

4^{ème} trimestre 2015

Période analysée :

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2015

Période de validité : 1^{er} trimestre 2016

Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

Société de gestion : Primonial REIM
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011
N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Associés Primonial REIM :
Tel. : 01 44 21 73 93
Email : associes.preim@primonial.fr



GRÉGORY FRAPET
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours du 4^e trimestre 2015, Primopierre a collecté 109 millions d'euros, portant sa capitalisation à 1,35 milliard d'euros au 31/12/2015. Cette collecte significative a permis à votre SCPI d'être particulièrement active à l'investissement, avec pas moins de six acquisitions pour un montant total de 185 millions d'euros.

En octobre, Primopierre a acquis en indivision avec un autre fonds géré par PREIM, pour un montant de 62 millions d'euros (quote-part 60 %), l'Omega, situé à Saint-Ouen (93) au sein de l'éco-quartier des Docks. Cet ensemble certifié HQE Exploitation développe une surface

totale de 17 000 m² et compte 345 emplacements de parking. Il est loué intégralement à Alstom. Primopierre a également acquis pour 18 millions d'euros le Beverly, un actif de bureau neuf situé à Schiltigheim (67), principal quartier tertiaire de Strasbourg. Votre SCPI s'est également portée acquéreur d'une quote-part de 4 millions d'euros dans la SCI Noda, gérée par Primonial REIM. Elle détient le nouveau siège de Coca-Cola France situé à Issy-les-Moulineaux (92). Cet actif neuf est labélisé BBC, HQE « Exceptionnel » et BREEAM Excellent. Ses surfaces étaient lors de son acquisition louées à hauteur de 65 %. La commercialisation des surfaces restantes par les équipes de Primonial REIM est avancée et devrait permettre plusieurs prises à bail dès 2016. Au 31 décembre 2015 le taux d'occupation financier¹ de votre SCPI s'élève à 91,7%.

En fin d'année, Primopierre a saisi l'opportunité de renforcer son exposition aux bureaux parisiens. Trois immeubles ont été acquis pour un montant total de 100 millions d'euros, situés sur le boulevard de l'Hôpital (Paris 5^e), la rue de la Rochefoucauld (Paris 9^e) et le boulevard Murat (Paris 16^e).

Par ailleurs, Primonial REIM a procédé, pour le compte de votre SCPI, à la cession de trois actifs situés à Rennes (35), Osny (95) et La Garde (83). Ces arbitrages s'inscrivent dans notre volonté de détenir un patrimoine suffisamment jeune, et de limiter ainsi les travaux à venir.

La distribution sur l'année 2015 atteint 9,84 € par part².

L'équipe de Primonial REIM se joint à moi pour vous souhaiter une heureuse année 2016.

Sources données chiffrées : Primonial REIM
Prix d'acquisition droits inclus.

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 : 2 000 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank France

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL
ESTATE VALUATION FRANCE

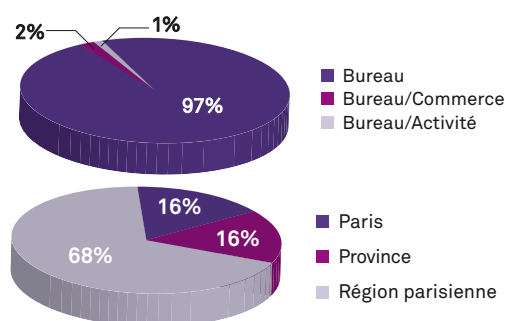
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Distribution au titre du 4 ^{ème} trimestre 2015	2,31 € brut/part
Prix de souscription	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Nombre d'associés	13 057
Capitalisation (au prix de souscription)	1 350 818 868 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	559 434
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	91,7 %
Trésorerie	11 686 105 €
Effet de levier	1,2

1. 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.

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

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/12/2015



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

CAPITAL

	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015	31/12/2015
Nombre d'associés	10 855	11 468	12 196	13 057
Nombre de parts	5 723 140	6 030 510	6 348 898	6 891 933
Capital social nominal en €	915 702 400	964 881 600	1 015 823 680	1 102 709 280
Capitalisation en €	1 121 735 440	1 181 979 960	1 244 384 008	1 350 818 868

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre

Schiltigheim (67)

Le Beverly – 15 rue de Copenhague

Prix d'acquisition (DI ¹)	17 750 000 €
Surface	7 054 m ²
Quote-Part de détention	100,0 %

SCI Noda² (4 012 parts)

Issy-les-Moulineaux (92) – 179 quai de la Bataille de Stalingrad

Prix d'acquisition (DI ¹)	4 012 000 €
Surface	694 m ²
Quote-Part de détention	3,1 %

Saint-Ouen (93)

Omega – 48 rue Albert Dhalenne

Prix d'acquisition (DI ¹)	62 163 960 €
Surface	10 211 m ²
Quote-part de détention	60,0 %

Portefeuille POP (3 actifs parisiens)

24/26 bd de l'Hôpital (5^{ème}) – 11 rue de la Rochefoucauld (9^{ème})
101/103 bd Murat (16^{ème})

Prix d'acquisition (DI ¹)	100 732 230 €
Surface	15 202 m ²
Quote-part de détention	100,0 %

¹ DI : Droits Inclus

² SCI gérée par Primonial REIM

► Cessions du trimestre

LA GARDE (83)

150 rue Marcellin Berthelot

Prix net vendeur	4 000 000 €
Surface	3 235 m ²
Date d'acquisition	08/07/2010

OSNY (95)

Avenue des Arpents et Chaussée Jules César

Prix net vendeur	8 500 000 €
Surface	5 820 m ²
Date d'acquisition	24/11/2011

RENNES (35)

183 avenue du Général Patton

Prix net vendeur	1 800 000 €
Surface	2 030 m ²
Date d'acquisition	26/02/2010

► Taux d'occupation

	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015	31/12/2015
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	93,9 %	92,4 %	93,1 %	91,7 %

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 31/12/2015

Le montant des loyers encaissés au titre du 4^{ème} trimestre 2015 s'élève à 15 738 348,94 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M ² *	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants les plus significatifs au 31/12/2015	Massy (91)	Atlantis - 1, rue Victor Basch	25 313	6,9 %
	Montigny le Bretonneux (78)	14/15, place Georges Pompidou	5 191	1,4 %
	Massy (91)	Odyssée - 21, avenue Carnot	4 053	1,1 %
	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4, place des Vosges	2 675	0,7 %
	Lyon (69)	Hélio 7 - 17, rue Domer	2 434	0,7 %
	Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	2 055	0,6 %
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	1 467	0,4 %
	Saint Pierre du Perray (91)	Green Park - 1, route de Villepècle	1 280	0,4 %
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66, rue Marceau	1 060	0,3 %
	Fontenay sous Bois (94)	Technipôle - 6/10, avenue Pablo Picasso	1 001	0,3 %
TOTAL			46 529	12,7 %
Relocations au cours du trimestre	Nancy (54)	13/21, rue Saint Jean	2 478	0,7 %
	Aix en Provence (13)	ZAC du Parc de la Duranne - 510 rue René Descartes	1 750	0,5 %
	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4, place des Vosges	293	0,1 %
TOTAL			4 521	1,2 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Kremlin Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	7 225	2,0 %
	Champagne au Mont d'Or (69)	Kyoto - 11, chemin des Anciennes Vignes	708	0,2 %
	Saint-Pierre du Perray (91)	ZAC Villepècle 1, Route de Villepècle	644	0,2 %
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66, rue Marceau	246	0,1 %
TOTAL			8 823	2,4 %

* Quote-part de détention

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2015	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015
Émission de parts nouvelles	444 284	320 764	327 238	559 434
Retraits	12 121	13 394	8 850	16 399
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Transaction de gré à gré au cours du 4^{ème} trimestre 2015.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2015	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015
Revenus fonciers	2,91	2,31	2,31	2,31
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués	2,91	2,31	2,31	2,31

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 indicative 2015	175,19 €
Valeur de réalisation au 31/12/2014	169,24 €

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^{er} 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.

Augmentation de capital. L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 euros à 2 000 000 000 euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 2 000 000 000 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 83/85 avenue Marceau - 75016 Paris. 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 retrait 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.

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 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, et a été réactualisée en septembre 2015. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription.

La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.