

1^{er} trimestre 2018

Période analysée :

du 1^{er} janvier au 31 mars 2018

Période de validité : 2^{ème} 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 cours du 1^{er} trimestre 2018, Primopierre a collecté 42,5 millions d'euros, portant sa capitalisation à 2,2 milliards d'euros. Le patrimoine de votre SCPI n'a pas évolué au cours du 1^{er} trimestre, aucun bien n'ayant été cédé ni acquis sur cette période. Plusieurs investissements sont en cours d'étude pour les prochains mois.

Les équipes de Primonial REIM ciblent aujourd'hui, pour le compte de Primopierre, des actifs de bureaux présentant une qualité de localisation avérée, avec une préférence pour les biens détenteurs d'une certification environnementale. Nous estimons que ceux-ci doivent offrir, à terme, une meilleure liquidité. De plus, les demandes des entreprises locataires se portent de façon croissante sur les biens économes en énergie et adaptables à des modes de travail en perpétuelle évolution.

Au 31 mars 2018, Primopierre compte 61 actifs de bureaux situés à plus de 85 % à Paris et en région parisienne, conformément aux convictions de votre Société de Gestion sur le marché du bureau. Le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2018 s'élève à 91,3 %.

La distribution au titre du 1^{er} trimestre 2018 s'élève à 2,34 euros par part. L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI se tiendra le 26 juin 2018 à 10h00 à Paris, 36 rue de Naples. Vous recevrez prochainement le rapport annuel de l'exercice 2017 et l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

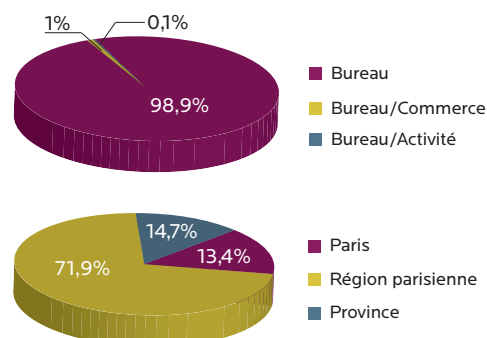
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2018

Distribution au titre du 1 ^{er} trimestre 2018	2,34 € brut/part
Prix de souscription	208,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Nombre d'associés	19 723
Capitalisation (au prix de souscription)	2 209 941 760 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	204 368
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier ¹	91,3 %
Trésorerie	35 764 821 €
Effet de levier	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.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*)
AU 31 MARS 2018



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

CAPITAL

	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017	31/03/2018
Nombre d'associés	17 922	18 553	19 200	19 723
Nombre de parts	9 728 577	9 984 065	10 456 139	10 624 720
Capital social nominal en €	1 556 572 320	1 597 450 400	1 672 982 240	1 699 955 200
Capitalisation en €	2 023 544 016	2 076 685 520	2 174 876 912	2 209 941 760

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

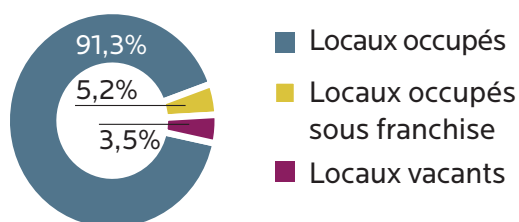
► Acquisitions du trimestre

Aucune acquisitions ce trimestre.

► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation



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 Primopierre au 31/03/2018

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 1^{er} trimestre 2018 s'élève à 20 972 090,53 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M ² *	% SURFACE TOTALE
Principaux locaux vacants au 31/03/2018	Courbevoie (92)	Between - 18, avenue d'Alsace	6 078	1,1%
	Toulouse (31)	Golf Park - 1, rond point du Général Eisenhower	4 791	0,9%
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	4 674	0,9%
	Colombes (92)	West Plaza - 9/11, rue du Débarcadère	4 610	0,9%
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	4 543	0,9%
	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	3 596	0,7%
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park - ZAC Villepècle 1, route de Villepècle	1 924	0,4%
	SCI Energie + - Courbevoie (92)	Ampère - 30, rue Henri Regnault	1 297	0,2%
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	1 135	0,2%
	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	1 039	0,2%
	Alfortville (94)	Equalia - 5, rue Charles De Gaulle	899	0,2%
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	885	0,2%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	605	0,1%
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	357	0,1%
	Nancy (54)	Stanislas Plaza - 16/18, boulevard de la Mothe	270	0,1%
	Paris (75)	31 bis rue Bergère	189	0,0%
	Gennevilliers (92)	Le Clever - 30/40, rue Henri Barbusse	144	0,0%
	Schiltigheim (67)	Le Beverly - 15, rue de Copenhague	135	0,0%
	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 2, place des Hauts Tilliers	75	0,0%
	SCI Noda - Issy-les-Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de la Bataille de Stalingrad	46	0,0%
	TOTAL		37 292	7,0%
Relocations au cours du trimestre	Lyon (69)	Hélio 7 - 23, rue Saint Lazare - 17/21, rue Domer	965	0,18%
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	257	0,05%
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	177	0,03%
	TOTAL		1 399	0,26%
Congés délivrés au cours du trimestre	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	353	0,07%
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	222	0,04%
	TOTAL		575	0,11%

* Quote-part de détention

MARCHÉ DES PARTS

	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	1 ^{ER} TRIMESTRE 2018
Émission de parts nouvelles	214 004	289 316	509 985	204 368
Retraits	34 265	33 828	37 911	35 787
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Transaction de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2018.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	1 ^{ER} TRIMESTRE 2018
Revenus fonciers	2,50	2,49	2,21	2,30
Revenus financiers	0,00	0,01	0,09	0,04
Revenus distribués	2,50	2,50	2,30	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^{er} 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. La loi de finances pour 2013 introduit une

surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €.

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 31/03/2018, 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 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 et du 21 février 2014.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 1T2018