

# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

4<sup>ème</sup> trimestre 2013

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2014

Société de gestion : Primonial REIM

N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011

N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

Service Associés Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 73 93

Email : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.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 : 11-25

Date du dernier Visa AMF : 12 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 1 000 000 000 €



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DÉLÉGUÉ  
PRIMOPIERRE

Chers Associés,

L'année 2013 a été une année de développement fort pour votre SCPI. De 487 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2013, sa capitalisation est passée à 738 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Primopierre détient aujourd'hui un patrimoine de 38 actifs loués à plus de 150 entreprises locataires. Cet effet de taille est essentiel pour la mutualisation du risque locatif de votre patrimoine immobilier.

La gestion active que les équipes de Primonial REIM s'emploient à mettre en place pour votre SCPI, faite de proximité avec les locataires et de réalisme dans les négociations de baux, a permis cette année encore de délivrer un revenu stable de 10,12 euros par part pour une part en pleine jouissance sur toute l'année, à l'identique du revenu distribué au titre de 2012. Le maintien du taux d'occupation financier à un niveau sensiblement au-dessus de la moyenne du marché (*Source : IEIF*) atteste également de la qualité de la gestion. Nous entendons maintenir en 2014 le niveau de distribution de 2013 pour votre SCPI.

Les équipes de Primonial REIM ont pu acquérir des actifs en pleine adéquation avec notre conviction de marché : immeubles de bureaux de grand gabarit, neufs ou récemment restructurés, localisés dans des marchés tertiaires établis : Kremlin-Bicêtre (94), Charenton-le-Pont (94), Courbevoie (92) et Boulogne-Billancourt (92). L'immeuble Alpha, situé au Quai du Point du Jour à Boulogne-Billancourt et acquis par votre SCPI ce trimestre pour un montant de 44 millions d'euros, est symbolique du type d'actifs que nous recherchons : un emplacement compétitif et un locataire (Atlantis TV) leader dans son secteur d'activité.

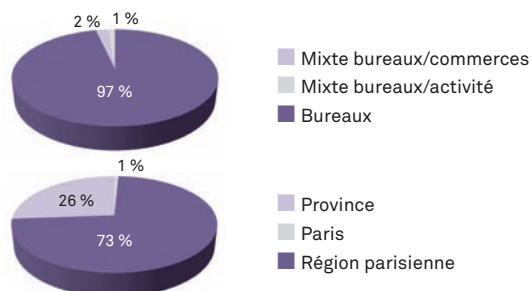
Plus que jamais notre conviction est que les localisations attractives pour les entreprises - notamment les grandes entreprises qui animent aujourd'hui l'essentiel du marché locatif tertiaire - sont les mieux à même de traverser les cycles économiques dans de bonnes conditions.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	2,53 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Nombre d'associés	8 008
Capitalisation (au prix de souscription)	738 044 437 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	612 637
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	97,1 %

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

### PATRIMOINE (% VALEUR\*) AU 31/12/2013



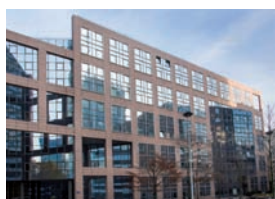
\* Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2013.

## CAPITAL

	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
Nombre d'associés	6 097	6 592	7 141	8 008
Nombre de parts	2 807 153	3 032 343	3 261 769	3 864 107
Capital social nominal en €	449 144 480	485 174 880	521 283 040	618 257 120
Capitalisation en €	536 166 223	579 177 513	622 997 879	738 044 437

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



#### COURBEVOIE (92)

Le Lavoisier - 4 Place des Vosges

Prix d'acquisition	43 500 000 €
Surface	9 374 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	octobre 2013
Locataire principal	International New York Times



#### BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Alpha - 36-38 Quai du Point du Jour

Prix d'acquisition	44 150 000 €
Surface	7 638 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	décembre 2013
Locataire	Atlantis TV

### ► Cessions du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	94,7 %	95,1 %	96,0 %	97,1 %

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 loué. Il s'agit d'une moyenne trimestrielle.

### ► Situation locative au 31/12/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'élève à : 8 016 823,49 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M2	% SURFACE TOTALE
<b>Locaux vacants au 31/12/2013</b>	Bordeaux (33)	Quai de Queyries	1 013	0,4 %
	Massy (91)	Rue du Chemin des Femmes	809	0,3 %
	Montreuil (93)	Avenue Marceau	942	0,4 %
	Fontenay-ss-Bois (94)	Technipôle 6-8-10 avenue Pablo Picasso	628	0,3 %
	St-Pierre-du-Perray (91)	Route de Villepècle	627	0,3 %
	Champagne-au-Mt d'Or (69)	Chemin des Anciennes Vignes	543	0,2 %
	Gennevilliers (92)	Place des Hauts Tilliers	383	0,2 %
	Nancy (54)	Boulevard de la Mothe	270	0,1 %
<b>TOTAL</b>			<b>5 215</b>	<b>2,2 %</b>
<b>Relocations au cours du trimestre</b>	Massy (91)	Rue du Chemin des Femmes	527	0,2 %
<b>TOTAL</b>			<b>527</b>	<b>0,2 %</b>
<b>Congés délivrés au cours du trimestre</b>	Levallois-Perret (92)	Rue Jules Guesde	706	0,3 %
	Montreuil (93)	102 rue de Paris	2 093	0,9 %
<b>TOTAL</b>			<b>2 798</b>	<b>1,2 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013
Emission de parts nouvelles	262 885	229 776	234 681	612 637
Retraits	4 718	4 586	5 255	10 299
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Aucune transaction de gré à gré ce trimestre

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013
Revenus fonciers	2,50	2,50	2,49	2,48
Revenus financiers	0,03	0,03	0,04	0,05
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,53</b>	<b>2,53</b>	<b>2,53</b>	<b>2,53</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	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Valeur ISF 2013	173,81 €

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. A cet effet, nous vous indiquons la valeur de retrait en cours.

## 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 1 000 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond.

**Souscription d'une part.** Le prix de souscription sur l'exercice 2013 est de de 191 €, dont 31 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, fixée à 10,764 % TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :  
- les frais de collecte,  
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI PRIMOPIERRE au 19 avenue de Suffren - CS 90 741 - 75345 Paris Cedex 07. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du troisième 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 dernier jour du mois de l'inscription de son contrat 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.

Au jour du visa de la note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. 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.

En outre, la Société de Gestion a la faculté de suspendre ou rétablir la variabilité du capital, selon les modalités définies dans les statuts.

**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. A 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 en tout 34,5%. 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.

A 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 exonéré. 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-propiété 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 %.

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° 11-25 en date du 12 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en avril 2013 et 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.

Téléphone : 01 44 21 73 93 (Service Associés).

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 4T 2013