

# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

1<sup>er</sup> trimestre 2015  
Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015  
Période de validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2015

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011  
N° Siren : 531 231 124 RCS Paris  
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Associés Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr)

## CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée  
Capital : variable  
Date de création : 8 août 2008  
N° Visa AMF : 08-12  
Date de délivrance : 20 août 2008  
Dernier N° VISA AMF : 14-33  
Date de délivrance : 16 décembre 2014  
Durée de la SCPI : 99 ans  
Capital Maximum Statuaire : 1 000 000 000 €  
Dépositaire : CACEIS Bank France  
Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 votre SCPI a collecté près de 85 millions d'euros, portant ainsi la capitalisation de votre SCPI à 1,12 milliard d'euros au 31 mars 2015.

Primopierre a procédé à deux acquisitions pour un montant global de plus de 65 millions d'euros frais et droits inclus.

En mars, votre société de gestion a finalisé, pour le compte de plusieurs investisseurs dont la SCPI Primopierre, une transaction majeure avec l'acquisition de la SCI Pasteur (gérée par Primonial REIM) détenant l'actif situé au 91/93 boulevard Pasteur à Paris, dans le quartier de Montparnasse. La quote-part de la SCPI Primopierre dans cet investissement s'élève à 55 millions d'euros. Cet actif, rénové en 2012 et labellisé HQE Rénovation, accueille le siège social d'Amundi. Il contribue à la qualité du patrimoine de votre SCPI avec un nouvel actif parisien, loué à un acteur solide.

Votre SCPI s'est également portée acquéreur d'un ensemble de bureaux de plus de 12 000 m<sup>2</sup> à Montigny-le-Bretonneux pour un montant de 10,2 millions d'euros. Il est situé sur la « Place Ovale » à proximité immédiate du RER et doté d'une forte identité visuelle.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI représente 49 actifs au 31 mars 2015, pour une surface de 327 301 m<sup>2</sup>. La vacance physique représente 29 000 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation financier (exprimé en pourcentage des loyers) s'élève à 93,9 %.

La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'élève à 2,91 € par part.

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 16 juin à 15h30 au 19 avenue de Suffren à Paris. Vous recevrez prochainement le rapport annuel 2014 et l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

Sources données chiffrées : Primonial REIM

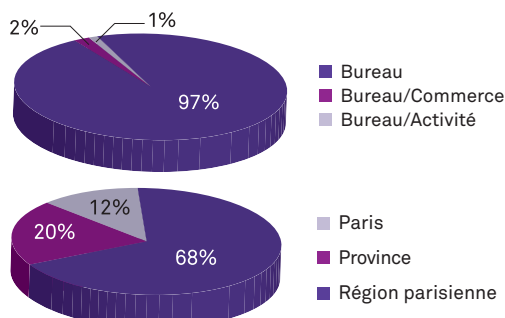
Vous trouverez joint à ce bulletin trimestriel la déclaration sur l'honneur vous permettant, si vous en remplissez les conditions, de demander l'exonération du prélèvement à la source sur les produits financiers de votre SCPI. Cette déclaration est à retourner, avant le 30 novembre 2015 au Service Associés.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2015

Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	2,91 € brut/part
Prix de souscription	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Nombre d'associés	10 855
Capitalisation (au prix de souscription)	1 121 735 440 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	444 284
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	93,9 %
Trésorerie	26 872 978 €
Effet de levier	1,19

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/03/2015



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2015

## CAPITAL

	30/06/2014	30/09/2014	31/12/2014	31/03/2015
Nombre d'associés	9 154	9 686	10 359	10 855
Nombre de parts	4 736 575	4 942 258	5 290 977	5 723 140
Capital social nominal en €	757 852 000	790 761 280	846 556 320	915 702 400
Capitalisation en €	928 368 700	968 682 568	1 037 031 492	1 121 735 440

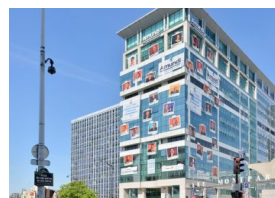
## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



#### Montigny-le-Bretonneux (78) 14/15 place Georges Pompidou

Prix d'acquisition	10 254 423 €
Surface	12 242 m²
Locataire principal	Multi-locataires



#### Paris 15<sup>ème</sup> (75) SCI Pasteur\* 123 - 91/93 boulevard Pasteur

Quote-part de détention : 27,1 %

Nombre de parts	792 278
Prix d'acquisition (QP*)	55 462 825 €
Surface (QP*)	10 738 m²
Locataire principal	Amundi

\* SCI gérée par Primonial REIM

### ► Cession du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	30/06/2014	30/09/2014	31/12/2014	31/03/2015
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	96,2 %	95,6 %	95,3 %	93,9 %

Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

### ► Situation locative au 31/03/2015

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'élève à 15 225 892,95 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/03/2015	Montigny-le-Bretonneux (78)	14/15 place Georges Pompidou	7 463	2,3 %
	Massy (91)	Odyssée, 21 avenue Carnot	3 310	1,0 %
	Lyon (69)	Hélio 7, 17 rue Domer	3 112	1,0 %
	Courbevoie (92)	Le Lavoisier, 4 place des Vosges	2 571	0,8 %
	Fontenay sous Bois (94)	Technipôle, 6/10 avenue Pablo Picasso	1 876	0,6 %
	Guyancourt (78)	place des Frères Montgolfier	1 769	0,5 %
	Marseille (13)	Europrogramme, 40 boulevard de Dunkerque	1 274	0,4 %
	Rousset (13)	103 impasse Evariste Galois	1 231	0,4 %
	Courbevoie (92)	3-13 rue Blondel	950	0,3 %
	Bagneux (92)	Aristide, 152 avenue Aristide Briand	940	0,3 %
	Orléans (45)	Plaza, rue Pierre-Gilles De Gennes	938	0,3 %
	Levallois-Perret (92)	123 rue Jules Guesde	802	0,2 %
	Montreuil (93)	Cap 2, 66 rue Marceau	699	0,2 %
	Gennevilliers (92)	2 place des Hauts Tilliers	650	0,2 %
	Saint Pierre du Perray (91)	1 route de Villepécle	627	0,2 %
	Bordeaux (33)	Le Millénium, 12 quai des Queyries	466	0,1 %
	Nancy (54)	Stanislas Plaza, boulevard de la Mothe	270	0,1 %
	Champagne au Mont d'Or (69)	Kyoto, 11 chemin des Anciennes Vignes	177	0,1 %
<b>TOTAL</b>			<b>29 125</b>	<b>8,9 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Montreuil (93)	Cap 2, 66 rue Marceau	738	0,2 %
	Saint Pierre du Perray (91)	Green Parc, 1 route de Villepécle	659	0,2 %
	Nancy (54)	Stanislas Plaza, boulevard de la Mothe	582	0,2 %
<b>TOTAL</b>			<b>1 979</b>	<b>0,6 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Courbevoie (92)	Le Lavoisier, 4 place des Vosges	1 814	0,6 %
	Champagne au Mont d'Or (69)	Kyoto, 11 chemin des Anciennes Vignes	708	0,2 %
<b>TOTAL</b>			<b>2 522</b>	<b>0,8 %</b>

\* Quote-part de détention

## MARCHÉ DES PARTS

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015
Émission de parts nouvelles	183 655	205 683	348 719	444 284
Retraits	5 652	7 933	12 067	12 121
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015
Revenus fonciers	2,36	2,39	2,40	2,91
Revenus financiers	0,04	0,01	0,00	0,00
Revenus distribués	2,40	2,40	2,40	2,91

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

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 (mis en distribution) et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

## VALEURS

Prix de souscription	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Valeur ISF préconisée 2014	175,19 €
Valeur de réalisation au 31/12/2014	169,24 €*

\* Sous réserve que cette valeur soit approuvée lors de la tenue de l'Assemblée Générale de votre SCPI.

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. À cet effet, nous vous indiquons la valeur de retrait en cours.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements en trésorerie de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

L'ensemble des associés est donc prélevé sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24 %. La loi de finances prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 €,
- couples soumis à imposition commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 €.

Nous vous rappelons que les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année et au plus tard, le **30 novembre** de l'année précédente.

Vous trouverez joint à ce bulletin trimestriel la déclaration sur l'honneur vous permettant, si vous en remplissez les conditions, de demander l'exonération du prélèvement à la source sur les produits financiers de votre SCPI. Cette déclaration est à retourner, avant le 30 novembre 2015 au Service Associés.

**Augmentation de capital.** L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 euros à 1 000 000 000 euros. La Société, étant une Scpi à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 1 000 000 000 euros.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription est de 196 €, dont 36 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la Scpi à la société de gestion, fixée à 10,767 % ttc maximum du prix de souscription et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,867 % tti (commission exonérée de tva en application de l'article 261-c-1°-e du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,90 % ttc. 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 de l'inscription de son contrat sur le registre des associés. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information. La SCPI peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement pour faire face aux demandes de retraits.

**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. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. 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. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci 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 % après application de l'abattement

pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €.

Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé. Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en être

exonérés. Les contribuables percevant moins de 2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à être imposés au taux de 24 %.

**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 ont été modifiés par la loi de finances pour 2013. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

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.

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

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

Elle 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 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.