

# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

1<sup>er</sup> trimestre 2017

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017

Période de validité : 2<sup>ème</sup> 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](mailto:associes.preim@primonial.fr)



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, Primopierre a collecté 196 millions d'euros, portant sa capitalisation à près de 1,9 milliard d'euros. Votre SCPI a poursuivi son programme d'investissement dès le mois de janvier et a notamment finalisé une opération d'envergure pour un montant de 90 millions d'euros.

Primonial REIM a procédé pour le compte de votre SCPI à l'acquisition du *Golf Park* à Toulouse. Cet ensemble est composé de 5 immeubles pour une surface totale de plus de 47 000 m<sup>2</sup>. Il s'intègre dans la principale zone tertiaire du Sud-Ouest (450 000 m<sup>2</sup> de bureaux) et présente une offre locative variée, répondant aux besoins de plusieurs types d'utilisateurs de

bureaux ou de locaux d'activités, en neuf ou seconde main. Ce business park bénéficie d'une offre de services complète avec restaurant d'entreprise, cafétéria, parcours sportif, salle de squash et accès au golf mitoyen.

Le premier immeuble, rénové en 2008, comprend des bureaux et des locaux d'activités loués à 95 % à 5 locataires dont Thalès et EDF. Les 4 autres bâtiments, livrés neufs entre 2012 et 2016 sont loués en tout ou partie pour des durées fermes de 6 ans à Covéa, Editions Milan, Carrefour Property... Cet ensemble immobilier illustre la stratégie d'investissement de Primopierre dans des actifs neufs loués à de grandes entreprises.

Au cours du trimestre, Primonial REIM a également saisi l'opportunité de procéder à la cession de deux actifs de bureaux situés à Montigny-le Bretonneux (78) et Tours (37), pour une surface totale de 15 600 m<sup>2</sup>. Ces arbitrages s'inscrivent dans la stratégie de gestion active du patrimoine de votre SCPI.

Au 31 mars 2017, Primopierre compte 55 actifs situés à plus de 80 % à Paris et en région parisienne, conformément aux convictions de votre Société de Gestion sur le marché du bureau. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 s'élève à 83%. La vacance financière du premier trimestre 2017 provient, pour un tiers, de l'Atlantis à Massy. A noter que ces surfaces sont depuis louées dans le cadre d'un bail signé en avril 2017 avec Crédit Agricole Consumer Finance.

La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 s'élève à 2,50 € par part. Fin mars, Primonial REIM a annoncé la revalorisation des prix de souscription de votre SCPI à compter du 1<sup>er</sup> avril 2017. Elle a pour vocation de restituer aux associés existants les hausses de valeur constatées sur le patrimoine.

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

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS

REAL ESTATE VALUATION FRANCE

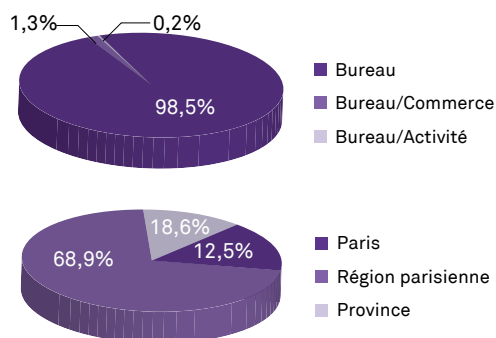
## CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2017

Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2,50 € brut/part
Prix de souscription	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Nombre d'associés	17 501
Capitalisation (au prix de souscription)	1 871 572 248 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	1 011 550
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	83,1 %
Trésorerie <sup>2</sup>	22 050 596 €
Effet de levier <sup>2</sup>	1,28

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 31/12/2016.

## PATRIMOINE ( % VALEUR VÉNALE\*) AU 31 MARS 2017

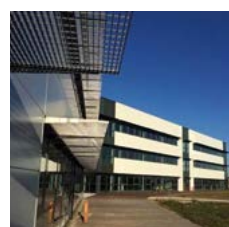


\* Valeur d'expertise au 31/12/2016 et, pour les investissements réalisés en 2017, valeur d'acquisition.

	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016	31/03/2017
Nombre d'associés	14 516	15 189	15 991	17 501
Nombre de parts	7 602 505	7 928 072	8 547 966	9 548 838
Capital social nominal en €	1 216 400 800	1 268 491 520	1 367 674 560	1 527 814 080
Capitalisation en €	1 490 090 980	1 553 902 112	1 675 401 336	1 871 572 248

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## ► Acquisitions du trimestre

**Golf Park**

**Toulouse (31) - 1, rond-point du Général Eisenhower**

**Prix d'acquisition (DI\*)** 89 991 080 €

**Surface** 47 577 m<sup>2</sup>

**Locataires** GFI, Carrefour, Covéa,...

**Quote-Part de détention** 100,0 %

\* DI : Droits Inclus

## ► Cessions du trimestre

**MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)**

**14/15, place Georges Pompidou**

**Prix de vente** 15 200 000 €

**Surface** 12 242 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition** 19/03/2015

## ► Cessions du trimestre

**TOURS (37)**

**2, avenue Eugène Gouin**

**Prix de vente** 5 685 238 €

**Surface** 3 368 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition** 23/12/2008

## ► Taux d'occupation

	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016	31/03/2017
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	88,6 %	82,6 %	82,7 %	83,1 %

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.

## ► Situation locative au 31/03/2017

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 s'élève à 19 159 608,34 euros.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/03/2017	Massy (91)	Atlantis - 1, rue Victor Basch	25 313	5,6%
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	6 947	1,5%
	Courbevoie (92)	Between - 18, avenue d'Alsace	6 544	1,5%
	Toulouse (31)	Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower	4 963	1,1%
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	4 083	0,9%
	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	0,5%
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park - ZAC Villepècle 1, route de Villepècle	1 924	0,4%
	Guyancourt (78)	Place des Frères Montgolfier	1 769	0,4%
	Paris (75)	24/26, boulevard de l'Hôpital	1 487	0,3%
	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	1 305	0,3%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	1 146	0,3%
	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	1 039	0,2%
	Paris (75)	101/103, boulevard Murat	995	0,2%
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	950	0,2%
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	885	0,2%
	Lyon (69)	Universaône - 50, rue Joannès Carret	827	0,2%
	Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle - Bâtiment B, 6/8/10, avenue Pablo Picasso	736	0,2%
	Orléans (45)	Orléans Plaza - Bâtiment B - rue Pierre-Gilles de Gennes	634	0,1%
	Bagneux (92)	Aristide - 152/160, avenue Aristide Briand	462	0,1%
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	436	0,1%
	Schiltigheim (67)	Le Beverly - 15, rue de Copenhague	309	0,1%
	Nancy (54)	Stanislas Plaza - 16/18, boulevard de la Mothe	270	0,1%
	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 2, place des Hauts Tilliers	151	0,0%
	SCI Noda - Issy-les-Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de la Bataille de Stalingrad	46	0,0%
TOTAL			69 184	15,3%
Relocations au cours du trimestre	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4, place des Vosges	2 115	0,5%
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	1 096	0,2%
	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	766	0,2%
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	564	0,1%
	Lyon (69)	Universaône - 50, rue Joannès Carret	492	0,1%
	Paris (75)	24/26, boulevard de l'Hôpital	488	0,1%
	Montigny-le-Bretonneux (78)	Place Ovale - 14/15, Place Georges Pompidou	277	0,1%
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	186	0,0%
	Bagneux (92)	Aristide - 152/160, avenue Aristide Briand	178	0,0%
	SCI Noda - Issy-les-Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de la Bataille de Stalingrad	45	0,0%
TOTAL			6 207	1,4%
Congés délivrés au cours du trimestre	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	2 641	0,6%
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	1 266	0,3%
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	604	0,1%
TOTAL			4 511	1,0 %

\* Quote-part de détention

## MARCHÉ DES PARTS

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017
Émission de parts nouvelles	408 970	339 662	646 160	1 011 550
Retraits	15 792	14 095	26 266	10 678
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017
Revenus fonciers	2,30	2,30	2,25	2,48
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	0,02
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,25</b>	<b>2,50</b>

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](http://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<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.

## 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](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 %.

## 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 31/03/2017, 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](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, 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](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 et du 21 février 2014.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 1T2017