

# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

2<sup>ème</sup> trimestre 2016

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

Période de validité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2016

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 Associés Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : associes.preim@primonial.fr



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016, Primopierre a collecté plus de 77 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à 1,49 milliard d'euros.

Cette collecte a permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements et sa diversification en procédant à l'acquisition du Between, dans le quartier d'affaires de La Défense à proximité de la Dalle et du boulevard Circulaire. Il a été acquis en totalité par Primopierre pour un montant de 168,5 millions d'euros. Cet actif de 22 296 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une rénovation lourde en 2014 et bénéficie désormais du label Bâtiment Basse Consommation et de la certification HQE Exploitation.

L'immeuble est loué à hauteur de 71 % à deux locataires : Groupe Logement Français et B2V Retraite Prévoyance, pour une durée moyenne restant à courir de 8,8 ans.

Au 30 juin 2016, le patrimoine immobilier de votre SCPI compte 55 actifs, dont 83%, en valeur, à Paris ou en région parisienne. Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> s'établit à 88,6%, mais avec une vacance concentrée sur des actifs de qualité tel que l'Atlantis à Massy, qui représente 38% de la vacance totale de la SCPI et dont la relocation est en bonne voie, ainsi que le Between acheté ce trimestre.

La distribution au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 2,30 € par part, soit 5,25 € par part depuis le début de l'année<sup>(2)</sup>.

Il est à noter que l'Assemblée Générale des Associées, réunie au mois de juin 2016, a voté la résolution, proposée par la Société de Gestion, de faire évoluer le délai de jouissance des parts de votre SCPI. A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016, les souscriptions enregistrées par votre SCPI porteront jouissance au premier jour du quatrième mois suivant l'enregistrement de la souscription. Cette mesure est bien entendu sans effet sur les parts souscrites avant cette date. Elle doit permettre aux équipes d'investissement de placer la collecte dans des délais raisonnables et dans de bonnes conditions.

Sources données chiffrées : Primonial REIM  
Prix d'acquisition droits inclus.

## 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 Statuaire : 2 000 000 000 €  
Dépositaire : CACEIS Bank France  
Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

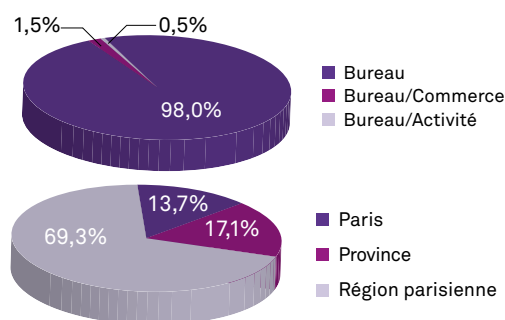
## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2016

Distribution au titre du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	2,30 € brut/part
Prix de souscription	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Nombre d'associés	14 516
Capitalisation (au prix de souscription)	1 490 090 980 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	408 970
Parts en attente de retrait	0
Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans	3,77 %
Taux d'occupation financier <sup>2</sup>	88,6 %
Trésorerie	23 619 232 €
Effet de levier	1,28

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

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/06/2016



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2016

	30/09/2015	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016
Nombre d'associés	12 196	13 057	13 749	14 516
Nombre de parts	6 348 898	6 891 933	7 209 580	7 602 505
Capital social nominal en €	1 015 823 680	1 102 709 280	1 153 532 800	1 216 400 800
Capitalisation en €	1 244 384 008	1 350 818 868	1 413 077 680	1 490 090 980

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## ► Acquisitions du trimestre

**Courbevoie (92)****Between - 18, avenue d'Alsace****Prix d'acquisition (DI\*)** 168 515 928 €**Surface** 22 296 m<sup>2</sup>**Locataires** Groupe Logement Français - Groupe B2V**Quote-Part de détention** 100,0 %

\* DI : Droits Inclus

## ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

## ► Taux d'occupation

	30/09/2015	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	93,1 %	91,7 %	88,0 %	88,6 %*

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.

\* La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyers perçues par la SCPI dans le TOF s'élève à 3 %.

## ► Situation locative au 30/06/2016

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 13 997 948,00 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	% SURFACE TOTALE	
Locaux vacants les plus significatifs au 30/06/2016	Massy (91)	Atlantis - 1, rue Victor Basch	25 313	6,3 %	
	Courbevoie (92)	Between - 18, avenue d'Alsace	6 420	1,6 %	
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	6 014	1,5 %	
	Montigny-le-Bretonneux (78)	Place Ovale - 14/15, Place Georges Pompidou	4 732	1,2 %	
	Massy (91)	Odysée - 2/12, rue du Chemin des Femmes	4 053	1,0 %	
	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4, place des Vosges	2 678	0,7 %	
	Lyon (69)	Hélio 7 - 23, rue Saint Lazare - 17/21, rue Domer	2 434	0,6 %	
	Guyancourt (78)	Place des Frères Montgolfier	1 769	0,4 %	
	Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle - Bâtiment B, 6/8/10, avenue Pablo Picasso	1 522	0,4 %	
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	1 469	0,4 %	
	Lyon (69)	Universaône - 50, rue Joannès Carret	1 319	0,3 %	
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park - ZAC Villepècle 1, route de Villepècle	1 924	0,5 %	
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	986	0,2 %	
	Paris (75)	101/103, boulevard Murat	955	0,2 %	
	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	966	0,2 %	
	Courbevoie (92)	3/13, rue Blondel	950	0,2 %	
	Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	945	0,2 %	
	Orléans (45)	Orléans Plaza - Bâtiment B - rue Pierre-Gilles de Gennes	634	0,2 %	
	Bagneux (92)	Aristide - 152/160, avenue Aristide Briand	488	0,1 %	
	Schiltigheim (67)	Le Beverly - 15, rue de Copenhague	309	0,1 %	
	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 2, place des Hauts Tilliers	301	0,1 %	
	Nancy (54)	Stanislas Plaza - 16/18, boulevard de la Mothe	270	0,1 %	
	Champagne-au-Mont-d'Or (69)	Kyoto - Chemin des Anciennes Vignes	399	0,1 %	
	SCI Noda - Issy-les-Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de la Bataille de Stalingrad	91	0,0 %	
			<b>TOTAL</b>	<b>66 941</b>	<b>16,7 %</b>
	Relocations au cours du trimestre	Courbevoie (92)	Le Lavoisier - 4, place des Vosges	564	0,1 %
		Bordeaux (33)	Le Millénium - 12, quai des Queyries	560	0,1 %
		Montreuil (93)	Cap 2 - 66/72, avenue Marceau	508	0,1 %
Levallois-Perret (92)		123, rue Jules Guesde	114	0,0 %	
SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)		Ardeko - 58, avenue Emile Zola	42	0,0 %	
		<b>TOTAL</b>	<b>1 788</b>	<b>0,4 %</b>	
Congés délivrés au cours du trimestre	Marseille (13)	Europrogramme - 40, boulevard de Dunkerque	1 955	0,5 %	
	Champagne au Mont d'Or (69)	Kyoto - 11, chemin des Anciennes Vignes	708	0,2 %	
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé - 63, avenue de Fontainebleau	379	0,1 %	
	Paris (75)	31bis, rue Bergère	171	0,0 %	
	Bagneux (92)	Aristide - 152, avenue Aristide Briand	167	0,0 %	
		<b>TOTAL</b>	<b>3 380</b>	<b>0,8 %</b>	

\* Quote-part de détention

## MARCHÉ DES PARTS

	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016
Émission de parts nouvelles	327 238	559 434	334 144	408 970
Retraits	8 850	16 399	16 497	15 792
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016
Revenus fonciers	2,31	2,31	2,94	2,30
Revenus financiers	0,00	0,00	0,01	0,00
Revenus distribués	2,31	2,31	2,95	2,30

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	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Valeur ISF indicative 2015	175,19 €
Valeur de réalisation au 31/12/2015	167,64 €

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

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements en trésorerie de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

L'ensemble des associés est donc prélevé sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24 %.

La loi de finances prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 €,
- couples soumis à imposition commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 €.

Nous vous rappelons que les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année et au plus tard le **30 novembre** de l'année précédente.

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

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription est de 196 €, dont 36 € 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 83/85 avenue Marceau - 75016 Paris. 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 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 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-propriété 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 %.

## 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 30/06/2016, aucune part 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 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° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF, et a été réactualisée en septembre 2015. 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 Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 2T2016