issy-les-Moulineaux (92)	3/11, boulevard Gallieni	Bureau	1 357	SCI Trieo ILM 2	6 720 469	20,00 %
03/05/2018	Quadrans Est	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	1 632	SCI Quadrans Est	9 909 260	6,03 %
03/05/2018	Quadrans Nord	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	1 023	SCI Quadrans Nord	6 331 511	6,03 %
03/05/2018	Quadrans Ouest	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	1 548	SCI Quadrans Ouest	9 601 611	6,03 %
03/05/2018	Quadrans Sud	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	1 298	SCI Quadrans Sud	7 690 733	6,03 %
04/10/2018	Immeuble W	Nanterre (92)	23, avenue des Champs Pierreux	Bureau	13 327	direct	84 664 566	100,00 %
20/11/2018	Lyon Blackbear	Lyon, Ecully, Caluire-et-Cuire (69)	8 actifs situés dans le Grand Lyon	Bureau	19 836	SCI Lyon Blackbear	56 068 102	33,91 %
					TOTAL	42 797	193 869 843	

* Quote part de détention.

CESSIONS 2018

En 2018, Primopierre a procédé à la cession d'un actif situé à Gennevilliers pour un montant total de 2 903 665 euros hors frais et à la cession de 290 840 parts de la SCI Energie + pour un montant de 47 514 674 euros hors frais.

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	EXPERTISE HD AU 31/12/2017*	PRIX DE VENTE HF
24/04/2018	18/05/10	Hauts Tilliers	Gennevilliers (92)	Place des Hauts Tilliers	Bureau	1 642	2 905 000	2 903 665
15/11/2018	23/12/14	Ampère – SCI Energie +	Courbevoie (92)	Cession de 290 840 parts de la SCI Energie +	Bureau	4 406	41 482 684	47 514 674
					TOTAL	6 048	44 387 684	50 418 339

* Quote part de détention.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2018.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	11 904 808,18
Provision pour Gros Entretien au 31 décembre 2018	2 697 489,80

Sur l'exercice 2018, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
KREMLIN BICETRE – OKABE – avenue de Fontainebleau	4 033 226,85
MASSY ATLANTIS – 1, rue Victor Masch	2 996 214,70
MARSEILLE EUROPROGRAMME – 40, boulevard de Dunkerque	1 597 673,86
MASSY – ODYSSEE – avenue Carnot	1 067 078,20
MONTREUIL ATLAS – 57, rue Armand Carrel	479 832,62
MONTREUIL CAP 2 – 66/72, rue Marceau	237 612,35
SAINT OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	213 683,53
NOUVEL AIR – 34/48, rue Guynemer	166 654,01
PARIS – 24-26, boulevard de l'Hôpital	145 528,14
TOTAL	10 937 504,26

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Ratio statutaire	30,00 %
Valeur d'expertise 2018 par transparence *	3 020 033 398
Dettes au 31/12/2018 **	852 186 746
Ratio d'endettement 2018	28,22 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,5

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primopierre a terminé l'exercice 2018 avec un résultat, par part en jouissance, de 10,34 euros. La distribution 2018 s'élève à 9,36 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution sur valeur de marché de 4,50 %. Le TRI (taux de rendement interne) sur 5 ans (2014-2018) et sur 10 ans (2009-2018) ressortent respectivement à 4,64 % et 5,27 %.

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	191,00	196,00	196,00	196,00	208,00
Résultat ⁽³⁾	10,08	10,11	9,21	9,82	10,34
Dividende versé au titre de l'année ⁽³⁾	10,11	9,84	9,80	9,80	9,36
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽³⁾	5,22 %	5,02 %	5,00 %	4,85 %	4,50 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,50	0,69	0,14	0,24	1,25

(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 pondéré de l'année N.

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

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 21 263 associés au 31 décembre 2018. Au cours de l'exercice, 1 367 518 nouvelles parts ont été souscrites, dont 182 558 parts ont permis de compenser des retraits, soit une augmentation nette de 1 184 960 parts en 2018. Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 11 641 099 parts au 31 décembre 2018, la capitalisation de Primopierre s'élève à 2 421 348 592 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2014	846 556 320,00	276 288 005,00	5 290 977	10 359	30 063 882,95	196,00
2015	1 102 709 280,00	313 787 376,00	6 891 933	13 057	34 371 170,00	196,00
2016	1 367 674 560,00	324 582 468,00	8 547 966	15 991	35 972 717,74	196,00
2017	1 672 982 240,00	384 889 520,00	10 456 139	19 200	43 426 846,76	208,00
2018	1 862 575 840,00	246 471 680,00	11 641 099	21 263	30 199 392,32	208,00

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

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice écoulé à 208 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable à 185,92 euros.

Primopierre est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (225,32 euros au 31 décembre 2018).

▶ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2014	35 186	0,91%	0	1 mois	0
2015	50 764	0,74%	0	1 mois	0
2016	72 650	1,05%	0	1 mois	0
2017	116 682	1,37%	0	1 mois	0
2018	182 558	1,75%	0	1 mois	0

▶ ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2014		2015		2016		2017		2018	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	11,78	90,81%	11,01	83,39%	9,08	73,34%	8,68	71,11%	8,95	67,54%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,76%	0,00	0,04%	0,01	0,07%	0,13	1,07%	0,19	1,45%
Produits divers	1,09	8,43%	2,19	16,57%	3,29	26,58%	3,40	27,82%	4,11	31,01%
TOTAL DES REVENUS	12,97	100,00%	13,21	100,00%	12,38	100,00%	12,21	100,00%	13,25	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,24	9,56%	1,19	8,98%	1,11	8,98%	1,10	9,01%	1,13	8,51%
Autres frais de gestion*	0,16	1,20%	0,46	3,48%	0,46	3,71%	0,55	4,55%	1,36	10,26%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,20%	0,00	0,04%	0,01	0,04%	0,14	1,14%	0,07	0,53%
Charges immobilières non récupérées	0,48	3,69%	0,83	6,31%	0,99	8,02%	0,63	5,19%	0,46	3,44%
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	1,90	14,65%	2,48	18,81%	2,57	20,75%	2,43	19,89%	3,01	22,74%
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,93	7,21%	0,65	4,89%	0,62	4,97%	(0,07)	(0,58%)	(0,08)	(0,57%)
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,05	0,42%	(0,04)	(0,28%)	(0,01)	(0,10%)	0,03	0,27%	(0,03)	(0,19%)
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,99	7,62%	0,61	4,61%	0,60	4,87%	(0,04)	(0,31%)	(0,10)	(0,76%)
TOTAL DES CHARGES	2,89	22,28%	3,09	23,42%	3,17	25,62%	2,39	19,58%	2,91	21,98%
RÉSULTAT	10,08	77,72%	10,11	76,58%	9,21	74,38%	9,82	80,42%	10,34	78,02%
Report à nouveau	0,50	3,86%	0,84	6,32%	0,16	1,32%	0,24	1,96%	1,25	9,47%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,11	77,95%	9,84	74,50%	9,80	79,17%	9,80	80,28%	9,36	70,64%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,08	77,72%	9,84	74,50%	9,80	79,17%	9,74	79,79%	9,31	70,27%

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

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

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 10,34 euros par part en jouissance. La distribution au titre de l'année 2018 s'élève à 9,36 euros par part en jouissance et le report à nouveau est de 1,25 euros par part en jouissance.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	2 059 742 100,66
Participations financières	453 151 170,27
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(526 724 016,26)
Valeur comptable	1 986 169 254,67
Valeur comptable ramenée à une part	170,62
Valeur des immeubles « actuelle »	2 206 958 660,00
Valeur des parts de société « actuelle »	498 146 170,60
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(524 026 526,46)
Valeur de réalisation	2 181 078 304,14
Valeur de réalisation ramenée à une part	187,36
Valeur de réalisation	2 181 078 304,14
Frais d'acquisition des immeubles	163 417 648,53
Commission de souscription*	278 481 518,07
Valeur de reconstitution	2 622 977 470,74
Valeur de reconstitution ramenée à une part	225,32

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017*	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
Fonds collectés	2 037 591 806,00	246 471 680,00	2 284 063 486,00
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	(3 046 641,43)	14 822 171,04	11 775 529,61
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(2 322 118 493,44)	(190 774 777,49)	(2 512 893 270,93)
Comptes courants	(13 847 593,87)	2 948 152,59	(10 899 441,28)
Indemnité d'immobilisation versée	(8 070 500,00)	5 675 130,00	(2 395 370,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(84 502 853,56)	(2 292 290,71)	(86 795 144,27)
Commission de souscription	(207 024 644,30)	(26 168 511,68)	(233 193 155,98)
Reconstitution du report à nouveau	(2 191 174,24)	(755 191,12)	(2 946 365,36)
Emprunts	558 000 000,00	(15 700 000,00)	542 300 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(45 210 094,84)	34 226 362,63	(10 983 732,21)

* 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 les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2018, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			236 426,55	193 609,64		430 036,19
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)			0,24 %	0,19 %		0,43 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		729 523,38		274 804,78		1 004 328,16
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		0,32 %		0,12 %		0,43 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Aucune information concernant la SCPI n'a fait l'objet de changement substantiel donnant lieu à une information particulière (au sens du Règlement Délégué (UE) n°231/2013).

► PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PRIMOPIERRE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30% maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,5 au 31 décembre 2018. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

► 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, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2018, 34 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2018

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 9 240 000 euros pour un effectif moyen de 122,4 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 46 % (72 % en rémunération fixe et 28 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2018
Salaires fixes	7 533
% du total des rémunérations	82 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	1 707
% du total des rémunérations	18 %
dont rémunérations variables non différées	1 707
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	9 240
ETP moyen	122,4

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la société de gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2018
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 068
% du total des rémunérations	49 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 147
% du total des rémunérations	51 %
TOTAL	9 240
Dont salaires fixes	72 %
Dont rémunération variable	28 %

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un deuxième 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 (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

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



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 059 742 100,66	2 206 958 660,00	1 949 176 889,08	2 020 625 274,00
Terrains et constructions locatives	2 002 651 987,92	2 170 793 410,00	1 906 260 235,54	1 987 989 097,85
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	57 090 112,74	36 165 250,00	42 916 653,54	32 636 176,15
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(2 697 489,80)		(3 494 274,60)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien (anciennes grosses réparations)	(2 697 489,80)		(3 494 274,60)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	453 151 170,27	498 146 170,60	372 941 604,36	416 859 483,61
Immobilisations financières contrôlées	453 151 170,27	498 146 170,60	372 941 604,36	416 859 483,61
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	2 510 195 781,13	2 705 104 830,60	2 318 624 218,84	2 437 484 757,61
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations	10 939 559,30	10 939 559,30	14 009 117,33	14 009 117,33
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	10 939 559,30	10 939 559,30	14 009 117,33	14 009 117,33
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	10 939 559,30	10 939 559,30	14 009 117,33	14 009 117,33
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	292 015,70	292 015,70	261 498,56	261 498,56
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	292 015,70	292 015,70	261 498,56	261 498,56
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	79 263 698,21	79 263 698,21	48 470 144,23	48 470 144,23
Locataires et comptes rattachés	7 341 974,26	7 341 974,26	9 557 851,31	9 557 851,31
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(126 741,64)	(126 741,64)	(398 071,00)	(398 071,00)
Créances fiscales	22 476 395,78	22 476 395,78	2 092 398,30	2 092 398,30
Fournisseurs et comptes rattachés	6 932 012,31	6 932 012,31	4 767 329,86	4 767 329,86
Autres créances	42 640 057,50	42 640 057,50	32 450 635,76	32 450 635,76
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	23 103 473,04	23 103 473,04	11 235 933,55	11 235 933,55
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	23 103 473,04	23 103 473,04	11 235 933,55	11 235 933,55
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	102 659 186,95	102 659 186,95	59 967 576,34	59 967 576,34
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(627 641 194,76)	(627 641 194,76)	(638 023 992,28)	(638 023 992,28)
Dettes financières				
- Dépôts et cautionnements reçus	(17 474 132,46)	(17 474 132,46)	(17 360 430,81)	(17 360 430,81)
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(542 730 179,06)	(542 730 179,06)	(558 333 767,81)	(558 333 767,81)
- Banques créditrices			(18 135,79)	(18 135,79)
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(6 871 279,32)	(6 871 279,32)	(7 963 381,07)	(7 963 381,07)
- Locataires et comptes rattachés	(2 402 003,25)	(2 402 003,25)	(1 565 550,84)	(1 565 550,84)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(5 420 606,80)	(5 420 606,80)	(2 214 349,21)	(2 214 349,21)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(50 000,00)	(50 000,00)		
- Associés à régulariser	(2 037 928,07)	(2 037 928,07)	(2 059 352,84)	(2 059 352,84)
- Associés dividendes à payer	(25 636 875,57)	(25 636 875,57)	(22 364 763,17)	(22 364 763,17)
- Autres dettes diverses	(25 018 190,23)	(25 018 190,23)	(26 144 260,74)	(26 144 260,74)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(627 641 194,76)	(627 641 194,76)	(638 023 992,28)	(638 023 992,28)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	67 421,01	67 421,01		
Produits constatés d'avance	(10 051 498,96)	(10 051 498,96)	(11 578 438,82)	(11 578 438,82)
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(9 984 077,95)	(9 984 077,95)	(11 578 438,82)	(11 578 438,82)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	1 986 169 254,67		1 742 998 481,41	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		2 181 078 304,14		1 861 859 020,18

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

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

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{er} JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2018	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2018 ⁽¹⁾
Capital	1 672 982 240,00		189 593 600,00	1 862 575 840,00
Capital souscrit	1 672 982 240,00		189 593 600,00	1 862 575 840,00
Primes d'émission et de fusion	70 890 893,90		27 662 086,49	98 552 980,39
Primes d'émission ou de fusion	364 609 566,00		56 878 080,00	421 487 646,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(207 024 644,30)		(26 168 511,68)	(233 193 155,98)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(84 502 853,56)		(2 292 290,71)	(86 795 144,27)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(2 191 174,24)		(755 191,12)	(2 946 365,36)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	(3 046 641,43)		14 822 171,04	11 775 529,61
Réserves				
Report à nouveau	1 879 007,10	292 981,84	755 191,12	2 927 180,06
Résultat de l'exercice	292 981,84	(292 981,84)	10 337 724,61	10 337 724,61
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	88 923 260,31	(88 923 260,31)	109 286 055,91	109 286 055,91
Acomptes sur distribution	(88 630 278,47)	88 630 278,47	(98 948 331,30)	(98 948 331,30)
TOTAL GÉNÉRAL	1 742 998 481,41	(0,00)	243 170 773,26	1 986 169 254,67

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	94 595 283,23	78 624 872,28
Charges facturées	17 297 279,50	13 767 957,79
Produits des participations contrôlées	21 918 018,86	13 059 350,06
Produits annexes	18 341 641,67	17 674 683,97
Reprises de provisions pour gros entretien	1 791 041,74	2 059 430,00
Transferts de charges immobilières	852 075,36	1 265 028,83
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	154 795 340,36	126 451 322,93
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 297 279,50	13 767 957,79
Travaux de gros entretien	372 835,57	814 191,54
Charges d'entretien du patrimoine locatif	370 587,26	441 215,38
Dotations aux provisions pour gros entretien	994 256,94	1 418 330,84
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	7 112 163,53	7 007 895,78
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,00	0,00
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	26 147 122,80	23 449 591,33
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	128 648 217,56	103 001 731,60
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00
Transfert de charges d'exploitation	32 491 683,03	68 339 078,19
Reprises de provisions pour créances douteuses	291 969,05	19 993,90
Autres produits d'exploitation	92,39	77,53
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	32 783 744,47	68 359 149,62
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	11 918 252,64	9 964 327,23
Commissions de souscription	30 199 392,32	43 426 846,76
Charges d'exploitation de la société	2 292 290,71	24 912 231,43
Diverses charges d'exploitation	4 055 017,66	1 691 936,55
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00	0,00
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	0,00
Dépréciations des créances douteuses	20 639,69	323 111,87
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	48 485 593,02	80 318 453,84
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(15 701 848,55)	(11 959 304,22)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	0,00
Produits d'intérêts des comptes courants	181 435,10	166 026,78
Autres produits financiers	1 856 314,95	1 015 862,69
Reprises de provisions sur charges financières	0,00	0,00
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	2 037 750,05	1 181 889,47
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	5 724 432,15	3 290 039,26
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	0,00
Autres charges financières	23 190,82	18 025,14
Dépréciations	0,00	0,00
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	5 747 622,97	3 308 064,40
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(3 709 872,92)	(2 126 174,93)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	3 174 559,82	33 007,86
Reprises de provisions exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 174 559,82	33 007,86
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	3 125 000,00	26 000,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	0,00
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 125 000,00	26 000,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	49 559,82	7 007,86
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	109 286 055,91	88 923 260,31



ANNEXE FINANCIÈRE

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

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, Aménagements et installations

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

Au 31 décembre 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Primopierre.

Remplacement d'éléments d'un actif

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

Au cours de l'exercice 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

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

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2018 s'élèvent 30 199 392,32 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2018 s'élèvent à 2 292 290,71 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2018, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 755 191,12 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 la transposition de la directive 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 France 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 2018, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primopierre est de 2 206 958 660,00 euros hors droits.

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

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

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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

Au 31 décembre 2018, la SCPI Primopierre détient des participations dans le capital de quinze sociétés civiles immobilières pour un montant total de 453 151 170,27 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 498 146 170,60 euros.

Présentation des titres de participation

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

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

Entretien des immeubles

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

Les provisions pour gros entretien 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.

Provision pour Gros entretiens

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

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 994 256,94 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2018 pour un montant de 1 791 041,74 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretien s'établit à 2 697 489,80 euros.

Plus ou moins-values de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2018, une cession d'actif immobilier et une cession de titres de participation ont été réalisés, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 14 822 171,04 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur 852 075,36 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 20 639,69 euros a été constituée au 31 décembre 2018. Les reprises se sont élevées à 291 969,05 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 126 741,64 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

Le Property Management de la SCPI Primopierre, a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la société de gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le Property Management à la SCPI. Auparavant, ce coût s'établissait à 2,7 % des loyers facturés.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Au 31 décembre 2018, le montant de ces honoraires s'élève à 2 858 471,50 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	30 199 392,32
Commission de gestion (HT)	11 918 252,64
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	715 062,03
Commission de réinvestissement (HT)	820 340,82

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de Property Management (HT)	2 858 471,50
SCI Grand Seine	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	4 590 660,00

SCI Energie +	
Avances en comptes courant	2 042 465,81
Intérêts des avances en comptes courant	9 756,06
Dividendes encaissés	1 105 634,20

SCI Pasteur 1 2 3	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	3 926 726,10

SCI Nanterre Immo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	3 051 754,08

SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	1 741 952,63

SCI Noda	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	209 145,56

SCI Boulogne Le Gallo	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	2 397 960,25

SCI Galeo & Dueo ILM 1	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	408 094,21

SCI Trio ILM 2	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	218 561,14

.../...

SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	210 270,11
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courant	-
Intérêts des avances en comptes courant	-
Dividendes encaissés	313 305,22

FAITS SIGNIFICATIFS 2018

Emprunts

Le 15 juin 2018, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt *in fine* auprès des banques Société Générale et Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, pour un montant maximum total de 190 000 000 euros sur une durée de 7 ans.

Le 3 octobre 2018, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque HSBC, pour un montant maximum total de 35 000 000 euros sur une durée de 3 ans (+ 2 ans renouvelable).

Le 4 octobre 2018, la SCPI Primopierre a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque BNP, pour un montant maximum total de 35 000 000 euros sur une durée de 7 ans.

Au 31 décembre 2018, le tirage des emprunts est de 542 300 000 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 5 724 432,15 euros.

Contrôle fiscal

En 2018, la SCPI Primopierre a fait l'objet d'un contrôle fiscal. Ce contrôle a amené à un redressement de 3 062 500 euros, qui a été réglé en février 2019.

Suite à ce redressement, la société de gestion a consenti un abandon de gestion exceptionnel sur exercices antérieurs pour un montant de 3 150 000 euros HT.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2018	2017
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	192 791 394,70	196 025 369,88
dont loyers	94 595 283,23	78 624 872,28
Total des charges	83 505 338,79	107 102 109,57
Résultat	109 286 055,91	88 923 260,31
Dividendes	98 948 331,30	88 630 278,47
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	1 862 575 840,00	1 672 982 240,00
Total des capitaux propres	1 986 169 254,67	1 742 998 481,41
Immobilisations locatives	2 059 742 100,66	1 949 176 889,08
Titres, parts et actions des entités contrôlées	453 151 170,27	372 941 604,36
Avances en compte courant et créances rattachés à des participations contrôlées	10 939 559,30	14 009 117,33
	GLOBAL 2018	PAR PART 2018
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	109 286 055,91	10,34*
Dividende	98 948 331,30	9,36*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	2 705 104 830,60	232,38
Valeur comptable	1 986 169 254,67	170,62
Valeur de réalisation	2 181 078 304,14	187,36
Valeur de reconstitution	2 622 977 470,74	225,32

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	1 977 528 287,92	2 143 733 410,00	1 809 809 043,52	1 961 029 097,85
Mixte bureaux / activité	4 453 700,00	3 290 000,00	18 623 650,26	3 260 000,00
Mixte bureaux / commerces	20 670 000,00	23 770 000,00	77 827 541,76	23 700 000,00
TOTAL	2 002 651 987,92	2 170 793 410,00	1 906 260 235,54	1 987 989 097,85
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureaux	56 890 426,24	36 165 250,00	42 783 354,04	32 636 176,15
Mixte bureaux / activité	199 686,50		133 299,50	
TOTAL	57 090 112,74	36 165 250,00	42 916 653,54	32 636 176,15
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Titres de participations				
SCI Grand Seine	60 000 000,00	84 859 606,41	60 000 000,00	60 039 937,43
SCI Energie +	20 160 870,29	33 375 216,38	49 229 544,00	70 253 414,96
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	84 624 692,50	55 454 928,20	80 915 834,69
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	48 222 861,53	53 502 000,00	49 185 693,48
SCI Ardeko	43 873 850,00	37 460 428,58	43 873 850,00	43 146 278,34
SCI Noda	4 012 000,00	4 756 298,09	4 012 000,00	4 734 265,26
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	32 114 981,36	35 000 000,00	34 498 585,62
SCI Heart of La Défense	71 942 244,19	64 724 839,51	71 869 282,16	74 085 473,85
SCI Lyon Blackbear	56 068 102,03	56 280 079,71		
SCI Galeo & Dueo ILM 1	12 883 591,72	11 917 086,64		
SCI Trio ILM 2	6 720 469,28	7 187 530,84		
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	9 861 401,66		
SCI Quadrans Nord	6 331 511,15	5 973 596,05		
SCI Quadrans Ouest	9 601 610,73	9 124 880,10		
SCI Quadrans Sud	7 690 732,77	7 662 671,24		
TOTAL	453 151 170,27	498 146 170,60	372 941 604,36	416 859 483,63
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 512 893 270,93	2 705 104 830,60	2 322 118 493,44	2 437 484 757,63
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Energie +	8 887 337,43	8 887 337,43	5 015 837,29	5 015 837,29
SCI Boulogne Le Gallo			23 754,19	23 754,19
SCI Heart of La Défense	2 052 221,87	2 052 221,87	8 969 525,85	8 969 525,85
TOTAL	10 939 559,30	10 939 559,30	14 009 117,33	14 009 117,33
TOTAL GÉNÉRAL	2 523 832 830,23	2 716 044 389,90	2 336 127 610,77	2 451 493 874,96

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ACTIF	ADRESSE	TYPLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle	6/8/10, avenue Pablo Picasso	Bureau	100,00 %	30/09/2008	3 065	4 138 592,50	240 800,00	175 057,61	4 072 850,11
Paris (75)	-	31 bis, rue Bergère	Bureau	50,00 %	02/02/2009	1 054	3 525 000,00	208 950,00		3 316 050,00
Montreuil (93)	Proxima 2	96/102, rue de Paris	Bureau	50,00 %	11/05/2010	2 093	8 988 407,37	148 374,87		8 840 032,50
Guyancourt (78)	-	3/9, rue Hélène Boucher	Bureau	65,00 %	30/06/2010	6 707	12 111 301,91	681 187,76		11 430 114,15
Marseille (13)	-	46, avenue Elsa Triolet	Bureau	100,00 %	27/07/2010	2 757	4 884 200,00	293 153,00	3 090,00	4 594 137,00
Balma (31)	Premium	10, rue Vidailhan	Bureau	100,00 %	07/03/2011	2 981	7 979 484,00	192 184,00		7 787 300,00
Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park	1, route de Villepecle	Bureau / Activité	100,00 %	10/06/2011	4 453	4 736 500,00	282 800,00	199 686,50	4 653 386,50
Portet-sur-Garonne (31)	-	1, avenue de la Gare	Bureau	100,00 %	29/06/2011	3 947	6 542 629,78	378 764,78		6 163 865,00
Courbevoie (92)	-	3/13, rue Blondel	Bureau	100,00 %	30/06/2011	1 988	7 864 000,00	465 600,00	108 673,35	7 507 073,35
Aix-en-Provence (13)	-	Parc de la Duranne	Bureau	100,00 %	24/08/2011	1 700	3 808 513,94	235 413,94		3 573 100,00
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora	49/59, avenue Morizet	Bureau	100,00 %	19/10/2011	5 551	25 657 747,63	1 457 747,63		24 200 000,00
Nancy (54)	Stanislas Plaza	16, boulevard de la Mothe	Bureau	100,00 %	25/10/2011	7 233	13 138 000,00	255 900,00		12 882 100,00
Levallois-Perret (92)	-	123, rue Jules Guesde	Bureau	100,00 %	09/11/2011	5 810	28 806 927,66	1 656 927,66	517 546,12	27 667 546,12
Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto	11, chemin des Anciennes Vignes	Bureau	100,00 %	25/11/2011	2 552	5 900 179,00	125 179,00	7 865,60	5 782 865,60
Fontenay-sous-Bois (94)	Chartreuse	44/48, rue Roger Salengro	Bureau	100,00 %	19/12/2011	8 081	20 800 326,07	1 200 326,07		19 600 000,00
Orléans (45)	Orléans Plaza	rue Pierre-Gilles de Gennes	Bureau	100,00 %	20/12/2011	5 553	13 794 540,00	261 240,00	11 075,15	13 544 375,15
Montreuil (93)	Cap 2	66/72, rue Marceau	Bureau	100,00 %	01/02/2012	12 867	29 478 498,62	1 718 484,12	233 662,35	27 993 676,85
Villeurbanne (69)	Premium 1	131, boulevard de Stalingrad	Bureau	100,00 %	04/07/2012	5 659	18 542 181,30	1 092 181,30		17 450 000,00
Lyon (69)	Helio 7	17/21, rue Domer	Bureau	100,00 %	31/07/2012	6 154	18 683 721,23	438 898,84	55 567,69	18 300 390,08
Bordeaux (33)	Millenium	12, quai de Queyries	Bureau	100,00 %	01/08/2012	6 833	18 684 373,33	1 084 373,33		17 633 600,00
Lyon (69)	Millenium	cours Albert Thomas	Bureau	20,51 %	03/08/2012	1 358	3 181 997,60	197 792,60	99 936,92	3 084 141,92
Nancy (54)	-	13/21, rue Saint Jean	Bureau / Commerce	100,00 %	10/09/2012	7 709	21 949 292,21	1 279 292,21		20 670 000,00
Montreuil (93)	Atlas	57, rue Armand Carrel	Bureau	100,00 %	18/10/2012	8 467	26 456 655,50	1 856 655,50	475 646,26	25 075 646,26
Massy (91)	Odysée	21, avenue Carnot	Bureau	100,00 %	12/11/2012	10 837	28 391 391,33	1 641 391,33	1 623 954,35	28 373 954,35
Charenton-le-Pont (94)	-	2/8, avenue du Général De Gaulle	Bureau	100,00 %	15/01/2013	10 269	40 435 500,00	1 974 580,00		38 460 920,00
Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé	63 avenue de Fontainebleau	Bureau	50,00 %	27/02/2013	11 688	60 304 852,00	848 602,00	5 751 977,29	65 208 227,29
Courbevoie (92)	Le Lavoisier	4, place des Vosges	Bureau	100,00 %	15/10/2013	8 874	43 460 576,00	2 446 576,00	143 024,66	41 157 024,66
Boulogne-Billancourt (92)	Alpha	36/38, quai du Point du Jour	Bureau	100,00 %	06/12/2013	7 638	46 793 721,60	2 643 721,60		44 150 000,00
Saint-Ouen (93)	Ovalie	1, rue Fructidor	Bureau	60,00 %	30/01/2014	8 562	59 989 874,00	889 874,00		59 100 000,00
Massy (91)	Atlantis	1, rue Victor Basch	Bureau	70,00 %	02/04/2014	25 313	77 727 774,85	1 077 774,85	6 537 786,63	83 187 786,63
Marseille (13)	Europrogramme	40, boulevard de Dunkerque	Bureau	100,00 %	27/05/2014	14 702	51 266 562,00	3 266 562,00	1 543 553,56	49 543 553,56

.../...

VILLE	ACTIF	ADRESSE	TYPLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
Saint-Denis (93)	Le Dionys	260, avenue du Président Wilson	Bureau	59,80%	09/07/2014	8 558	44 539 269,04	2 768 969,04		41 770 300,00
Bagneux (92)	Aristide	avenue Arisde Briand	Bureau	39,70%	29/10/2014	7 200	32 052 634,66	471 284,66	143 129,78	31 724 479,78
Malakoff (92)	Garamond	11, rue Paul Bert	Bureau	50,00%	21/11/2014	4 755	27 970 524,16	545 524,16		27 425 000,00
Poissy (78)	Poissy PSA	2/10, boulevard de l'Europe	Bureau	56,80%	27/11/2014	27 745	81 487 163,97	4 807 163,97	1 147 541,76	77 827 541,76
Schitligheim (67)	Beverly	15, rue de Copenhague	Bureau	100,00%	01/10/2015	7 192	17 794 524,39	349 524,39		17 445 000,00
Saint-Ouen (93)	Omega	48, rue Albert Dhalenne	Bureau	60,00%	02/10/2015	10 211	62 091 291,60	3 891 291,60	207 023,53	58 407 023,53
Paris (75)	-	24/26, boulevard de l'Hôpital	Bureau	100,00%	17/12/2015	6 965	41 452 290,51	2 257 300,51	422 782,27	39 617 772,27
Paris (75)	-	11, rue de la Rochefoucauld	Bureau	100,00%	17/12/2015	2 132	20 097 696,74	1 097 696,74		19 000 000,00
Paris (75)	-	101/103, boulevard Murat	Bureau	100,00%	17/12/2015	6 001	39 058 603,62	2 127 963,62		36 930 640,00
Lyon (69)	Universaone	18, rue Felix Mangini	Bureau	100,00%	11/02/2016	12 806	51 659 391,62	1 159 391,62		50 500 000,00
Courbevoie (92)	Miroirs Between	16, avenue d'Alsace	Bureau	100,00%	20/06/2016	22 297	167 936 323,25	2 561 323,25	1 429 706,36	166 804 706,36
Puteaux (92)	Tour Atlantique	81, avenue du Général De Gaulle	Bureau	100,00%	04/07/2016	1 779	11 905 345,00	1 021 345,00		10 884 000,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Nouvel Air	34-48, rue Guynemer	Bureau	100,00%	19/10/2016	15 851	135 237 565,05	2 265 565,05	834 001,95	133 806 001,95
Toulouse (31)	Golf Park	1, rond point du Général Eisenhower	Bureau	100,00%	16/01/2017	47 469	107 454 395,58	2 971 097,48	18 309,93	104 501 608,03
Paris (75)	Le Strasbourg	158, rue du Faubourg Saint-Martin	Bureau	100,00%	20/04/2017	8 958	83 118 303,23	5 618 303,23		77 500 000,00
Gennevilliers (92)	Le Clever	34/40, rue Henri Barbusse	Bureau	50,00%	16/05/2017	11 407	59 021 218,43	3 937 629,43	46 762,86	55 130 351,86
Colombes (92)	West Plaza	9/11, rue du Débarcadère	Bureau	42,00%	11/07/2017	12 356	81 318 117,72	1 165 744,24	4 750,00	80 157 123,48
Montigny-le-Bretonneux (78)	Le carré	2, rue Georges Stéphenson	Bureau / VEFA	100,00%	13/07/2017	VEFA		1 271 000,00	35 314 400,26	35 314 400,26
Alfortville (94)	Equalia	5, rue Charles De Gaulle	Bureau	100,00%	27/07/2017	16 798	80 443 001,68	752 557,68		79 690 444,00
Pantin (93)	-	6/8, rue Courtois	Bureau	100,00%	31/08/2017	7 976	26 435 115,40	1 835 115,40		24 600 000,00
Clichy (92)	-	24, rue Villeneuve	Bureau	100,00%	28/09/2017	14 867	111 460 528,67	8 360 528,67		103 100 000,00
Nanterre (92)	Immeuble W	23, avenue des Champs Pierreux	Bureau	100,00%	04/10/2018	13 327	84 664 565,87	2 062 575,57		82 601 990,30
TOTAL IMMOBILIER DIRECT						479 105	2 085 221 191,62	83 840 203,70	57 090 112,74	2 059 742 100,66

Paris (75)	Grand Seine	21, quai d'Austerlitz	Bureau	45,31%	29/09/2014	9 787	60 000 000,00			60 000 000,00
Courbevoie (92)	Ampère	30, rue Henri Regnault	Bureau	21,50%	23/12/2014	3 056	20 160 870,29			20 160 870,29
Paris (75)	Pasteur	91/93, boulevard Pasteur	Bureau	27,06%	19/03/2015	10 722	55 454 928,20			55 454 928,20
Nanterre (92)	Eureka	13, rue Ernest Renan	Bureau	35,53%	17/07/2015	11 587	53 502 000,00			53 502 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko	58, avenue Emile Zola	Bureau	29,08%	29/09/2015	5 846	43 873 850,00			43 873 850,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Noda	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	3,14%	15/10/2015	653	4 012 000,00			4 012 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	In & Out	44/47, quai Le Gallo	Bureau	12,71%	28/09/2017	4 428	35 000 000,00			35 000 000,00

.../...

VILLE	ACTIF	ADRESSE	TYPOLOGIE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX	VALEUR COMPTABLE
Courbevoie (92)	Cœur Défense	100/110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	8,86 %	30/10/2017	16 195	71 942 244,19			71 942 244,19
Issy-les-Moulineaux (92)	Galeo & Dueo	3/11, boulevard Gallieni	Bureau	20,00 %	26/04/2018	2 776	12 883 591,72			12 883 591,72
Issy-les-Moulineaux (92)	Trieo	3/11, boulevard Gallieni	Bureau	20,00 %	26/04/2018	1 357	6 720 469,28			6 720 469,28
Paris (75)	Quadrans Est	2/32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	6,03 %	03/05/2018	1 632	9 909 259,91			9 909 259,91
Paris (75)	Quadrans Nord	2/32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	6,03 %	03/05/2018	1 023	6 331 511,15			6 331 511,15
Paris (75)	Quadrans Ouest	2/32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	6,03 %	03/05/2018	1 548	9 601 610,73			9 601 610,73
Paris (75)	Quadrans Sud	2/32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	6,03 %	03/05/2018	1 298	7 690 732,77			7 690 732,77
Lyon, Ecully, Caluire-et-Cuire (69)	Lyon Blackbear	8 actifs situés dans le Grand Lyon	Bureau	33,91 %	20/11/2018	19 836	56 068 102,03			56 068 102,03
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)						91 744	453 151 170,27			453 151 170,27
	Ampère			21,50 %			8 887 337,43			8 887 337,43
	SCI Hold - Cœur Défense			8,86 %			2 052 221,87			2 052 221,87
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)							10 939 559,30			10 939 559,30
TOTAL GÉNÉRAL						570 849	2 549 311 921,19	83 840 203,70	57 090 112,74	2 523 832 830,23

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DETENUE
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI Grand Seine	60 000 000,00	84 859 606,41	13 241 500,00	2 483 833,69	112 400 235,20	45,31 %
SCI Energie +	20 160 870,29	33 375 216,38	9 382 000,00	280 412,16	90 517 012,22	21,50 %
SCI Pasteur 1 2 3	55 454 928,20	84 624 692,50	14 364 575,40	7 284 901,17	104 635 168,36	27,06 %
SCI Nanterre Immo	53 502 000,00	48 222 861,53	15 060 000,00	4 793 503,42	124 969 350,72	35,53 %
SCI Ardeko	43 873 850,00	37 460 428,58	15 090 000,00	(3 334 736,63)	128 829 745,12	29,08 %
SCI Noda	4 012 000,00	4 756 298,09	12 790 000,00	3 288 855,52	110 288 536,54	3,14 %
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	32 114 981,36	27 545 996,00	(1 128 759,96)	252 754 042,34	12,71 %
SCI Heart of La Défense	71 942 244,19	64 724 839,51	154 481 357,00	22 970 227,00	816 241 075,00	8,86 %
SCI Lyon Blackbear	56 068 102,03	56 280 079,71	16 548 630,00	(2 480 136,68)	163 006 163,32	33,91 %
SCI Galeo & Dueo ILM 1	12 883 591,72	11 917 086,64	8 092 520,00	(318 936,53)	52 848 393,91	20,00 %
SCI Trieo ILM 2	6 720 469,28	7 187 530,84	8 136 640,00	(83 828,60)	26 548 411,28	20,00 %
SCI Quadrans Est	9 909 259,91	9 861 401,66	37 334 763,00	3 248 801,69	60 167 141,29	6,03 %
SCI Quadrans Nord	6 331 511,15	5 973 596,05	5 975 752,90	(7 014 204,36)	49 695 527,23	6,03 %
SCI Quadrans Ouest	9 601 610,73	9 124 880,10	8 897 106,70	(10 694 048,33)	78 065 284,54	6,03 %
SCI Quadrans Sud	7 690 732,77	7 662 671,24	6 712 887,60	2 608 555,34	54 141 627,12	6,03 %
TOTAL	453 151 170,27	498 146 170,60				
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Energie +	8 887 337,43	8 887 337,43				
SCI HHeart of La Défense	2 052 221,87	2 052 221,87				
TOTAL	10 939 559,30	10 939 559,30				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2018 ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2018	1 906 260 235,54
Cessions de l'exercice	
Gennevilliers (92) – Place des hauts Tilliers (indivision 50%)	(3 340 337,50)
Acquisitions de l'exercice	
Colombes (92) – West Plaza Parkings – 9/11, rue du Débarcadère (complément de prix)	154 763,48
Nanterre (92) – Immeuble W – 23/27, avenue Champs Pierreux	82 601 990,30
Toulouse (31) – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	16 975 336,10
Solde Terrains et constructions au 31/12/2018	2 002 651 987,92
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2018	42 916 653,54
Comptabilisations de l'exercice	
CHAMPAGNE AU MONT D'OR – 11, chemin des Anciennes Vignes	3 266,50
MONTREUIL ATLAS – Rue de Lagny	466 853,86
COURBEVOIE – LE LAVOISIER – Place des Vosges	4 400,00
LYON MILLENIUM – Cours Albert Thomas	69 213,21
LYON HELIO 7 – 17/21, rue Domer	11 467,00
BAGNEUX – ARISTIDE – Avenue Aristide Briand	64 409,41
ISSY-LES-MOULINEAUX – 34/48, rue Guynemer (NOUVEL AIR)	156 554,01
SAINT-PIERRE DU PERRAY – Espace Green Parc	66 387,00
FONTENAY – TECHNIPOLE – Rue de la Fontaine	9 619,47
MARSEILLE – EUROPROGRAMME – Boulevard de Dunkerque	1 330 929,15
PARIS – 24/26, boulevard de l'Hôpital	123 986,10
LEVALLOIS PERRET – Rue Jules Guesde	81 579,95
MASSY – ODYSSEE – Avenue Carnot	1 061 843,20
GENNEVILLIERS – LE CLEVER – 34/40, rue Henri Barbusse	46 762,86
MASSY ATLANTIS – 1, rue Victor Masch	2 981 829,33
COURBEVOIE – 16, avenue d'alsace (MIROIRS BETWEEN)	27 410,81
KREMLIN BICETRE – OKABE – Avenue de Fontainebleau	4 034 689,18
TOULOUSE – 1, rond point du Général Eisenhower (GOLF PARK)	18 309,93
MONTIGNY LE BRETONNEUX – 2, rue Georges Stephenson (VEFA CARRE MONTIGNY)	16 690 750,00
COURBEVOIE – 3/12, rue Blondel	108 673,35
ORLÉANS – Rue Pierre Gilles de Gennes (ORLÉANS PLAZA)	11 075,15
MONTREUIL CAP 2 – 66/72, rue Marceau	233 662,35
BORDEAUX MILLENIUM – 12, quai de Queyries	33 600,00
SAINT-OUEN – OMEGA – 48, rue Albert Dhalenne	207 023,53
COLOMBES – West Plaza – 9/11, rue Du Débarcadère	4 750,00
MARSEILLE – 46, avenue Elsa Triolet	3 090,00
Livraison d'immobilisations en cours	
Toulouse (31) – Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	(13 678 676,15)
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2018	57 090 112,74
TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2018	372 941 604,36
Comptabilisations de l'exercice	
SCI HEART OF LA DÉFENSE	72 962,03
SCI TRIEO ILM 2	6 720 469,28
SCI GALEO & DUEO ILM 1	12 883 591,72
SCI QUADRANS NORD	6 331 511,15
SCI QUADRANS SUD	7 690 732,77
SCI QUADRANS OUEST	9 601 610,73
SCI QUADRANS EST	9 909 259,91
SCI LYON BLACKBEAR	56 068 102,03
SCI ENERGIE +	(29 068 673,71)
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2018	453 151 170,27

.../...

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2018	14 009 117,33
Comptabilisations de l'exercice	
SCI HEART OF LA DÉFENSE	(82 188,42)
SCI ENERGIE +	(2 963 615,42)
SCI BOULOGNE LE GALLO	(23 754,19)
Solde des Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées au 31/12/2018	10 939 559,30
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2018	261 498,56
Fonds de roulements versés aux syndicats	45 466,34
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(14 949,20)
Solde des dépôts versés au 31/12/2018	292 015,70

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DE TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL +/- VALUE COMPTABLE CESSIIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte de plus ou moins value au 01/01/2018					(3 046 641,43)
Gennevilliers (Indivision 50%) – Place des Hauts Tilliers (92)	18/05/2010	24/04/2018	2 865 825,40	3 340 337,50	(474 512,10)
290 840 parts Energie +	17/11/2014	15/11/2018	44 365 356,85	29 068 673,71	15 296 683,14
Solde du compte de plus ou Moins Value au 31/12/2018					11 775 529,61

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017	DOTATION 2018	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018
Pour gros entretien	3 494 274,60	994 256,94	(1 791 041,74)	2 697 489,80
Pour créances douteuses	398 071,00	20 639,69	(291 969,05)	126 741,64
TOTAL	3 892 345,60	1 014 896,63	(2 083 010,79)	2 824 231,44

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 911 573,83
Locataires : factures à établir	4 155 595,65
Locataires : créances douteuses	274 804,78
TOTAL	7 341 974,26

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Intérêts d'emprunts	67 421,01
TOTAL	67 421,01

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
Le Lavoisier	71 935,20
Les Miroirs Between	966 779,15
West Plaza	2 117,94
Le Nouvel Air	99 168,61
Nanterre Faurecia	7 848 704,53
Equalia	1 062 793,53
TOTAL	10 051 498,96

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	6 255 720,98
Locataires avoirs à établir	219 952,80
État – charges à payer	3 426 985,59
Charges d'intérêts sur emprunt	430 179,06
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	10 332 838,43

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	4 155 595,65
Fournisseurs – avoirs à recevoir	1 000,00
TOTAL	4 156 595,65

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 23 103 473,04 euros au 31 décembre 2018.

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.

Il n'y a pas d'intérêt couru non échu (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2018.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2018 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Banque HSBC	19/10/2016	53 000 000,00	53 000 000,00	Fixe	In fine	5 ans
Banque BNP	21/07/2017	180 000 000,00	139 300 000,00	Fixe + Euribor 3 mois	In fine	2 ans
La Banque Postale	28/09/2017	40 000 000,00	40 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque CADIF	23/10/2017	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe + Euribor 3 mois	In fine	3 ans
Banque Société Générale / CRCAM IDF	15/06/2018	190 000 000,00	190 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque HSBC	03/10/2018	35 000 000,00	35 000 000,00	Fixe + Euribor 3 mois	In fine	3 ans (+2 ans renouvelable)
Banque BNP	04/10/2018	35 000 000,00	35 000 000,00	Fixe	In fine	7 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2018	40 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		623 000 000,00	542 300 000,00			

DÉTAIL DES CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURÉES

Appels syndics	5 149,59
Entretien et réparations	33 021,20
Frais actes et contentieux	3 567,09
Primes d'assurances	405 212,04
Taxes bureaux	3 380 937,92
Taxes foncières	9 659 235,23
Taxes ordures ménagères	1 620 001,72
Autres taxes immobilières	13 770,98
Honoraires de gestion	2 176 383,73
TOTAL	17 297 279,50

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	110 078 453,40
Commission au taux de 10%	11 007 845,34
Produits financiers nets	18 208 145,94
Commission au taux de 5%	910 407,30
TOTAL COMMISSION DE GESTION	11 918 252,64

DÉTAIL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON REFACTURÉES

Charges locatives	1 971 415,36
Assurances	51 023,21
Frais d'actes et contentieux	121 128,41
Taxes bureaux	349 065,91
Taxes foncières	1 200 057,49
Taxes ordures ménagères	181 090,10
Autres taxes immobilières	209 746,06
Honoraires de gestion	682 087,77
Honoraires d'expertises	46 994,21
Honoraires d'avocats	56 451,06
Honoraires relocation	1 391 028,59
Honoraires arbitrages	852 075,36
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	7 112 163,53

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	46 500,00
Honoraires Dépositaires	192 868,04
Information des associés (BT, Rapport annuel)	159 902,59
Publications et annonces légales	834,90
Cotisation AMF	15 825,80
Taxes diverses – CVAE – CET	1 500 296,00
Frais d'actes et contentieux	964 887,50
Frais bancaires	1 058 295,95
Pertes sur créances irrécouvrables	37 339,01
Honoraires divers	72 514,06
Diverses charges d'exploitation (écarts provisions)	5 753,81
TOTAL	4 055 017,66

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	5 724 432,15
Intérêts bancaires	23 190,82
TOTAL	5 747 622,97

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	181 435,10
Revenus du placement de la trésorerie	3 777,22
Autres produits financiers	1 852 537,73
TOTAL	2 037 750,05

PRODUITS DE PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI Grand Seine	4 590 660,00
Dividendes perçus SCI Pasteur	3 926 726,10
Dividendes perçus SCI Energie +	1 105 634,20
Dividendes perçus SCI Noda	209 145,56
Dividendes perçus SCI Ardeko	1 741 952,63
Dividendes perçus SCI Nanterre immo	3 051 754,08
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	2 397 960,25
Dividendes perçus SCI Hold	3 743 955,36
Dividendes perçus SCI Galeo & Dueo ILM 1	408 094,21
Dividendes perçus SCI Trieo ILM 2	218 561,14
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	210 270,11
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	313 305,22
TOTAL	21 918 018,86

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalité impôt cession immeuble OSNY	3 125 000,00
TOTAL	3 125 000,00

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profit soldes locataires	24 559,82
Preim Abandon de gestion sur exercice antérieur	3 150 000,00
TOTAL	3 174 559,82

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Résultat 2017	88 923 260,31
Report à nouveau antérieur	1 879 007,10
TOTAL DISTRIBUABLE	90 802 267,41
Distribution 2017	88 630 278,47
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	88 630 278,47
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 171 988,94

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. POUR L'EMPRUNT DE 53 000 000 EUROS AVEC HSBC

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

a) Ratios Corporate

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

Le ratio de dette financière sécurisée doit, à tout moment, être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à quatre cents pour cent (400 %).

b) Ratios Immeuble

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

Le ratio ICR Immeuble doit, à tout moment, être supérieur à quatre cents pour cent (400 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est 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 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont 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 euros).

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 vient en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

2. POUR L'EMPRUNT DE 180 000 000 EUROS AVEC BNP

Engagements financiers

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

a) Ratio LTV

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

b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à quatre cents pour cent (400 %).

c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

3. POUR L'EMPRUNT DE 50 000 000 EUROS AVEC CADIF

Engagements financiers

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

a) Ratio LTV

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

b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

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

c) Ratio de Dette Financière Non Sécurisée

Le ratio de dette financière non sécurisée doit être strictement inférieur à quarante pour cent (40 %).

4. POUR L'EMPRUNT DE 40 000 000 EUROS AVEC LA BANQUE POSTALE

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

a) Ratios Corporate

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

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

b) Ratios Immeuble

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

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

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sûreté :

- ▶ de la somme en principal de quarante millions d'euros (40 000 000 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (2 800 000 euros).

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 28 septembre 2025.

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

5. POUR L'EMPRUNT DE 190 000 000 EUROS AVEC LA BANQUE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ET CRCAM IDF

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

Ratios Corporate

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à trois cent pour cent (300 %).

Le ratio de dette financière sécurisée doit, à tout moment, être inférieur à quarante pour cent (40 %) pendant toute la durée du crédit.

Hypothèque de premier rang

L'inscription d'hypothèque de premier rang est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sûreté :

- ▶ de la somme en principal de quarante sept millions cinq cent mille euros (47 500 000 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 5 % du capital, soit deux millions trois cent soixante quinze mille euros (2 375 000 euros).

L'inscription d'hypothèque de premier rang 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 15 juin 2026.

Cette inscription d'hypothèque vient en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

6. POUR L'EMPRUNT DE 35 000 000 EUROS AVEC BNP

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

a) Ratios Corporate

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

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à quatre cents pour cent (400 %).

b) Ratios Immeuble

Le ratio LTV Immeuble doit, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante-cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du crédit.

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

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sûreté :

- ▶ de la somme en principal de trente cinq millions d'euros (35 000 000 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui sont portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit deux millions quatre cent cinquante mille euros (2 450 000 euros).

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 4 octobre 2026.

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

7. POUR L'EMPRUNT DE 35 000 000 EUROS AVEC HSBC

Engagements financiers

La SCPI Primopierre s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

Ratios Corporate

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

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à quatre cents pour cent (400 %).

Le ratio de dette financière sécurisée doit, à tout moment, être inférieur à quinze pour cent (15 %) pendant toute la durée du crédit.

8.

Le 13/07/2017 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Carré Montigny situé à Montigny le Bretonneux (78), pour un montant total de 88 308 000,00 euros TTC.

Au 31/12/2018, 41 946 300,00 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 46 361 700,00 euros à verser.

9.

Le 04/10/2018, a été signée l'acquisition d'un actif immobilier situé à Nanterre (92), pour un montant total de 104 339 356,16 euros TTC.

Au 31/12/2018, le solde du prix soit la somme de 4 347 473,17 euros correspondant à 5 % du prix HT reste sequestré chez le notaire et sera réglé après obtention de la conformité.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

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

1. Primopierre a émis 1 367 518 parts nouvelles, dont 182 558 ont permis de compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Au cours de l'exercice 2018, Primonial REIM a procédé pour le compte de la SCPI à 4 acquisitions significatives sur l'exercice 2018 pour un total de 290 millions d'euros*. Votre SCPI s'est ainsi portée acquéreur pour 83 millions d'euros d'un actif neuf situé à Nanterre et intégralement loué à un locataire de premier rang. La SCPI a également pris une participation dans un portefeuille de 8 actifs, livrés ou rénovés récemment situés à Lyon pour 88 millions d'euros.
Parmi les acquisitions de l'exercice, il convient également de signaler la prise de participation dans une SCI détenant un ensemble de bureaux situés à Issy les Moulineaux, loué principalement à Bouygues Immobilier, ainsi que dans une SCI détenant un ensemble de bureaux de grand gabarit (90 000 m² répartis sur 4 bâtiments) à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV. Cet ensemble, livré en 2015 et 2018, est entièrement loué à des acteurs des médias tels que SFR, BFM TV... dans le cadre d'un bail de 11 ans débutant en mars 2018. La quote-part de la SCPI Primopierre dans cette opération s'élève à 6 %, soit 69 millions d'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 2 206 958 660 euros hors droits au 31 décembre 2018.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 10,34 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,36 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2018. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché 2018 de Primopierre de s'établir à 4,50%**.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article XXII des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10% hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5% hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

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

Le Conseil de Surveillance

* Précision de la société de gestion : le montant total des acquisitions de l'année s'est élevé à 290 millions d'euros en valeur d'actifs, soit 194 millions d'euros d'investissements frais et droits inclus.

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2018

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PRIMOPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

Paris – La Défense, le 7 juin 2019

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 31/12/2018

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion PRIMONIAL REIM :

Conformément à l'article XXII des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion

PRIMONIAL REIM les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription fixée à 10,767 % toutes taxes comprises 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. conformément à l'article 261c) 1 e) du CGI) ;
 - les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % hors taxes.

Au titre de l'exercice 2018, votre société a comptabilisé en charges une commission de souscription de 30 199 392,32 euros, 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.

Au titre de l'exercice 2018, votre société a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 11 918 252,64 euros. Par ailleurs, votre S.C.P.I. a comptabilisé au titre de 2018, un produit exceptionnel d'un montant de 3 150 000 euros, correspondant à un abandon de frais de gestion accordé par la société de gestion.

Votre société refacture à la société de gestion PRIMONIAL REIM, la totalité des honoraires de gestion facturés le Property Manager.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2018, un montant de 2 858 471,50 euros.

- 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.

Au titre de l'exercice 2018, votre société a comptabilisé en charges une commission de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 715 062,03 euros.

– 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.

Au titre de l'exercice 2018, votre société a comptabilisé une commission d'acquisition d'actifs immobiliers en réinvestissement des actifs cédés d'un montant de 678 785,76 euros. Ce montant a été enregistré en augmentation du prix de revient des titres acquis.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.

Conformément à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, votre société de gestion PRIMONIAL REIM rétrocède à votre S.C.P.I. les rémunérations suivantes :

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 a comptabilisé une rétrocession de 752 050,40 euros pour l'exercice 2018. Ce montant a été enregistré en diminution du prix de revient des titres acquis.

Paris – La Défense, le 7 juin 2019

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé



Amundi
ASSET MANAGEMENT



PROJET DE RÉSOLUTIONS

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2018, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
2. Quitus à la société de gestion.
3. Quitus au conseil de surveillance.
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Distribution de plus-values de cessions d'actifs.
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
8. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
9. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
10. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
11. Election de membres du conseil de surveillance.
12. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.
13. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte, dans l'assiette de calcul de la commission de gestion, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion au titre de la gestion des participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
2. Clarification de l'assiette de calcul des commissions d'acquisition et de cession, distinguant les acquisitions et cessions d'actifs et droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion versées par les participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
3. Reconnaissance de la possibilité réglementaire de recourir à des instruments financiers à terme en couverture des emprunts souscrits à taux d'intérêt variable, et autorisation donnée à la société de gestion de modifier corrélativement la note d'information de la Société pour lui permettre de souscrire également de l'endettement à taux d'intérêt variable et de le couvrir en détenant des instruments financiers à terme.
4. 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 2018, 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 1 862 575 840,00 euros, soit une augmentation de 189 593 600,00 euros 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 2018.

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 2018.

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 2018 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	109 286 055,91
Report à nouveau antérieur	2 171 988,94
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	111 458 044,85

AFFECTATION

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	98 948 331,30
Dont acomptes déjà versés	98 948 331,30
Report à nouveau du solde disponible	12 509 713,55
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	755 191,12
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	13 264 904,67

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 ordinaire, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un

solde de 11 775 529,61 euros, décide de la distribution de 8 817 043,80 euros (soit 0,8255 euros par part) prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 5 061 812,92 euros (soit 0,8255 euros par part) correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou un dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 46 467,82 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 3 708 763,06 euros (soit 0,8255 euros par part) correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la société de gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-proprétaire.

SEPTIÈME 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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €	
Valeur comptable	1 986 169 254,67	170,62
Valeur de réalisation	2 181 078 304,14	187,36
Valeur de reconstitution	2 622 977 470,74	225,32

HUITIÈME 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 2019.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, 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 2019.

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.

DIXIÈME 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 2019.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
EDGEFIELD ADVISORS PTE représenté(e) par Pascal BENVENISTE		Fondateur-dirigeant et directeur d'investissement de deux fonds d'investissement, en France (Groupe Stratégéco International, depuis 1999) et à Singapour (Edgefield Advisors PTE Ltd, depuis 2011) Ancien cadre bancaire en activité de financement ; créateur d'entreprises à l'international dans le domaine de la protection de l'environnement, de l'immobilier bioclimatique et des smart cities Master 2 en Finance, MBA HEC	Néant	1 000

Ce candidat est élu pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2019, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

TREIZIÈME 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 de préciser l'assiette de calcul de la commission de gestion due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions de gestion perçues par la société de gestion au titre de sa gestion des participations de la Société, et de modifier en conséquence le premier alinéa du sous-paragraphe « 2. Commission de gestion » du paragraphe « Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXII. Répartition des charges entre la société et la société de gestion-Rémunération de la société de gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

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

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12,00 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6,00 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement. »

Formulation modifiée :

« La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « B. Commission de gestion » du paragraphe « 1. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

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

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 12 % TTC pour un taux de TVA actuellement en vigueur de 20 %) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % TTC pour un taux de TVA de actuellement en vigueur 20 %) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement. »

Formulation modifiée :

« La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

DEUXIEME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission d'acquisition et de cession d'actifs due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions d'acquisition et de cession perçues par la société de gestion au titre d'acquisitions et de cessions d'actifs et de droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et de modifier en conséquence le sous-paragraphe « 4. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers » du paragraphe « Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXII – Répartition des charges entre la société et la société de gestion – Rémunération de la société de gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20%)
- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). »

Formulation modifiée :

« Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles

la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

(ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « Commission de cession et d'acquisition d'actifs » du paragraphe « 2. Autres rémunérations accordées à la société de gestion par l'assemblée générale » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

« Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

- une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20%) ;
- une commission d'acquisition de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). »

Formulation modifiée :

« Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de la possibilité récemment offerte par la réglementation aux sociétés civiles de placement immobilier d'avoir recours à des instruments de couverture afin de couvrir le risque de taux d'emprunts bancaires à taux variable, prend acte du souhait de la société de gestion de pouvoir recourir à cette possibilité dans l'intérêt de la Société, dans les limites du taux d'endettement arrêté par l'assemblée générale, et dans les conditions et limites prévues par la réglementation, et autorise en conséquence la société de gestion à mettre à jour la note d'information de la Société afin d'y préciser, dans la politique d'endettement, la possibilité de souscrire de l'endettement à taux fixe ou variable et de détenir des instruments financiers à terme à titre de couverture de l'endettement à taux variable.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

► GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à

capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier :** exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de

loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

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



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.
Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris – APE 6630Z.
Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.
Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions
« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »
numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France
et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF. Elle a été actualisée en février 2019. 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.