



3<sup>ème</sup> trimestre 2014

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2014

Période de validité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2014

# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

Société de gestion : Primonial REIM

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

N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Associés Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 73 93

Email : associes.preim@primonial.fr



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMOPIERRE

Chers Associés,

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014, votre société de gestion a été active à l'investissement pour le compte de votre SCPI. Les capitaux collectés sur ce trimestre ont atteint 40,3 M€. Sur la période, votre SCPI a procédé à deux acquisitions d'un montant total de 104,6 M€.

Primopierre a acquis, en indivision avec un autre fonds géré par Primonial REIM, l'immeuble Le Dionys, situé au 260, avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93). Cet actif est situé au cœur du pôle tertiaire de la ZAC du Landy, à proximité du Stade de France. Sa localisation, aux portes de Paris, bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun (RER B et D) et routiers (A1 et A86). Livré en 2005, l'immeuble est loué à 100 % au Régime Social des Indépendants, avec qui a été signé un bail ferme d'une durée de 9 ans prenant effet en avril 2014.

En septembre, Primopierre a acquis, pour un montant total de 60 M€, 45 % de la SCI Grand Seine. Le patrimoine de la SCI Grand Seine est composé de l'actif du même nom, situé au 21, quai d'Austerlitz à Paris 13<sup>ème</sup> dans le secteur tertiaire de la ZAC Paris Rive Gauche. Livré en 2005, cet immeuble d'une surface de plus de 22 000 m<sup>2</sup> est entièrement loué à Natixis dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans signé en octobre 2011. Cet investissement est la première acquisition de société (par opposition à une acquisition d'immeuble) de Primopierre. Ce mode opératoire est permis depuis l'adoption de mesures de modernisation du cadre de référence des SCPI qui se traduit par une mise à jour de la politique d'Investissement de votre SCPI telle qu'approuvée par l'Assemblée Générale du 16 juillet 2014.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI représente 43 actifs d'une valeur totale de 872,7 M€ au 30 septembre 2014. Au cours du trimestre, 3 686 m<sup>2</sup> ont été reloués. Les congés délivrés au cours du trimestre représentent 6 596 m<sup>2</sup>, avec notamment le départ d'Ericsson de L'Odyssée à Massy (91). Cependant, le taux d'occupation financier reste élevé par rapport à la moyenne du secteur à 95,6 % et nos équipes d'asset management sont actives à la commercialisation des surfaces vacantes.

Conformément aux chiffres prévisionnels de votre société de gestion, la distribution par part au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'élève à 2,40 €.

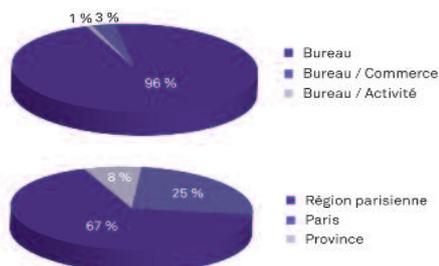
Sources données chiffrées : Primonial REIM

## CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2014

Distribution au titre du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	2,40 € brut/part
Prix de souscription	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Nombre d'associés	9 686
Capitalisation (au prix de souscription)	968 682 568 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	213 616
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	95,6 %

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

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2014



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2014

## CAPITAL

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014	30/09/2014
Nombre d'associés	8 008	8 672	9 154	9 686
Nombre de parts	3 864 107	4 552 920	4 736 575	4 942 258
Capital social nominal en €	618 257 120	728 467 200	757 852 000	790 761 280
Capitalisation en €	738 044 437	892 372 320	928 368 700	968 682 568

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



#### SAINT-DENIS (93)

Le Dyonis - 260, av. du Pdt Wilson

Indivision 59,8 %

Prix d'acquisition (QP) 44 624 733 €

Surface (QP) 8 558 m<sup>2</sup>

Locataire principal RSI (Régime Social des Indépendants)



#### PARIS (75)

SCI Grand Seine - Quai d'Austerlitz

Nombre de parts 60 000

Prix d'acquisition 60 000 000 €

Surface (QP) 10 046 m<sup>2</sup>

Locataire Natixis

### ► Cessions du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014	30/09/2014
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	97,1 %	96,9 %	96,2 %	95,6 %

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.

### ► Situation locative au 30/09/2014

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'élève à : 10 412 955,76 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2014	Champagne-au-Mont d'Or (69)	Kyoto, 11, chemin des Anciennes Vignes	177	0,2 %
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepècle	1 286	0,5 %
	Lyon (69)	Hélio 7, 17, rue Domer	4 278	1,6 %
	Nancy (54)	Stanislas Plaza	270	0,1 %
	Montreuil (93)	Cap 2, 66, rue Marceau	942	0,4 %
	Bordeaux (33)	Le Millénium, 12, quai des Queyries	974	0,4 %
	Gennevilliers (92)	2, place des Hauts Tilliers	650	0,2 %
	Courbevoie (92)	Le Lavoisier	979	0,4 %
	Massy (91)	Odysée, 21, avenue Carnot	980	0,4 %
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	680	0,3 %
	Fontenay-sous-Bois (94)	Technipole, 6/10, avenue Pablo Picasso	330	0,1 %
	Marseille (13)	Europrogramme, 40, boulevard de Dunkerque	766	0,3 %
	<b>TOTAL</b>			<b>12 312</b>
Relocations au cours du trimestre	Massy (91)	Odysée, 21, avenue Carnot	615	0,2 %
	Fontenay-sous-Bois (94)	Technipole, 6/10, avenue Pablo Picasso	520	0,2 %
	Champagne-au-Mont d'Or (69)	Kyoto, 11, chemin des Anciennes Vignes	366	0,1 %
	Lyon (69)	Hélio 7, 17, rue Domer	1 832	0,7 %
	Montreuil (93)	Cap 2, 66, rue Marceau	353	0,1 %
<b>TOTAL</b>			<b>3 686</b>	<b>1,4 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Saint-Pierre-du-Perray (91)	1, route de Villepècle	653	0,2 %
	Fontenay-sous-Bois (94)	Technipole, 6/10, avenue Pablo Picasso	1 298	0,5 %
	Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	132	0,0 %
	Massy (91)	Odysée, 21, avenue Carnot	2 544	1,0 %
	Rousset (13)	103, impasse Evariste Galois	1 231	0,5 %
	Montreuil (93)	Cap 2, 66, rue Marceau	738	0,3 %
<b>TOTAL</b>			<b>6 596</b>	<b>2,5 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014
Émission de parts nouvelles	612 637	698 346	183 655	205 683
Retraits	10 299	9 533	5 652	7 933
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014
Revenus fonciers	2,48	2,85	2,36	2,39
Revenus financiers	0,05	0,06	0,04	0,01
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,53</b>	<b>2,91</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</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	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Valeur ISF 2013	173,81 €
Valeur de réalisation au 31/12/2013	172,25 €

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 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 de 1 000 000 000 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<sup>o</sup>-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 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 premier 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.

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. 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 %.

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° 14-02 en date du 14 février 2014 délivré par l'AMF.

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 - 3T 2014