

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

un patrimoine composé essentiellement de bureaux

ÉDITO



Chers Associés,

Au 2^e trimestre 2019, Primopierre a collecté près de 127 millions d'euros, portant sa capitalisation à 2,69 milliards d'euros.

Au cours du 2^e trimestre 2019, la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur, via une participation dans un OPPCI géré par PRIMONIAL REIM, d'une quote-part de 20%, d'un ensemble immobilier de plus de 130 000 m² situé au cœur de la ZAC de Paris-Bercy dans le 12^e arrondissement de Paris. Cet actif emblématique, Le Lumière, est connu comme le plus grand actif de Paris détenu par des investisseurs privés. L'actif est loué à plus de 31 locataires, les 4 principaux (Le Ministère de l'Intérieur, Natixis, la SNCF et ING) représentant plus de 75% du revenu. Le taux d'occupation physique s'élève à plus de 98%. Le montant de l'investissement pour la SCPI s'élève à 128 millions d'euros.

Cette acquisition illustre les ambitions de la SCPI Primopierre, d'investir sur des actifs parfaitement connectés au réseau de transport, attractifs pour les locataires de par la qualité des bâtiments et des services et répondant aux exigences environnementales (l'actif est certifié HQE Exploitation).

Dans le même temps, votre SCPI a investi une quote-part de 49% dans une SCI gérée par PREIM et détenant l'actif Newtime à Neuilly-sur-Seine pour un montant de 50 millions d'euros. Développant une surface totale de plus de 15 700 m², cet actif de dernière génération a fait l'objet d'une restructuration totale en 2014. Il offre aujourd'hui des prestations en ligne avec les nouvelles tendances de travail, avec des plateaux très lumineux, des façades toute hauteur, 5 terrasses avec vues panoramiques exceptionnelles ainsi que des équipements techniques neufs et une gamme de services complète. Loué à des locataires de premier plan, l'immeuble bénéficie d'une triple certification environnementale : BREEAM Excellent, HQE Excellent et BBC.

Au 30 juin 2019, Primopierre compte 77 actifs de bureaux dont plus de 85% de la valeur est située à Paris et en région parisienne, et à 100% en France.

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier (cf. définition en page 3) de 91,6% au 2^e trimestre 2019. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse et l'immeuble Between au pied de l'Esplanade de la Défense, deux immeubles que votre société de gestion considère comme bien localisés et ne constituant pas une vacance structurelle.

Au cours du 2^e trimestre, près de 5 092 m² ont été reloués par les équipes de Primonial REIM, soit plus de 9 actifs ou baux signés sur la période.

La distribution au titre du 2^e trimestre 2019 s'élève à 2,34 € par part.

Au cours de l'exercice 2019, la SCPI Primopierre devrait procéder à des cessions permettant de dégager un revenu distribuable issu de plus-values générées. Ainsi la distribution potentielle incluant ces cessions programmées porterait la distribution projetée de la SCPI à 12,23€ par part avant imposition, soit un TDVM* brut de 5,90% pour les associés en pleine jouissance sur l'exercice pour la distribution de dividende et présents au moment de la cession pour la plus-value. Cette distribution prévisionnelle de Primopierre pourra être réajustée en fonction des résultats de l'exercice 2019.

L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue sur première convocation le 26 juin 2019. L'ensemble des résolutions proposées aux associés ont été approuvées. L'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI s'est tenue sur première convocation le 26 juin 2019 puis sur deuxième convocation le 10 juillet 2019 en vue de délibérer sur les résolutions relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire. L'ensemble des résolutions proposées aux associés ont été approuvées.

Primonial REIM attire votre attention sur le fait qu'à la suite de la publication de la nouvelle instruction AMF 2019-04 SCPI et en accord avec la démarche responsable de la société de gestion, les bulletins trimestriels de la SCPI Primopierre seront disponibles en format numérique, directement depuis votre espace extranet client à partir du 3^e trimestre 2019. La note d'information a été amendée pour prendre en compte les modifications issues de cette nouvelle instruction.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2018*

4,50 %

TRI 5 ans (2014-2018)

4,64 %

Prix
de souscription

208 €

Valeur
de retrait

185,92 €

Capitalisation

2,7 Mds €

Associés

22 615

Trésorerie (1)

105 114 334 €

Effet de levier** (1)

1,4

L'INFO DE LA SCPI PRIMOVIE

Retrouvez plus d'information
sur Primonial REIM, son actualité
et ses solutions d'investissement
sur www.primonialreim.com

Plus d'information sur votre SCPI
dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes
sur les réseaux sociaux :



SERVICE CLIENTS PRIMONIAL REIM

01 44 21 73 93

serviceclients@primonialreim.fr

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

* TDVM 2018. Le taux de distribution sur valeur de marché est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées par le prix de part acquéreur moyen de l'année n).

** L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

(1) Calculé sur les valeurs au 31/03/2019

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	3 ^e TRIMESTRE 2018	4 ^e TRIMESTRE 2018	1 ^{er} TRIMESTRE 2019	2 ^e TRIMESTRE 2019
REVENUS FONCIERS	2,28	2,30	2,29	2,31
REVENUS FINANCIERS	0,06	0,04	0,05	0,03
REVENUS DISTRIBUÉS	2,34	2,34	2,34	2,34

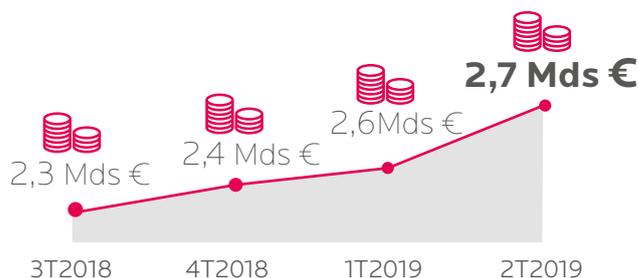
MARCHÉS DES PARTS

	3 ^e TRIMESTRE 2018	4 ^e TRIMESTRE 2018	1 ^{er} TRIMESTRE 2019	2 ^e TRIMESTRE 2019
NOMBRE DE PARTS	11 153 738	11 641 099	12 323 107	12 932 455
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	207 801	562 776	732 694	655 347
RETRAITS	40 110	75 415	50 686	45 999
NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS AU 30/06/2019

Valeur de réalisation
au 31/12/2018*

187,36 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2018**

225,32 €

Valeur IFI*** indicative 2018

177,28 €
(résidents)



Valeur IFI*** indicative 2018

177,28 €
(non résidents)

* La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

*** La valeur IFI 2018 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/06/2019

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



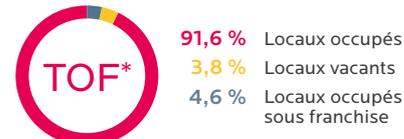
PATRIMOINE IMMOBILIER



ACTIVITÉ LOCATIVE

Acquisitions du trimestre :	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DETENTION
NEWTIME - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - (VIA UNE SCI GÉRÉE PAR PRIMONIAL REIM)	49 955 920 €	7 705 m ²	49,0 %
LE LUMIÈRE - PARIS (75) - (VIA UN OPCI GÉRÉ PAR PRIMONIAL REIM)	128 234 201 €	27 291 m ²	20,0 %

Aucune cession ce trimestre.



* 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.

IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

ACQUISITION DU 2^E TRIMESTRE 2019



NEWTIME (SCI PREIM NEWTIME) NEUILLY-SUR-SEINE

- Prix d'acquisition (HD) : 160,1 M€
- Volume de l'investissement : 49,9 M€
- Quote-part de détention : 49 %
- Surface totale : 15 724 m²
- Locataires : OranginaSchweppes, Uriage, Bureau Veritas...

IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE QUADRANS (4 SCI QUADRANS) PARIS 15^E

- Prix d'acquisition (HD) : 1,1 Md€
- Volume de l'investissement : 34 M€
- Locataires : SFR, Next Radio TV
- Surface totale : 85 596 m²



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine** !

Les investissements réalisés ne préjugent pas des performances futures.

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 €.

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}-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 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 peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Client au 01 44 21 73 93.

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, soit un taux d'imposition de 36,2 %. 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 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 30/06/2018, 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.

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 de délivrance : 12 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 2 500 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

BTI | PRIMOPIERRE | 2T2019



PRIMONIAL REIM - SA à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège - 75008 PARIS. Siège social : 36 rue de Naples - 75008 Paris - Tél. 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 23 - www.primonialreim.fr