



PRIMOPIERRE / RAPPORT ANNUEL



PRIMOPIERRE > SOMMAIRE

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



GREGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

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

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

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

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

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

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

(1) Source : IEIF

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



PRÉSENTATION



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

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

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Laurent Fléchet, Président

Nicolas Schimel

Martine Simon Claudel

François Pochard

André Camo

Patrick Petitjean

DIRECTION GÉNÉRALE

Grégory Frapet

Stéphanie Lacroix

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*

BEAS *Suppléant*

SCPI PRIMOPIERRE

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Françoise Proust, Présidente

Primonial SAS (anciennement dénommée Patrimoine Management & Associés)

Philippe Michel Labrosse

COPARC

SCI Primonial Capimmo

Véronique Chanteloup

Cédric Boislème

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA *Titulaire*

Isabelle Goalec *Suppléant*

EXPERT IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France.

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

► CHIFFRES CLÉS

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

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

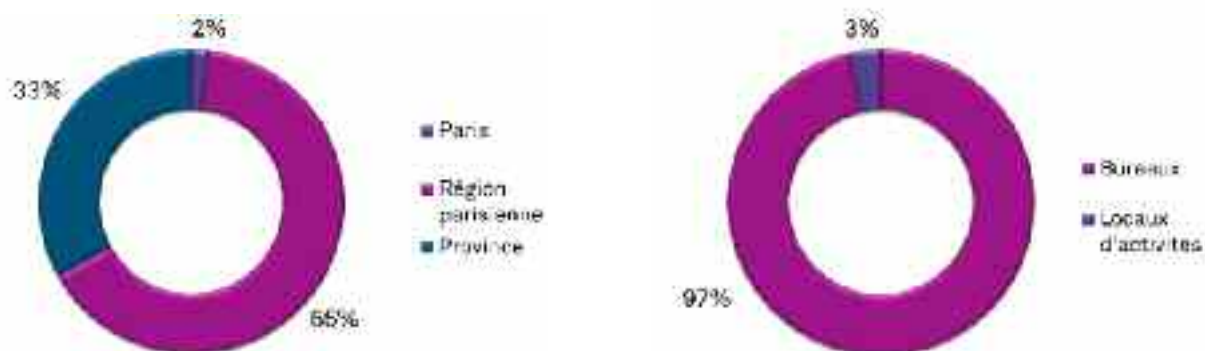
| | 31/12/2011 | 31/12/2010 |
|--|-------------|-------------|
| Nombre d'associés | 3 529 | 1 295 |
| Nombre de parts | 1 408 490 | 511 335 |
| Nouvelles parts souscrites | 947 098 | 299 563 |
| Valeur vénale du patrimoine immobilier ⁽¹⁾ | 226 601 000 | 58 588 100 |
| Valeur comptable | 244 823 717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

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

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

NS = non significatif

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



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



▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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

TRANSACTIONS

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

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

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

RENDEMENTS ET PRIX

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

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

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

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

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

MARCHÉ LOCATIF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES SCPI

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

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

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

L'attractivité des SCPI de rendement s'explique :

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

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

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



RAPPORT DE GESTION



▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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

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

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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

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

SUR LES 26 ACTIFS DE PRIMOPIERRE :

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

EVOLUTION DES VALEURS

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

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

SITUATION LOCATIVE

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

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

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

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

SURFACES VACANTES AU 31 DÉCEMBRE 2011

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

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

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

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

TRAVAUX

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

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

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



► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

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

Avec 1 408 490 parts au 31 décembre 2011, la capitalisation de Primopierre s'élève à 269 021 590 euros.

| ANNÉE | MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE | MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE | NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE | NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE | RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE | PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE |
|-----------|---|---|--------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|
| 2008/2009 | 33 968 800,00 | 40 550 255,00 | 212 305 | 478 | 5 449 522 | 191,00 |
| 2010 | 81 813 600,00 | 57 225 695,00 | 511 335 | 1 295 | 5 149 488 | 191,00 |
| 2011 | 225 358 400,00 | 172 225 125,17 | 1 408 490 | 3 529 | 16 280 614 | 191,00 |

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

Primopierre est une SCPI à capital variable. Le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution de la SCPI.

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

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

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

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

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2011

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

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

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

► EMPLOI DES FONDs

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

(5) Depuis l'origine de la société



► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2011, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

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

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

La Société de Gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

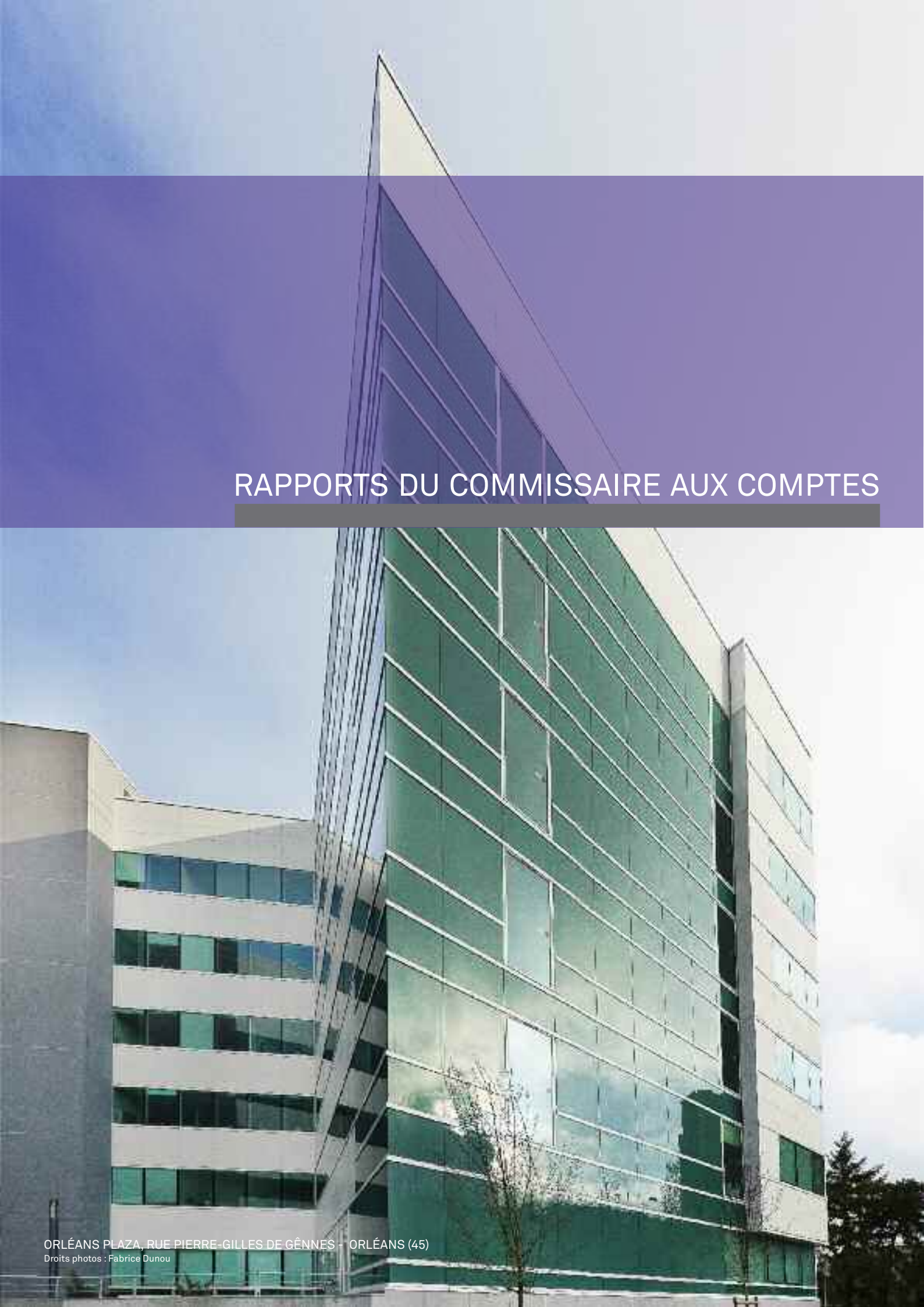


Mesdames, Messieurs,

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

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

Le Conseil de Surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

2. Justification des appréciations

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

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

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

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

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris-La Défense, le 24 mai 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société PRIMONIAL REIM :

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

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

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 24 mai 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Bernard Paulet
Associé

A photograph of a modern building with a large glass facade and a white cylindrical structure. The glass reflects the sky and clouds. The white structure has a large black letter 'B' on it. The building is set on a green lawn under a clear blue sky.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2011



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

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

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

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

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

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

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



ANNEXE FINANCIÈRE



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

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location. Les dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours ». Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations. Le solde dû est inscrit dans les engagements hors bilan.

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

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

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

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

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

ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

La provision pour grosses réparations se détermine à partir :

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

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

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

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

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

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

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

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



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

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

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

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

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

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

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

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

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

PROVISIONS

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

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

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



DÉTAILS DES CHARGES

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

CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

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



DÉTAIL DES PRODUITS

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

PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| CHARGES À PAYER | |
| Fournisseurs factures non parvenues | 118 528,77 |
| Autres dettes | 47 063,04 |
| TOTAL | 165 591,81 |
| PRODUITS À RECEVOIR | |
| Locataires et comptes rattachés | 89 175,52 |
| Autres créances | |
| Intérêts à recevoir | 1 605,84 |
| TOTAL | 90 781,36 |



CRÉANCES AUPRÈS DES LOCATAIRES

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

COMMISSION DE GESTION

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

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

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

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

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2010

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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



PROJET DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

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

Associés faisant acte de candidature : voir note jointe.



QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

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

SEIZIÈME RÉSOLUTION

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- Version actuelle :

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

- Nouvelle rédaction :

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

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

GLOSSAIRE

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) :

personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION :

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

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

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

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

CESSION D'ACTIF (OU ARBITRAGE) :

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION :

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) :

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

DÉLAI DE JOUISSANCE :

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ :

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

DIVIDENDE :

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

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

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

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

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

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

Taux d'occupation :

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

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

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

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



Primonial Real Estate Investment Management

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

531 231 124 R.C.S Paris.

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

sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL

15 - 19 avenue de Suffren - 75007 Paris

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

www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren - CS 90741

75345 Paris Cedex 07

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

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

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