



3T 2011  
Période analysée :  
du 30 juin 2011 au 30 septembre 2011  
Période de validité : 4<sup>e</sup> trimestre 2011

## Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

Société de gestion : Primonial REIM  
N° Agrément : GS 11000001 du 08 avril 2011  
N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

Service Associés Primonial REIM :  
Tél. : 01 44 21 70 86  
Email : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr)

### CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée  
Capital : variable  
Date de création : 31 juillet 2008  
N° Visa AMF : 08-12  
Date de délivrance : 20 août 2008  
Dernier N° Visa AMF : 11-25  
Date du dernier Visa AMF : 12 août 2011  
Durée de la SCPI : 99 ans  
Capital Maximum Statutaire : 500 000 000 €



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DÉLÉGUÉ DE  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Les marchés financiers ont manifesté leurs craintes au sujet d'un possible dérapage incontrôlé des dettes souveraines du sud de la zone euro, craintes renforcées par la perspective d'un ralentissement de la croissance mondiale plus fort que celui escompté. Les pays de la zone euro ont connu une croissance nulle au second trimestre.

Dans cet environnement plus que perturbé, les SCPI continuent d'attirer de plus en plus d'épargnants : environ un milliard d'euros a été collecté au 1<sup>er</sup> semestre 2011, ce qui porte la capitalisation du secteur à 24 milliards d'euros fin juin. Le marché des SCPI a quasiment doublé en 5 ans.

L'immobilier de bureaux, dans lequel Primopierre est investie, constitue aujourd'hui une valeur refuge vers laquelle particuliers et institutionnels se tournent de façon croissante. L'emploi tertiaire est moins affecté par la crise que l'emploi industriel. Les risques économiques sont mutualisés et les baux longs assurent des revenus pérennes. Les immeubles neufs répondant aux normes environnementales seront cessibles dans de meilleures conditions.

Primonial REIM est extrêmement vigilante sur tous les aspects de la gestion. Nous nous attachons à :

- sélectionner les nouveaux investissements en nous concentrant sur la qualité des emplacements, sur la capacité des actifs immobiliers à être conformes aux nouvelles normes réglementaires et environnementales, et en privilégiant des contreparties locatives ayant une surface financière forte, gage du paiement des futurs loyers,
- poursuivre une gestion de proximité du patrimoine détenu par votre SCPI, permettant de contrôler les loyers et donc les revenus distribués.

Nous vous remercions de votre confiance.

### CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2011

<b>Distribution trimestrielle :</b>	<b>2,64 € brut par part</b>
Prix de souscription :	191 €
Nombre d'associés :	2 946
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre :	167 649
Capitalisation (au prix de souscription) :	211 498 120
Taux d'occupation financier :	99,5 %
Parts en attente de retrait :	0
Valeur de retrait :	173,81 €

Patrimoine (% valeur vénale) au 31/12/2010



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	AU 31/12/2010	AU 31/03/2011	AU 30/06/2011	AU 30/09/2011
Nombre d'associés	1 314	1 917	2 518	2 946
Nombre de parts	511 335	717 133	982 379	1 107 320
Capital social nominal en €	81 813 600	114 741 280	157 180 640	177 171 200
Capitalisation en €	97 664 985	136 972 403	187 634 389	211 498 120

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

Ville : Aix en Provence (13)  
 Adresse : Parc de la Duranne  
 Prix : 3,8 M€  
 Superficie : 1661m<sup>2</sup>  
 Rendement acte en mains : 7,12 %  
 Date d'acquisition : 24/08/11  
 Locataire : Super Sonic Imagine  
 Durée du bail : 9 ans dont 3 fermes  
 Typologie : bureaux



Droits photos : King Sturge

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	AU 31/12/2010	AU 31/03/2011	AU 30/06/2011	AU 30/09/2011
Taux d'occupation financier (en loyers) %	97,7	99,4	99,5	99,5

### ► Situation locative au 30/09/2011

	LIEU	ADRESSE	MONTANT LOYER PAR M <sup>2</sup>	SURFACE	% SURFACE TOTALE
<b>Locaux vacants</b>	Fontenay sous Bois (93)	6, 8 et 10 av. Pablo Picasso	130 €	259 m <sup>2</sup>	0,3 %
<b>Relocation</b>	Aucune relocation ce trimestre				
<b>Congés délivrés</b>	Aucun congé délivré ce trimestre				

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

	ANNÉE 2010	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE
Emission de parts nouvelles	299 563	205 904	265 760	167 649
Retraits	533	106	514	42 708
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transactions de gré à gré (hors marché secondaire) :

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## ÉVOLUTION DES REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART

	ANNÉE 2010	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE
Revenus fonciers	10,65	2,25	2,07	2,34
Revenus financiers	0,24	0,09	0,27	0,30
Dividende	10,89	2,34	2,34	2,64

### Fiscalité des revenus financiers :

- si option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 19 % + prélèvements sociaux de 13,5 % soit un taux de 32,5 %.
- si pas d'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 13,5 %.

Ces taux sont appliqués depuis le 01/10/2011 aux intérêts des revenus financiers générés par les placements de trésorerie des sociétés.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Cependant, compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites au cours du trimestre, du faible montant des produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte après prélèvement libératoire forfaitaire ou prélèvements sociaux ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé non pas sur le revenu qu'il perçoit effectivement (dividendes versés) mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus financiers encaissés par l'associé car mis en distribution, et les revenus financiers imposés calculés sur les produits financiers effectivement réalisés au cours du trimestre.

## ÉVOLUTION DES VALEURS

Prix de souscription de la part au 30/09/2011	191 €
Valeur de retrait au 30/09/2011	173,81 €
Valeur de réalisation au 31/12/2010 par part	170,76 €
Valeur ISF 2010	173,81 €

## VIE SOCIALE

PRIMOPIERRE est une SCPI à capital variable, qui a été créée en 1998 par le Groupe BNP Paribas, en partenariat avec le Groupe Primonial. Ces groupes, en raison de leurs relations historiques, se sont entendus afin que la gestion de la SCPI soit reprise par la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management (PREIM). Ainsi, les Associés, réunis à l'occasion de l'Assemblée générale du 30 juin 2011, ont acté ce changement de société de gestion. Cette évolution a été validée par l'AMF en date du 12 août 2011 (visa SCPI n° 11-25).

Les associés ont également décidé, au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2011, de ne pas transformer la SCPI en OPCI. La SCPI PRIMOPIERRE continue donc ses activités à l'identique et privilégie l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (locaux de bureaux, d'activités ou de commerces) pour ses perspectives de rendement, en respectant un niveau élevé de diversification des investissements sur tout le territoire national afin de mutualiser les risques. La Société disposait, à la date d'obtention du visa, d'un capital de 157 180 640 euros pour un capital

social statutaire maximum fixé à 500 000 000 euros.

L'Assemblée générale d'approbation des comptes de votre SCPI se tiendra au cours du premier semestre 2012. Vous serez naturellement informé de la date retenue ainsi que des modalités de participation, de vote ou d'inscription d'une résolution à son ordre du jour.

## RAPPEL 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 500 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond.

**Prix de souscription d'une part.** Prix de souscription net de tous frais de 191 €, dont 31 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, fixée à 10,764% TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :  
- les frais de collecte,  
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

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 du prix.

**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 l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

Au jour du visa de la note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

**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 une SCPI 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. 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 aux Associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. Celle-ci, à l'instar des autres SCPI classiques, 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 que ces derniers détiennent 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%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 32,5%.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire acquitté par la Société correspondant au taux de 32,5% à ce jour qui se décompose, outre des prélèvements sociaux, de 19% au titre de l'impôt forfaitaire. Pour rappel, vous disposez de la faculté de renoncer au prélèvement forfaitaire libératoire en adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année, le choix retenu ne pouvant être modifié en cours d'exercice.

**Déclaration des revenus et ISF.** PREIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2012.

Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul sont en cours de modification. Les nouvelles dispositions pourraient avoir des conséquences sur votre situation personnelle du fait par exemple de la volonté de suppression des mécanismes de plafonnement. PREIM est à votre disposition pour vous adresser vos relevés ISF et vous apporter toute précision utile à votre analyse.

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 70 86 ("Service Associés" de Primonial REIM)

Primopierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable Visa de l'AMF à la note d'information : n° SCPI 11-25 en date du 12 août 2011

Primonial REIM : visa AMF n° GS 11 000001 du 8/04/2011

Téléphone : 01 44 21 70 86 (Service Associés)