

## > ÉDITORIAL



**GRÉGORY FRAPET, Directeur Général  
et gérant immobilier, de Primonial REIM**

Le 30 juin dernier s'est tenue l'Assemblée Générale (AG) de Primopierre. Au cours de cette assemblée, vous vous êtes prononcés en faveur de la reprise de la gestion de Primopierre par Primonial REIM, société de gestion de SCPI du

Groupe Primonial. Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, nous tenons à vous remercier de votre confiance.

L'équipe de Primonial REIM est composée d'experts reconnus des métiers immobiliers, disposant de plus de 30 ans d'expérience en matière de véhicules immobiliers collectifs. Veille et analyse concurrentielle des principaux marchés, recherche et sélection des biens immobiliers, gestion de véhicules collectifs (pierre papier) et des actifs immobiliers, transactions immobilières, sont nos domaines d'expertise.

Primonial assurant la distribution exclusive de Primopierre depuis sa création, Primonial REIM inscrit ce transfert de gérance dans la continuité de la collaboration établie avec BNP Paribas REIM. Ainsi, nous reprenons un véhicule dont la gestion a été réalisée avec succès depuis son lancement en 2008 notamment grâce à une politique d'investissements de qualité. En effet, la composition actuelle du patrimoine de Primopierre et les investissements d'ores et déjà envisagés devraient permettre d'assurer la continuité de la performance de votre SCPI. Primonial REIM inscrit sa politique d'investissements dans cette démarche et traduira ainsi à l'avenir les convictions fortes de l'équipe de gestion sur les marchés de l'immobilier d'entreprise.

### SOMMAIRE

> ÉDITORIAL .....	1/2
> SCPI .....	3
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE .....	3
> ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS .....	3
> CAPITAL .....	3
> DISTRIBUTION .....	4
> FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE .....	4



## **NOUVELLE SOCIÉTÉ DE GESTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2011**

L'Assemblée générale mixte du 30 juin 2011 a réuni près de 35 % des parts composant le capital, représentés par 644 associés. Elle a donc pu valablement délibérer sur la partie ordinaire.

Les associés ont été invités à se déterminer sur les résolutions à caractère extraordinaire lors d'une deuxième assemblée réunie le 12 juillet 2011.

Toutes les résolutions à caractère ordinaire ont été approuvées, y compris les 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> relatives au transfert de la gérance de la SCPI au profit de la Société de gestion Primonial Reim.

En conséquence, la gestion de la SCPI Primopierre est assurée, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, par la Société Primonial Real Estate Investment Management - PRIMONIAL REIM, société de gestion de SCPI agréée par l'AMF en date du 8 avril 2011 sous le n° GS-11 000001, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 531 231 124, et dont le siège social est sis 15/19 avenue de Suffren 75007 Paris.

Pour toutes informations sur la SCPI PRIMOPIERRE, nous vous invitons à contacter le service Associés de Primonial REIM : Mr Florent CHABROL au 01 44 21 70 86

BNP PARIBAS REIM remercie les associés pour la confiance qu'ils lui ont témoignée depuis la constitution de la SCPI PRIMOPIERRE.

### **RECONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

Le 12 juillet 2011, l'assemblée générale extraordinaire, réunie sur deuxième convocation, a décidé de maintenir la société dans la forme de SCPI (société civile de placement immobilier) et ainsi de ne pas la transformer en OPCI (organisme de placement collectif immobilier).

## > LA SCPI

- Primopierre est une SCPI dite "diversifiée" car elle peut investir sur tout type d'actif immobilier d'entreprise, bureaux, commerces, entrepôts, locaux d'activité.  
Elle est destinée aux investisseurs qui souhaitent tirer parti des conditions intéressantes du marché de l'investissement avec des taux de rendement qui restent compétitifs.
- L'Assemblée générale réunie le 3 mai 2011 a approuvé l'augmentation du capital social statutaire de 120 millions d'euros à 500 millions d'euros.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

Le 6 juin 2011, la SCPI Primopierre a acquis en indivision avec une autre SCPI, « **le Copernic** », un ensemble immobilier situé à **Meudon-la-Forêt (92)**, sur le plateau de Vélizy, au sein du parc tertiaire de Meudon et à proximité du centre commercial Vélizy 2. Cet immeuble de bureau développe une surface utile de 9355 m<sup>2</sup> et bénéficie de 252 emplacements de stationnement en sous-sol et en extérieur. L'immeuble est loué à 100% à un locataire, Dassault Systèmes, dans le cadre d'un bail de neuf ans, dont cinq ans fermes (effet à octobre 2010). Le prix d'acquisition acte en main (AEM) s'est élevé à 28,45 millions d'euros et la quote-part de Primopierre est de 49%, soit 13,94 millions d'euros. L'actif présente un rendement AEM de 7,15%.

Le 10 juin 2011, Primopierre a acquis un ensemble immobilier mixte à usage de bureaux et activité se composant de trois immeubles. Situé à **Saint-Pierre-du-Perray (91)**, l'ensemble développe une surface utile de 4453 m<sup>2</sup>, dont 1529 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose de 96 places de stationnement. Cet actif est loué à 10 locataires. Le prix d'acquisition s'est élevé à 4,74 millions d'euros AEM, sur la base d'un rendement de 8,16%.

Le 21 juin 2011, la SCPI a acquis, au prix AEM de 3,54 millions d'euros, un immeuble de 2678 m<sup>2</sup> et 94 parkings extérieurs, situé à **15 kilomètres d'Aix-en-Provence (13) et à 30 kilomètres de Marseille (13)**, dans la **zone d'activité du Rousset**. L'actif est loué à 2 locataires et présente un rendement AEM de 7,90%.

Le 29 juin, la SCPI a acquis, au prix AEM de 6,54 millions d'euros, un immeuble d'une surface utile de 3743 m<sup>2</sup> et de 160 parkings, situé à **Portet-sur-Garonne (31)**. Cet actif est loué par un locataire unique, France Télécom, dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 6 ans fermes (prise d'effet en juillet 2010) et présente un rendement AEM de 7,3%.

Enfin, le 30 juin 2011, Primopierre a acquis, pour 7,86 millions d'euros AEM, un immeuble situé rue Blondel, à **Courbevoie (92)**, d'une surface utile de 1942 m<sup>2</sup>. Cet immeuble, loué à 3 locataires, présente un rendement AEM de 8,27%.

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011
Primopierre	18	95,2 %	99,4 %	99,5 %

\* Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %.

## > ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Au 30 juin 2011

Souscriptions compensées par des retraits du 01/04/11 au 30/06/2011	514
Souscriptions de parts nouvelles du 01/04/11 au 30/06/2011	265 760
Demandes de remboursement en attente au 30 juin 2011	0

## > LE CAPITAL

SCPI	Capital au 30 juin 2011			Au 31 décembre 2010				
	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Primopierre	982 379	160 €	2 481	511 335	160 €	1 295	170,76 €	197,00 €

\* Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

\*\* Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

## > LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel est maintenu à 2,34 euros par part de pleine jouissance. Date de paiement : 29 juillet 2011.

	Acompte 2 <sup>e</sup> trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (12,3 %)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (31,3 %)	Prix d'émission de la part en euros
1 <sup>er</sup> avril 2011	2,34 €	0,27 €	0,03 €	0,08 €	191,00 €
1 <sup>er</sup> mai 2011	1,56 €	0,18 €	0,02 €	0,06 €	191,00 €
1 <sup>er</sup> juin 2011	0,78 €	0,09 €	0,01 €	0,03 €	191,00 €

\* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche.

### RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011
Primopierre	10,89 €	2,34 €	2,34 €

## > FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions sont reçues en permanence dans le cadre de la variabilité du capital jusqu'à ce que le capital-plafond, fixé à 500 000 000 euros par l'assemblée générale extraordinaire du 3 mai 2011, soit atteint.

Prix d'émission : 191 euros par part

Valeur nominale : 160 euros.

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 10 parts.

Jouissance : les parts souscrites portent jouissance au premier jour du troisième mois suivant celui de la souscription.

### CONDITIONS DE CESSION ET DE RETRAIT

Tout associé qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

- le **retrait** demandé à la société de gestion, qui fait l'objet d'un remboursement de parts.

Le remboursement s'effectue alors à la valeur de retrait (prix d'émission en vigueur diminué de la commission de souscription ht), soit **173,81 euros** pour une part.

Les parts remboursées perdent leur jouissance au dernier jour du moins précédant le retrait.

La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Elle pourrait notamment proposer à l'assemblée générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions prévues par le Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers.

- La **cession directe** : céder ses parts à un acquéreur de son choix, sous réserve de l'agrément de la société de gestion s'il ne s'agit pas d'un associé.

Les conditions de vente sont alors librement débattues entre les intéressés.

Une somme forfaitaire de 50 euros ht (soit 59,80 euros ttc) par dossier sera perçue par la société de gestion pour frais de transfert.

- En cas de **mutation de parts à titre gratuit** (succession, partage...), une somme forfaitaire de 50 euros ht (soit 59,80 euros ttc) par dossier sera perçue par la société de gestion pour frais de transfert.