

4<sup>ème</sup> trimestre 2017

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2017

**Période de validité :** 1<sup>er</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

### Appel à candidature

Six postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMMOPIERRE sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Primonial REIM procède à un appel à candidatures.

Les candidatures doivent être adressées avant le 31 mars 2018 à Primonial REIM, 36 rue de Naples – 75008 PARIS, à l'attention de Florent CHABROL. Le modèle de lettre de candidature à transmettre est disponible sur le site internet de la société : [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2017 a été particulièrement active pour Primopierre avec plus de 650 millions d'euros d'acquisitions et près de 40 millions d'euros de cessions. L'objectif de surinvestissement a été atteint, tout en acquérant un patrimoine en accord avec les convictions de Primonial REIM sur le marché actuel du bureau : des actifs localisés dans des marchés tertiaires établis (La Défense, Boulogne-Billancourt, Colombes...) et dont les caractéristiques permettent de s'adapter à des modes de travail en constante mutation. Dans la perspective d'une hausse modérée des taux directeurs, nous estimons que la valeur patrimoniale des actifs est le meilleur garant de l'avenir de votre SCPI.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, Primopierre a collecté 98 millions d'euros, portant sa capitalisation à 2,175 milliards d'euros. Le trimestre a été marqué par la prise de participation de Primopierre dans la SCI HOLD (Heart of La Défense), détentrice de l'ensemble de bureaux Cœur Défense, pour un montant de 80,5 millions d'euros. Situé dans le premier quartier d'affaires européen, Cœur Défense développe une surface utile de 185 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Il est loué à 91% à 27 locataires et propose une gamme de services exceptionnelle : 7 restaurants, une conciergerie, un centre de conférences, et le plus grand centre de co-working à Paris. Cœur Défense bénéficie des certifications environnementales HQE Excellent et BREEAM Very Good.

Au cours du trimestre Primonial REIM a également procédé à la cession, pour le compte de votre SCPI, de deux actifs à Guyancourt (78) et au Rousset (13), détenus depuis plus de 5 ans.

Au 31 décembre 2017, Primopierre compte 61 actifs situés à 85.7% à Paris et en région parisienne. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> s'élève à 91.1% en fin d'année. 5 600 m<sup>2</sup> ont été reloués par les équipes de Primonial REIM et près de 5 400 m<sup>2</sup> ont fait l'objet de congés, sur une surface totale de 534 000 m<sup>2</sup>.

La distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 2,30 € par part, soit 9,80 euros par part au titre de l'exercice 2017. Ce résultat conforme aux objectifs de la société de gestion nous conforte dans l'ambition et les stratégies d'investissement mises en place pour votre SCPI.

*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. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds est spéculatif et comporte des risques, dont le risque de perte en capital.*

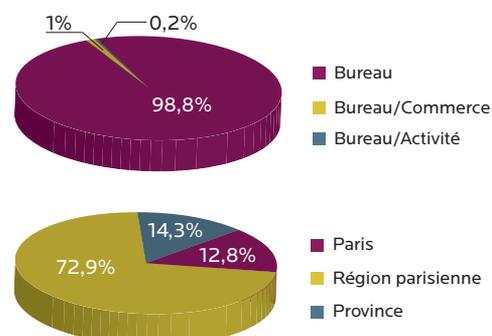
### CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	2,30 € brut/part
Prix de souscription	208,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Nombre d'associés	19 200
Capitalisation (au prix de souscription)	2 174 876 912 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	509 985
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	91,1%
Trésorerie <sup>2</sup>	11 235 934 €
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 31/12/2017.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*)  
AU 31 DÉCEMBRE 2017



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2017.

## CAPITAL

	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
<b>Nombre d'associés</b>	17 501	17 922	18 553	<b>19 200</b>
<b>Nombre de parts</b>	9 548 838	9 728 577	9 984 065	<b>10 456 139</b>
<b>Capital social nominal en €</b>	1 527 814 080	1 556 572 320	1 597 450 400	<b>1 672 982 240</b>
<b>Capitalisation en €</b>	1 871 572 248	2 023 544 016	2 076 685 520	<b>2 174 876 912</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

#### SCI Hold\*\* - Cœur Défense

100/110 esplanade du Général De Gaulle - COURBEVOIE (92)

<b>Prix d'acquisition (DI*)</b>	80 526 034 €
<b>Surface</b>	16 269 m <sup>2</sup>
<b>Locataires</b>	HSBC, Orange, EDF, Allianz...
<b>Quote-Part de détention</b>	8,9 %

\* DI : Droits Inclus  
\*\* SCI gérée par Amundi Immobilier

### ► Cessions du trimestre

#### GUYANCOURT

Place des Frères Montgolfier

<b>Prix de vente</b>	1 856 862 €
<b>Surface</b>	1 769 m <sup>2</sup>
<b>Date d'acquisition</b>	31/07/2009

#### ROUSSET

103 impasse Evariste Galois

<b>Prix de vente</b>	3 325 946 €
<b>Surface</b>	2 678 m <sup>2</sup>
<b>Date d'acquisition</b>	21/06/2011

### ► 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 au 31/12/2017

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 21 971 564,36 euros.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	% SURFACE TOTALE
<b>Principaux locaux vacants au 31/12/2017</b>	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	4 567	0,9%
	Colombes (92)	West Plaza - 9/11, rue du Débarcadère	4 554	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	1 295	0,2%
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	1 135	0,2%
	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	1 039	0,2%
		<b>TOTAL</b>	<b>33 522</b>	<b>6,4%</b>
<b>Relocations au cours du trimestre</b>	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	1 977	0,4%
	Courbevoie (92)	Ampère - 30, rue Henri Regnault	1 021	0,2%
	Lyon (69)	Universaône - 50, rue Joannès Carret	827	0,2%
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	610	0,1%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	509	0,1%
		<b>TOTAL</b>	<b>4 944</b>	<b>1,0%</b>
<b>Congés délivrés au cours du trimestre</b>	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4, place des Vosges	1 735	0,3%
	SCI Nanterre Immo - Nanterre (92)	Eureka - 13, rue Ernest Renan	1 399	0,3%
	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	984	0,2%
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park - ZAC Villepècle 1, route de Villepècle	682	0,1%
	Lyon (69)	Millénium - 53, cours Albert Thomas	458	0,1%
	Massy (91)	Odyssée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	109	0,0%
		<b>TOTAL</b>	<b>5 367</b>	<b>1,0%</b>

\* Quote-part de détention

## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017
<b>Émission de parts nouvelles</b>	1 011 550	214 004	289 316	<b>509 985</b>
<b>Retraits</b>	10 678	34 265	33 828	<b>37 911</b>
<b>Nombre de parts en attente de retrait</b>	0	0	0	<b>0</b>

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017
Revenus fonciers	2,48	2,50	2,49	<b>2,21</b>
Revenus financiers	0,02	0,00	0,01	<b>0,09</b>
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,30</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>	Discussion de place en cours, information communiquée ultérieurement
<b>Valeur de réalisation au 31/12/2017</b>	Information communiquée ultérieurement

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. 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 IFI.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018. 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 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 31/12/2017, 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 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](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 Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 4T2017