

Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

4^{ème} trimestre 2016

Période analysée :

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2016

Période de validité : 1^{er} trimestre 2017

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
PRIMOPIERRE

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2016, Primopierre a collecté plus de 126 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à 1,67 milliard d'euros au 31 décembre 2016. Avec 325 millions d'euros collectés sur l'année 2016 et 367 millions d'euros investis, votre SCPI commence l'année 2017 en situation de surinvestissement, lui permettant de bénéficier d'un levier financier à des taux compétitifs.

En octobre, Primopierre a acquis le Nouvel Air. Cet ensemble de bureaux est situé à Issy-les-Moulineaux dans la zone dite « Paris Ouest », à la frontière du 15^e arrondissement de Paris, aujourd'hui en plein essor. Le

Nouvel Air a été lourdement rénové en 2011-2012, jusqu'à obtenir la certification BREEAM. Parmi les prestations offertes aux entreprises locataires : des plateaux divisibles de 2 800 m², 290 places de parking, un restaurant d'entreprise de 370 places, une cafétéria, des terrasses. Le Nouvel Air est intégralement loué aux sociétés Aldebaran Robotics Enterprise, Symphony et Vinci pour une échéance moyenne de terme des baux de près de 8 ans.

A noter également sur le 4^e trimestre, la livraison de l'Ampère, acquis par Primopierre en état futur d'achèvement en 2014, via une SCI gérée par Primonial REIM. Cet actif situé à La Défense a fait l'objet d'une restructuration complète particulièrement innovante en matière d'énergie positive : réemploi des batteries des véhicules électriques, connexion internet via la lumière (Li-Fi), etc. La moitié des surfaces est occupée par 2 locataires dont Sogeprom, filiale de la Société Générale. La seconde moitié est en cours de commercialisation par les équipes d'asset management de Primonial REIM.

Le taux d'occupation financière s'élève à 82,7% au 31 décembre 2016. La vacance financière de Primopierre comprend notamment celle de l'Atlantis à Massy, à hauteur de 31 %, qui sera résorbée à partir d'avril 2017. Il est à signaler que plusieurs acquisitions de biens non entièrement loués (Le Between au 2^e trimestre 2016, l'Ardeko à Boulogne Billancourt), ou la livraison de l'Ampère, pèsent sur le taux d'occupation financier de Primopierre mais représentent un potentiel de revenu, compte tenu de la qualité de leur localisation.

La distribution au titre du 4^e trimestre 2016 s'élève à 2,25 € par part, soit au total 9,80 € distribués par part au titre de l'année 2016. La distribution est donc restée constante en 2016 par rapport à 2015, malgré un environnement complexe. Notre perspective, non garantie, est de maintenir un revenu constant au titre de l'année 2017.

L'équipe de Primonial REIM se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année 2017 !

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

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisition sont 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

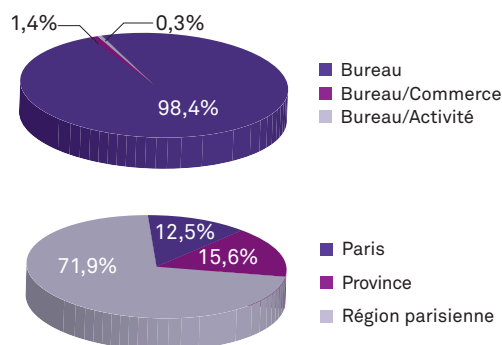
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Distribution au titre du 4 ^{ème} trimestre 2016	2,25 € brut/part
Prix de souscription	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Nombre d'associés	15 991
Capitalisation (au prix de souscription)	1 675 401 336 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	646 160
Parts en attente de retrait	0
Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans	3,7 %
Taux d'occupation financier ¹	82,7 %
Trésorerie	22 050 596 €
Effet de levier ²	1,22

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. Calculé sur les valeurs au 30/09/2016.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*)



* Valeur d'expertise au 31/12/2015 et, pour les investissements réalisées en 2016, valeur d'acquisition.

CAPITAL

	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	13 749	14 516	15 189	15 991
Nombre de parts	7 209 580	7 602 505	7 928 072	8 547 966
Capital social nominal en €	1 153 532 800	1 216 400 800	1 268 491 520	1 367 674 560
Capitalisation en €	1 413 077 680	1 490 090 980	1 553 902 112	1 675 401 336

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre



Issy-les-Moulineaux (92)

Nouvel Air - rue Guynemer

Prix d'acquisition (DI*)	135 409 609 €
Surface	15 890 m²
Locataires	Plusieurs locataires
Quote-Part de détention	100,0 %

* DI : Droits Inclus

► Cessions du trimestre

LOGNES (77)

29 rue de la Maison Rouge

Prix de vente	2 457 771 €
Surface	6 502 m²
Date d'acquisition	29/04/2010

► Taux d'occupation

	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	88,0 %	88,6 %	82,6 %	82,7 %

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 31/12/2016

Le montant des loyers encaissés au titre du 4^{ème} trimestre 2016 s'élève à 18 285 901,35 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M² *	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2016	Massy (91)	Atlantis - 1, rue Victor Basch	25 313	6,0 %
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	8 058	1,9 %
	Courbevoie (92)	Between - 18, avenue d'Alsace	6 544	1,6 %
	Montigny-le-Bretonneux (78)	Place Ovale - 14/15, Place Georges Pompidou	4 263	1,0 %
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	4 053	1,0 %
	SCI Energie + - Courbevoie (92)	Ampère - 30, rue Henri Regnault	3 529	0,8 %
	Lyon (69)	Hélio 7 - 23, rue Saint Lazare - 17/21, rue Domer	2 434	0,6 %
	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4, place des Vosges	2 323	0,6 %
	Paris (75)	24/26, boulevard de l'Hôpital	1 932	0,5 %
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park - ZAC Villepècle 1, route de Villepècle	1 924	0,5 %
	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	1 846	0,4 %
	Guyancourt (78)	Place des Frères Montgolfier	1 769	0,4 %
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	1 389	0,3 %
	Lyon (69)	Universaône - 50, rue Joannès Carret	1 319	0,3 %
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	1 160	0,3 %
	Paris (75)	101/103, boulevard Murat	995	0,2 %
	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	950	0,2 %
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	885	0,2 %
	Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle - Bâtiment B, 6/8/10, avenue Pablo Picasso	730	0,2 %
	Orléans (45)	Orléans Plaza - Bâtiment B - rue Pierre-Gilles de Gennes	634	0,2 %
	Bagneux (92)	Aristide - 152/160, avenue Aristide Briand	630	0,2 %
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	436	0,1 %
	Nancy (54)	Stanislas Plaza - 16/18, boulevard de la Mothe	270	0,1 %
	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbannières - 2, place des Hauts Tilliers	151	0,0 %
	Schiltigheim (67)	Le Beverly - 15, rue de Copenhague	102	0,0 %
	SCI Noda - Issy-les-Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de la Bataille de Stalingrad	90	0,0 %
TOTAL			74 231	17,7 %
Relocations au cours du trimestre	Marseille (13)	Europrogramme - 40 boulevard de Dunkerque	1 376	0,3 %
	Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle - Bâtiment B, 6/8/10, avenue Pablo Picasso	520	0,1 %
	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbannières - 2, place des Hauts Tilliers	151	0,0 %
TOTAL			2047	0,5 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	1 068	0,3 %
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	998	0,2 %
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	379	0,1 %
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	222	0,1 %

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2016	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016
Émission de parts nouvelles	334 144	408 970	339 662	646 160
Retraits	16 497	15 792	14 095	26 266
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Transaction de gré à gré au cours du 4^{ème} trimestre 2016.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2016	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2016
Revenus fonciers	2,94	2,30	2,30	2,25
Revenus financiers	0,01	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués	2,95	2,30	2,30	2,25

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 2016	175,19 €
Valeur de réalisation au 31/12/2015	167,64 €

La valeur de réalisation au 31/12/2016 est disponible sur www.primonialreim.com et figurera dans le rapport annuel 2016 envoyé à l'ensemble des associés

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.

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 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 quatrième 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 %.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier

La SCPI Primopierre peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Primopierre est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité

Au 31/12/2016, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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 juillet 2016. 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.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 4T2016