

4T 2011

Période analysée :

du 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011

Période de validité : 1^{er} 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



GRÉGORY FRAPET
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2011 aura été pour le moins complexe sur le plan économique. L'immobilier a joué à plein son rôle de valeur refuge, en particulier l'immobilier d'entreprise qui a drainé plus de 17 milliards d'euros d'investissements sur les 12 derniers mois. Les SCPI ont à nouveau réalisé une grande année en termes de collecte mais aussi de performances, avec des rendements qui échappent aux ajustements brutaux du marché actions comme aux doutes persistants sur les dettes souveraines.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée

Capital : variable

Date de création : 31 juillet 2008

N° Visa AMF : 08-12

Date de délivrance : 20 août 2008

Dernier N° Visa AMF : 11-25

Date du dernier Visa AMF : 12 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 500 000 000 €

Votre Société de Gestion a été particulièrement active avec près de 400 millions d'euros investis. Cette année, conforme à nos ambitions, s'est achevée sur une bonne nouvelle : l'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers de Primonial REIM comme Société de Gestion de Portefeuille. Il nous permet notamment de lancer, aux côtés de nos SCPI destinées aux épargnants, des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier) destinés aux investisseurs institutionnels.

Primonial REIM sera présent sur une large gamme de véhicules immobiliers tout en présentant des produits « purs » sur le plan de leur patrimoine (bureaux, commerces, résidentiel). Chacun des placements immobiliers que nous vous proposons est ainsi le résultat d'une stratégie lisible et d'une gestion de conviction.

C'est donc avec confiance que nous abordons l'année 2012. La pérennité des loyers, garante de votre revenu, fera l'objet d'une vigilance accrue. Ce Bulletin Trimestriel d'Information vous tiendra au courant des évolutions de votre patrimoine et de votre performance, et le Service Associés de Primonial REIM se tient à votre écoute. Nous vous adressons pour 2012 nos vœux de santé et de prospérité pour vous et pour vos proches.

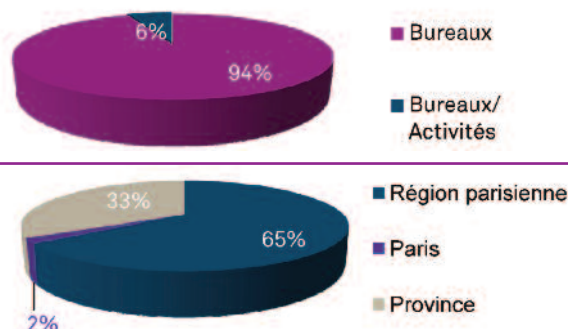
Conformément aux dispositions du Règlement Général de l'AMF, le conseil de surveillance est à renouveler en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet afin de permettre la plus large représentation d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. En conséquence, les postes des sept membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Primopierre seront renouvelés à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011. Primonial REIM procède à un appel à candidatures et rappelle que les membres fondateurs ne peuvent pas se porter candidat (articles 422-13 et 14 du RG AMF) à cette élection.

Les candidatures doivent être adressées avant le 15 mai 2012 à Primonial REIM, 19 avenue de Suffren, 75007 Paris, à l'attention de M. Florent Chabrol. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, et d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2011	3,10 € brut/part
Distribution au titre de l'année 2011	10,42 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Nombre d'associés	3 529
Capitalisation (au prix de souscription)	269 021 590 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	307 785
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	98,4 %

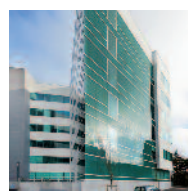
PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE) AU 31/12/2011



	AU 31/03/2011	AU 30/06/2011	AU 30/09/2011	AU 31/12/2011
Nombre d'associés	1 917	2 518	2 946	3 529
Nombre de parts	717 133	982 379	1 107 320	1 408 490
Capital social nominal en €	114 741 280	157 180 640	177 171 200	225 358 400
Capitalisation en €	136 972 403	187 634 389	211 498 120	269 021 590

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre

**ORLEANS (45)****Orléans Plaza**

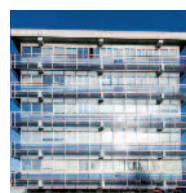
Prix d'acquisition	13 150 000 €
Surface	5 554 m ²
Date d'acquisition	décembre 2011
Principaux locataires	Pôle Emploi, GMF
Typologie	Bureau

**FONTENAY SOUS BOIS (94)****Immeuble Chartreuse**

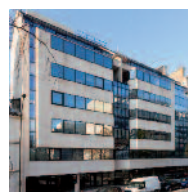
Prix d'acquisition	20 300 000 €
Surface	8 142 m ²
Date d'acquisition	décembre 2011
Principaux locataires	RATP
Typologie	Bureau

**CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR (69)****Immeuble Kyoto**

Prix d'acquisition	5 600 000 €
Surface	2 550 m ²
Date d'acquisition	novembre 2011
Principaux locataires	Crédit Agricole, Lagardère
Typologie	Bureau

**OSNY (95)****14 chaussée Jules César**

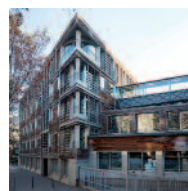
Prix d'acquisition	12 370 000 €
Surface	5 800 m ²
Date d'acquisition	novembre 2011
Principaux locataires	Apave, Inspection Académique
Typologie	Bureau

**LEVALLOIS-PERRET (92)****123 rue Jules Guesde**

Prix d'acquisition	28 200 000 €
Surface	5 764 m ²
Date d'acquisition	novembre 2011
Principaux locataires	Otis
Typologie	Bureau

**NANCY (54)****Stanislas Plaza**

Prix d'acquisition	13 700 000 €
Surface	7 274 m ²
Date d'acquisition	octobre 2011
Principaux locataires	Maif, Adecco, Konica
Typologie	Bureau

**BOULOGNE-BILLANCOURT (92)****Praxagora**

Prix d'acquisition	25 100 000 €
Surface	5 500 m ²
Date d'acquisition	octobre 2011
Principaux locataires	Young & Rubicam
Typologie	Bureau

► Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

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

► Situation locative au 31/12/2011

	LIEU	ADRESSE	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants	Nancy (54)	16-18 boulevard de la Mothe	566	0,5 %
	Levallois-Perret (92)	123 rue Jules Guesde	131	0,1 %
	Fontenay-sous-Bois (94)	6,8 et 10 avenue Pablo Picasso	259	0,2 %
	Lognes (77)	29, rue de la Maison Rouge	6502	5,3 %
	Balma (31)	10 rue Vidailhan	780	0,6 %
	Saint-Pierre du Perray (91)	Route de Villepècle	335	0,3 %
	Total =		8 573	7,0 %
Relocation	Aucune relocation ce trimestre			
Congés délivrés	Aucun congé délivré ce trimestre			

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2011	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011
Emission de parts nouvelles	205 904	265 760	167 649	307 785
Retraits	106	514	42 708	6 615
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)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2011	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2011	ANNÉE 2011
Revenus fonciers	2,25	2,07	2,34	2,97	9,63
Revenus financiers	0,09	0,27	0,30	0,13	0,79
Revenus distribués	2,34	2,34	2,64	3,10	10,42

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Les taux suivants sont appliqués depuis le 01/10/2011 aux intérêts des revenus financiers générés par les placements de trésorerie des sociétés :

- avec option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 24 % + prélèvements sociaux de 13,5 % soit un taux global de 37,5 %.
- sans option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 13,5 %.

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 de la part au 31/12/2011	191,00 €
Valeur de retrait au 31/12/2011	173,81 €
Valeur ISF 2011	173,81 €

PRIMOPIERRE est une SCPI à capital variable, qui a été créée en 2008 par le Groupe BNP Paribas, en partenariat avec le Groupe Primonial. Ces groupes, en raison de leurs relations historiques, se sont entendus afin que la gestion de la SCPI soit reprise par la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM). Ainsi, les Associés, réunis à l'occasion de l'Assemblée générale du 30 juin 2011, ont acté ce changement de société de gestion. Cette évolution a été validée par l'AMF en date du 12 août 2011 (visa SCPI n° 11-25).

Les associés ont également décidé, au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2011, de ne pas transformer la SCPI en OPCI.

La SCPI PRIMOPIERRE continue donc ses activités à l'identique et privilégie l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (locaux de bureaux, d'activités ou de commerces) pour ses perspectives de rendement, en respectant un niveau élevé de diversification des investissements sur tout le territoire national afin de mutualiser les risques. La Société disposait, à la date d'obtention du visa, d'un capital de 157 180 640 euros pour un capital

social statutaire maximum fixé à 500 000 000 euros.

L'assemblée générale d'approbation des comptes de votre SCPI se tiendra au cours du premier semestre 2012. Vous serez naturellement informé de la date retenue ainsi que des modalités de participation, de vote ou d'inscription d'une résolution à son ordre du jour.

RAPPEL 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. Prix de souscription net de tous frais 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 du prix.

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 l'associé de son inscription sur le registre des associés. 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 une SCPI 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.

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 que ces derniers détiennent 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 32,5%.

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 37,5% à ce jour qui se décompose, en 13,5 % 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 2012.

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. Primonial REIM est à votre disposition pour vous adresser vos relevés ISF et vous apporter toute précision utile à votre analyse.

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) ou appeler le 01 44 21 73 93 ("Service Associés" de Primonial REIM).

Primopierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable. Visa de l'AMF à la note d'information : n° SCPI 11-25 en date du 12 août 2011.

Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

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

Photos : Philippe Matsas, Fotolia.