

Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

4^e trimestre 2018

Période analysée :

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018

Période de validité : 1^{er} trimestre 2019

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 Clients Primonial REIM :
Tel. : 01 44 21 73 93
Email : serviceclients@primonialreim.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 Statutaire : 2 500 000 000 €
Dépositaire : CACEIS Bank
Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



STÉPHANIE LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés

Au 4^e trimestre 2018, Primopierre a collecté 117 millions d'euros, portant sa capitalisation à 2,42 milliards d'euros.

Au cours du 4^e trimestre 2018, la SCPI Primopierre a réalisé deux acquisitions à Nanterre (92) et à Lyon pour un total de 158 millions d'euros.

Ces deux acquisitions correspondent parfaitement à la politique d'investissement de la SCPI, à savoir des actifs de bureaux neufs ou restructurés et parfaitement adaptés aux besoins de leurs utilisateurs.

Il s'agit pour la première acquisition d'un immeuble neuf situé à Nanterre et intégralement loué à Faurecia, l'un des leaders technologiques de l'industrie automobile, pour un bail de 12 ans dont 9 ans fermes, pour un montant total de 102 millions d'euros. L'immeuble, livré « clé en main » pour le locataire, réponds aux tous derniers critères de qualité technique, énergétique et esthétique.

La deuxième acquisition porte sur une prise de participation à hauteur de 33,9 % dans la SCI Lyon Blackbear pour 56 millions d'euros. Il s'agit d'un portefeuille composé de 8 actifs de bureaux situés à Lyon, Caluire-et-Cuire et Ecully, zone tertiaire établie du Grand Lyon, très bien desservie par les transports en communs. Ces actifs ont été livrés ou rénovés récemment et sont loués à des locataires de premiers rangs.

Au 31 décembre 2018, Primopierre compte 64 actifs de bureaux situés à plus de 84 % à Paris et en région parisienne, et à 100 % en France.

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier¹ à 90,5 % au 4^e trimestre 2018. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse, mais elle est due à la livraison de 9 000 m² supplémentaires, qui restent à louer. Les autres principales vacances financières (Between au pied de l'Esplanade de la Défense, West Plaza à Colombes dans les Hauts-de-Seine) proviennent d'immeubles bien localisés et ne constituent pas une vacance structurelle. Au cours du 4^e trimestre, près de 9 000 m² ont été reloués par les équipes de Primonial REIM dont 2 451 m² sur le Golf Park à Toulouse et 2 061 m² sur l'Okabé au Kremlin-Bicêtre.

La distribution au titre du 4^e trimestre 2018 s'élève à 2,34 € par part, en adéquation avec les perspectives du fonds pour 2018. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2018 est de 4,50 %.

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

Appel à candidature

Un poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE est à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées avant le 31 mars 2019 à Primonial REIM, 36 rue de Naples – 75008 PARIS, à l'attention de 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. Un modèle de lettre de candidature est disponible sur www.primonialreim.com

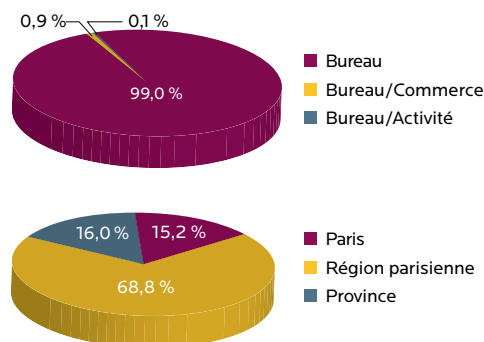
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Distribution au titre du 4 ^e trimestre 2018	2,34 € brut/part
Prix de souscription	208,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Nombre d'associés	21 263
Capitalisation (au prix de souscription)	2 421 348 592 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	562 776
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier ¹	90,5 %
Trésorerie ²	46 044 380 €
Effet de levier ²	1,6

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 31/12/2018

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*)
AU 31/12/2018



* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2018

CAPITAL

	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
Nombre d'associés	19 723	20 295	20 770	21 263
Nombre de parts	10 624 720	10 986 047	11 153 738	11 641 099
Capital social nominal en €	1 699 955 200	1 757 767 520	1 784 598 080	1 862 575 840
Capitalisation en €	2 209 941 760	2 285 097 776	2 319 977 504	2 421 348 592

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions au 4^e trimestre 2018

SCI Lyon Blackbear**

Portefeuille de 8 actifs du Grand Lyon (69)

Prix d'acquisition (DI*)	56 114 700 €
Surface	21 243 m ²
Locataires	AVEM, SNCF, Air France, Nespresso...
Quote-part de détention	33,9 %

* DI : droits inclus

** SCI gérée par Primonial REIM

Immeuble W - 23-27 avenue Champs Pierreux

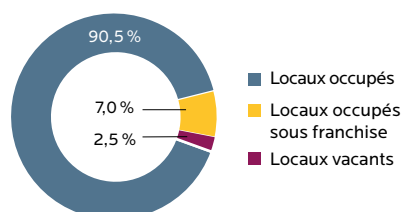
Nanterre (92)

Prix d'acquisition (DI*)	102 181 183 €
Surface	12 872 m ²
Locataires	Faurecia
Quote-part de détention	100 %

► Cession au 4^e trimestre 2018

Aucune cession ce trimestre

► Taux d'occupation au 31/12/2018



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 locale au 31/12/2018

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 4^e trimestre 2018 s'élève à 23 071 772,55 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Principaux locaux vacants au 31/12/2018	Toulouse (31)	Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower	11 351	2,0 %
	Courbevoie (92)	Between - 18, avenue d'Alsace	5 411	0,9 %
	Colombes (92)	West Plaza - 9/11, rue du Débarcadère	3 894	0,7 %
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	3 771	0,7 %
	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	3 348	0,6 %
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	2 189	0,4 %
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park - ZAC Villepècle 1, route de Villepècle	1 924	0,3 %
	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4 place des Vosges	1 126	0,2 %
	SCI Lyon Blackbear (portefeuille réparti sur 3 localisations du Grand Lyon)		902	0,2 %
	Alfortville (94)	Equalia - 5, rue Charles De Gaulle	899	0,2 %
TOTAL LOCAUX VACANTS			38 079	6,7 %
Relocations au cours du trimestre	Toulouse (31)	Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower	2 451	0,4 %
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	2 061	0,4 %
	Alfortville (94)	Equalia - 5, rue Charles De Gaulle	1 562	0,3 %
	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	1 039	0,2 %
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	879	0,2 %
	Colombes (92)	West Plaza - 9/11, rue du Débarcadère	660	0,1 %
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	243	0,0 %
TOTAL			8 895	1,6 %
Libérations au cours du trimestre	Alfortville (94)	Equalia - 5, rue Charles De Gaulle	1 562	0,3 %
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	206	0,0 %
TOTAL			1 768	0,3 %

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2018	2 ^E TRIMESTRE 2018	3 ^E TRIMESTRE 2018	4 ^E TRIMESTRE 2018
Émission de parts nouvelles	204 368	392 573	207 801	562 776
Retraits	35 787	31 246	40 110	75 415
Nombre de part en attente de retrait	0	0	0	0

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2018	2 ^E TRIMESTRE 2018	3 ^E TRIMESTRE 2018	4 ^E TRIMESTRE 2018
Revenus fonciers	2,30	2,29	2,28	2,30
Revenus financiers	0,04	0,05	0,06	0,04
Revenus distribués	2,34	2,34	2,34	2,34

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	208,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Valeur IFI indicative 2017	178,56 € (résidents) / 178,56 € (non résidents)
Valeur de réalisation au 31/12/2017	178,06 €

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE

À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30% qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

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 2 500 000 000 euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 2 500 000 000 euros.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription est de 208 €, dont 48 € 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 36, rue de Naples - 75008 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, soit un taux d'imposition de 36,2 %. 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 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

Déclaration des revenus et IFI. Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. 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 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 31/12/2018, 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 Clients 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 août 2018. 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.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 4T2018