

# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

3<sup>e</sup> trimestre 2018

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2018

**Période de validité :** 4<sup>e</sup> trimestre 2018

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 3<sup>e</sup> trimestre 2018, Primopierre a collecté 43 millions d'euros, portant sa capitalisation à 2,32 milliards d'euros. Aucune acquisition ni aucune cession n'a été réalisée au cours du trimestre. Dès lors, au 30 septembre 2018, Primopierre compte toujours 62 actifs de bureaux situés à plus de 85 % à Paris et en région parisienne, et à 100 % en France.

Dans les prochaines semaines, votre SCPI poursuivra son programme d'acquisitions et de cessions, en accord avec les convictions de Primonial REIM : localisation dans des secteurs tertiaires avérés, tels que le Grand Paris ou encore la région lyonnaise ; importance de la qualité environnementale des immeubles ; une offre immobilière flexible et connectée adaptée aux usages des grandes entreprises. Nous estimons que la conjoncture du marché est plutôt favorable à l'investissement en bureaux. Les perspectives de reprise de l'inflation en France à des niveaux proches de 2,0 % (source : Banque de France, 2018) jouent en faveur d'une meilleure indexation des revenus locatifs.

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier à 92 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2018. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse, mais elle est due à la livraison de 9 000 m<sup>2</sup> supplémentaires, qui restent à louer. Les autres principales vacances financières (Between au pied de l'Esplanade de la Défense, West Plaza à Colombes) proviennent d'immeubles bien localisés et ne constituent pas une vacance structurelle. Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, plus de 2 000 m<sup>2</sup> ont été reloués par les équipes de Primonial REIM.

La distribution au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 2,34 € par part, en adéquation avec les perspectives du fonds pour 2018.

*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.*

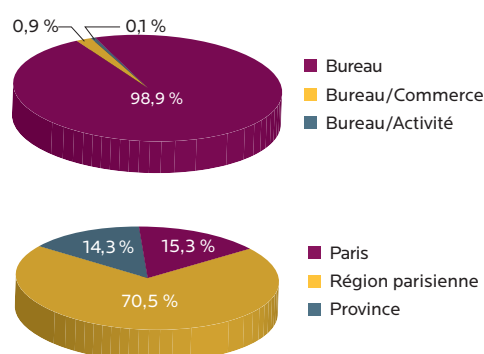
## CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2018

Distribution au titre du 3 <sup>e</sup> trimestre 2018	2,34 € brut/part
Prix de souscription	208,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Nombre d'associés	20 770
Capitalisation (au prix de souscription)	2 319 977 504 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	207 801
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	92,2 %
Trésorerie <sup>2</sup>	31 611 720 €
Effet de levier <sup>2</sup>	1,5

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 30/09/2018

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
AU 30/09/2018



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

## CAPITAL

	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018
<b>Nombre d'associés</b>	19 200	19 723	20 295	<b>20 770</b>
<b>Nombre de parts</b>	10 456 139	10 624 720	10 986 047	<b>11 153 738</b>
<b>Capital social nominal en €</b>	1 672 982 240	1 699 955 200	1 757 767 520	<b>1 784 598 080</b>
<b>Capitalisation en €</b>	2 174 876 912	2 209 941 760	2 285 097 776	<b>2 319 977 504</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

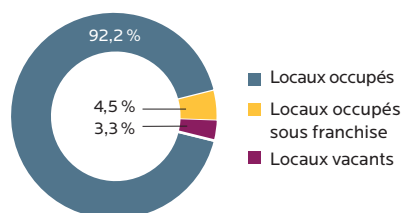
### ► Acquisitions au 3<sup>e</sup> trimestre 2018

Aucune acquisition ce trimestre

### ► Cession au 3<sup>e</sup> trimestre 2018

Aucune cession ce trimestre

### ► Taux d'occupation au 30/09/2018



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 locative au 30/09/2018

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 20 987 603,30€.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Principaux locaux vacants au 30/09/2018	Toulouse (31)	Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower	13 674	2,5 %
	Courbevoie (92)	Between - 18, avenue d'Alsace	5 411	1,0 %
	Colombes (92)	West Plaza - 9/11, rue du Débarcadère	4 610	0,9 %
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	4 543	0,8 %
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	4 497	0,8 %
	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	3 743	0,7 %
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park - ZAC Villepècle 1, route de Villepècle	1 924	0,4 %
	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4 place des Vosges	1 043	0,2 %
	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	1 039	0,2 %
	Alfortville (94)	Equalia - 5, rue Charles De Gaulle	899	0,2 %
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	605	0,1 %
	SCI Energie + - Courbevoie (92)	Ampère - 30, rue Henri Regnault	597	0,1 %
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	474	0,1 %
	SCI Nanterre immo - Nanterre (92)	Eureka - 17/19, rue Ernest Renan	414	0,1 %
	Lyon (69)	Millenium - 53 Cours Albert Thomas	405	0,1 %
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	357	0,1 %
TOTAL			<b>44 235</b>	<b>8,2 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4 place des Vosges	989	0,2 %
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	677	0,1 %
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	353	0,1 %
	SCI Noda - Issy-les-Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de la Bataille de Stalingrad	50	0,0 %
TOTAL			<b>2 069</b>	<b>0,4 %</b>
Libérations au cours du trimestre	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4 place des Vosges	1 735	0,3 %
	SCI Nanterre immo - Nanterre (92)	Eureka - 17/19, rue Ernest Renan	414	0,1 %
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	353	0,1 %
TOTAL			<b>2 502</b>	<b>0,5 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2017	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
<b>Émission de parts nouvelles</b>	509 985	204 368	392 573	<b>207 801</b>
<b>Retraits</b>	37 911	35 787	31 246	<b>40 110</b>
<b>Nombre de part en attente de retrait</b>	0	0	0	<b>0</b>

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2017	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
<b>Revenus fonciers</b>	2,21	2,30	2,29	<b>2,28</b>
<b>Revenus financiers</b>	0,09	0,04	0,05	<b>0,06</b>
<b>Revenus distribués</b>	2,30	2,34	2,34	<b>2,34</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

<b>Prix de souscription</b>	208,00 €
<b>Valeur de retrait</b>	185,92 €
<b>Valeur IFI indicative 2017</b>	178,56 € (résidents) / 178,56 € (non résidents)
<b>Valeur de réalisation au 31/12/2017</b>	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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](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, 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<sup>er</sup> 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 30/09/2018, 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](http://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](http://www.primonialreim.com).

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 3T2018