



2T 2012

**Période analysée :**du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2012**Période de validité :** 3<sup>ème</sup> trimestre 2012

# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

**Société de gestion :** Primonial REIM**N° Agrément :** GP 11000043 du 16/12/2011**N°Siren :** 531 231 124 RCS Paris**Service Associés Primonial REIM :****Tél. :** 01 44 21 73 93**Email :** associes.preim@primonial.fr

**STÉPHANIE LACROIX**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DÉLÉGUÉ PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'environnement économique et politique apporte son lot d'incertitudes. Comme en 2011, la crise des dettes souveraines s'éternise, oscillant entre nouveaux plans de rigueur et nouveaux risques de contagion. Les marchés ne dessinent, pour l'heure, aucune ligne claire. L'immobilier résidentiel lui-même donne des signes d'accalmie, quoique sans commune mesure avec le retournement prédit par certains.

Dans ce contexte les investisseurs se replient naturellement sur les placements qui ont été dans le passé les plus réguliers. C'est ce que manifestent les chiffres élevés de collecte des SCPI au premier semestre 2012 et depuis deux ans. Depuis 2010, près de six milliards d'euros ont été engrangés par les SCPI, qui sont devenues un des acteurs majeurs de l'immobilier d'entreprise en France (15% des transactions annuelles)\*. Notre gestion s'efforce de justifier ce caractère défensif de votre investissement par une prise de risque la plus faible possible, dans les conditions actuelles du marché.

Les SCPI ont une vocation plus offensive à moyen terme. Deux axes de notre gestion confortent cet objectif. Le premier est d'investir sur des biens immobiliers dont nous estimons qu'à la sortie de la crise ils seront les plus demandés par les entreprises locataires, et offriront ainsi les potentiels de revalorisation du loyer et du prix les plus importants. Le second est de créer de la valeur, par des travaux pertinents et par une relocation active des locaux vacants ou dont les baux des locataires arrivent à échéance. Le placement en SCPI s'envisage nécessairement sur le long terme.

Votre Société de Gestion a à cœur de n'investir les souscriptions collectées que dans des biens tertiaires de qualité qui préparent l'avenir.

\* Sources : IEIF, CBRE.

## L'Assemblée Générale annuelle

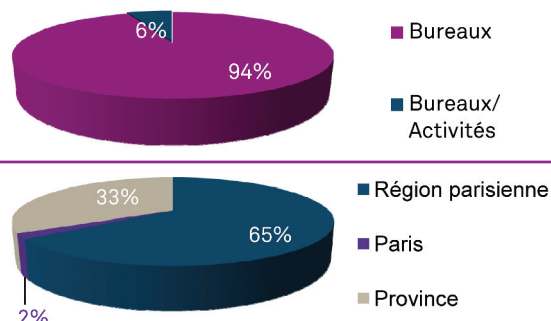
L'Assemblée Générale Mixte Annuelle de Primopierre s'est tenue le 25 juin 2012 au siège social de Primonial REIM situé 19, avenue de Suffren – 75007 PARIS. Seules les résolutions revêtant un caractère ordinaire ont été approuvées en totalité sur première convocation, toutes les résolutions revêtant un caractère extraordinaire ont été approuvées sur deuxième convocation le 13 juillet 2012.

Le Conseil de surveillance de Primopierre a été renouvelé dans sa totalité le 25 juin 2012, les associés élus sont : les sociétés COPARC, LEGAL & GENERAL BANK, SPIRICA, SURAVENIR, M. Florent CHABROL, M. Ivan GOLDSTEIN et M. François GOUBARD.

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2012

Distribution au titre du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	2,53 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Nombre d'associés	4 576
Capitalisation (au prix de souscription)	376 373 331 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	159 689
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	96,3 %

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE) AU 31/12/2011



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 2T 2012

## CAPITAL

	30/09/2011	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012
Nombre d'associés	2 946	3 529	4 095	4 576
Nombre de parts	1 107 320	1 408 490	1 812 806	1 970 541
Capital social nominal en €	177 171 200	225 358 400	290 048 960	315 286 560
Capitalisation en €	211 498 120	269 021 590	346 245 946	376 373 331

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

Aucune acquisition ce trimestre.

### ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	30/09/2011	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	99,5 %	98,4 %	97,3 %	96,3 %

### ► Situation locative au 30/06/2012

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TO-TALE
Locaux vacants au 30/06/2012	Lognes (77)	Rue de la Maison Rouge	6 502	4,9%
	Balma (31)	Rue Vidailhan	450	0,3%
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Route de Villepècle	659	0,5%
	Nancy (54)	Boulevard de la Mothe	311	0,2%
	Levallois (92)	Rue Jules Guesde	480	0,4%
	Champagne au Mont d'Or (69)	Chemin des Anciennes Vignes	177	0,1%
	Montreuil (93)	Avenue Marceau	1 109	0,8%
TOTAL			9 688	7,3%
Relocations au cours du trimestre	Montreuil (93)	Avenue Marceau	1 170	0,9%
TOTAL			1 170	0,9%
Congés délivrés au cours du trimestre	Fontenay-sous-Bois (94)	Avenue Pablo Picasso	628	0,5%
TOTAL			628	0,5%

## MARCHÉ DES PARTS

	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012
Emission de parts nouvelles	167 649	307 785	405 232	159 689
Retraits	42 708	6 615	916	1 954
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Aucune transaction de gré à gré ce trimestre

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012
Revenus fonciers	2,34	2,97	2,38	2,49
Revenus financiers	0,30	0,13	0,15	0,04
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,64</b>	<b>3,10</b>	<b>2,53</b>	<b>2,53</b>

### FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Les taux suivants sont appliqués depuis le 01/07/2012 aux intérêts des revenus financiers générés par les placements de trésorerie des sociétés :

- avec option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 24 % + prélèvements sociaux de 15,5 % soit un taux global de 39,5 %.
- sans option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 15,5 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part, multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé non sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus encaissés par l'associé car mis en distribution, et les revenus imposés calculés sur les produits effectivement réalisés par la SCPI.

## VALEURS

Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Valeur ISF 2011	173,81 €

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 Euros à 500 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 191 €, dont 31 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, fixée à 10,764% TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :

- les frais de collecte,
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI PRIMOPIERRE au 19 avenue de Suffren - CS 90 741 - 75345 Paris Cedex 07. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du troisième mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

**Principe et modalités du retrait.** Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se

retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription. Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

Au jour du visa de la note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

**Blocage des retraits.** Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque,

dans les 2 mois à compter de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**Marché secondaire.** La SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'Associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI PRIMOPIERRE. Ce document pourrait être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux Associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. Celle-ci, à l'instar des autres SCPI non fiscales, est soumise aux conditions suivantes.

**Régime micro foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5%.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet sur option d'un prélèvement forfaitaire libératoire acquitté par la Société correspondant au taux de 39,5% à ce jour qui se décompose en 15,5 % au titre des prélèvements sociaux et en 24 % au titre de l'impôt forfaitaire. Pour rappel, vous disposez de la faculté de renoncer au prélèvement forfaitaire libératoire en adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année, le choix retenu ne pouvant être modifié en cours d'exercice.

**Déclaration des revenus et ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul sont en cours de modification. Les nouvelles dispositions pourraient avoir des conséquences sur votre situation personnelle du fait par exemple de la volonté de suppression des mécanismes de plafonnement.

La société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)) ou appeler le 01 44 21 73 93 ("Service Associés" de Primonial REIM).

Primopierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

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](http://www.primonialreim.com).

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

Téléphone : 01 44 21 73 93 (Service Associés).

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 2T 2012