

4<sup>ème</sup> trimestre 2012

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2013

# 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

Service Associés Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 73 93

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 €



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMOPIERRE REIM

Chers associés,

Avec plus de 16 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise au cours de l'année dernière, les investisseurs ont démontré une fois encore leur appétence pour cette classe d'actifs. Les SCPI auront joué un rôle significatif avec près de 15% de ce volume global engagé (Source : BNP Paribas Real Estate).

Primopierre clôture son exercice 2012 avec une distribution annuelle de 10,12 euros, soit un taux de distribution net de 5,30%, et un prix de part stable à 191,00 euros. Forte d'une collecte brute de 224 millions d'euros, qui la place comme l'un des principaux collecteurs parmi les SCPI, Primopierre a concrétisé 8 acquisitions en 2012. Elle a intégralement engagé les fonds collectés, tout en restant pleinement en phase avec sa politique d'investissement. Notre compréhension des marchés immobiliers nous permet d'envisager pour 2013 un maintien du niveau actuel de distribution tout en poursuivant le développement de Primopierre et la mutualisation locative.

Enfin, il convient de faire un point sur la loi de Finances pour 2013 et ses conséquences sur la fiscalité de votre placement. Concernant les produits financiers, la suppression du Prélèvement Forfaitaire Libératoire a été confirmée. Les produits financiers seront donc imposés dorénavant au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec, en outre, un prélèvement à la source au taux de 24 %. Une surtaxe additionnelle sur les plus-values nettes supérieures à 50 000 € a été introduite.

Nous vous invitons à vous reporter au paragraphe « Fiscalité » figurant page 4 de ce bulletin, ainsi qu'au courrier joint à ce bulletin trimestriel, qui vous expose plus en détail les évolutions introduites par cette nouvelle loi de Finances.

A l'occasion de ce début d'année toute l'équipe de Primonial REIM vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2013.

## AUGMENTATION DU MONTANT MAXIMUM DU CAPITAL STATUTAIRE

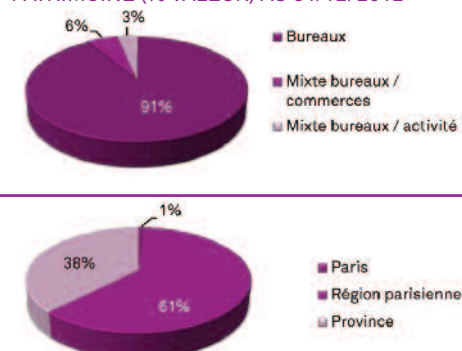
Le 28 février 2013, la société de gestion vous proposera de porter le montant maximum du capital social en numéraire de 500.000.000 (cinq cents millions) à 1.000.000.000 (1 milliard) d'euros. Cette augmentation accompagne le développement de votre SCPI PRIMOPIERRE et vise à renforcer la mutualisation des risques locatifs et géographiques.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

| Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2012 | 2,64 € brut/part |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Distribution au titre de l'année 2012                    | 10,12 €          |
| Prix de souscription                                     | 191,00 €         |
| Valeur de retrait                                        | 173,81 €         |
| Nombre d'associés                                        | 5 744            |
| Capitalisation (au prix de souscription)                 | 486 856 326 €    |
| Nombre de parts souscrites au cours du trimestre         | 407 287          |
| Parts en attente de retrait                              | 0                |
| Taux d'occupation financier                              | 95,9 %           |

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

## PATRIMOINE (% VALEUR) AU 31/12/2012

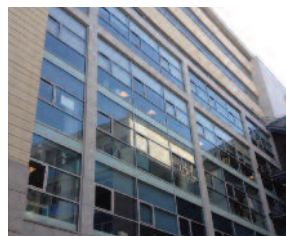


## CAPITAL

|                             | 31/03/2012  | 30/06/2012  | 30/09/2012  | 31/12/2012  |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre d'associés           | 4 095       | 4 576       | 5 075       | 5 744       |
| Nombre de parts             | 1 812 806   | 1 970 541   | 2 146 416   | 2 548 986   |
| Capital social nominal en € | 290 048 960 | 315 286 560 | 343 426 560 | 407 837 760 |
| Capitalisation en €         | 346 245 946 | 376 373 331 | 409 965 456 | 486 856 326 |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



#### MONTREUIL (93)

##### L'Atlas, 124-126 rue de Lagny

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Prix d'acquisition  | 26,5 M€      |
| Surface             | 8 365 m²     |
| Date d'acquisition  | octobre 2012 |
| Principal locataire | Ubisoft      |
| Typologie           | Bureau       |



#### MASSY (91)

##### L'Odyssée, 2-12 rue du Chemin des Femmes

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Prix d'acquisition    | 28,5 M€                            |
| Surface               | 11 416 m²                          |
| Date d'acquisition    | novembre 2012                      |
| Principaux locataires | Ericsson, Marrionnaud, Internet FR |
| Typologie             | Bureau                             |

### ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

|                                               | 31/03/2012 | 30/06/2012 | 30/09/2012 | 31/12/2012 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Taux d'occupation financier (en % des loyers) | 97,3 %     | 96,3 %     | 95,2 %     | 95,9 %*    |

\*La quote-part relative aux indemnités compensatrices de loyers perçue par la SCPI dans le Taux d'occupation financier s'élève à 0,80 %.

### ► Situation locative au 31/12/2012

Le montant des loyers quittancés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 s'élève à : 6 910 158,68 €

|                                       | VILLE                       | ADRESSE                     | SURFACE EN M² | % SURFACE TOTALE |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|
| Locaux vacants au 31/12/2012          | Lognes (77)                 | Rue de la Maison Rouge      | 6 502         | 4,3%             |
|                                       | Saint-Pierre-du-Perray (91) | Route de Villepècle         | 659           | 0,4%             |
|                                       | Nancy (54)                  | Boulevard de la Mothe       | 311           | 0,2%             |
|                                       | Massy (91)                  | Rue du Chemin des Femmes    | 994           | 0,7%             |
|                                       | Champagne-au-Mont d'Or (69) | Chemin des Anciennes Vignes | 177           | 0,1%             |
|                                       | Montreuil (93)              | Avenue Marceau              | 1 410         | 0,9%             |
| TOTAL                                 |                             |                             | 10 053        | 6,6%             |
| Relocations au cours du trimestre     | Levallois-Perret (92)       | Rue Jules Guesde            | 480           | 0,3%             |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Champagne-au-Mont d'Or (69) | Chemin des Anciennes Vignes | 366           | 0,2%             |
|                                       | Fontenay-sous-Bois (94)     | Avenue Pablo Picasso        | 628           | 0,2%             |
|                                       | Bordeaux (33)               | Quai de Queyries            | 1 418         | 0,9%             |
| TOTAL                                 |                             |                             | 2 412         | 1,2%             |

## MARCHÉ DES PARTS

|                                       | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Emission de parts nouvelles           | 405 232                           | 159 689                            | 201 209                            | 407 287                            |
| Retraits                              | 916                               | 1 954                              | 25 334                             | 4 717                              |
| Nombre de parts en attente de retrait | 0                                 | 0                                  | 0                                  | 0                                  |

► **Aucune transaction de gré à gré ce trimestre**

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

|                           | 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 | 4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 | ANNÉE 2012   |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| Revenus fonciers          | 2,38                              | 2,49                               | 2,36                               | 2,59                               | 9,82         |
| Revenus financiers        | 0,15                              | 0,04                               | 0,06                               | 0,05                               | 0,30         |
| <b>Revenus distribués</b> | <b>2,53</b>                       | <b>2,53</b>                        | <b>2,42</b>                        | <b>2,64</b>                        | <b>10,12</b> |

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

### FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 01/07/2012 et jusqu'au 31/12/2012, les taux suivants ont été appliqués aux intérêts générés par les placements de trésorerie des sociétés :

- avec option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 24 % + prélèvements sociaux de 15,5 % soit un taux global de 39,5 %.
- sans option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 15,5 %.

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 | 191,00 € |
| Valeur de retrait    | 173,81 € |
| Valeur ISF 2012      | 173,81 € |

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

**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.** Le prix de souscription tous frais compris est 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 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 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 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).

**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.**

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux Associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. A 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 en tout 34,5%. 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.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet jusqu'au 31/12/2012 et sur option d'un prélèvement forfaitaire libératoire acquitté par la Société correspondant au taux de 39,5% à ce jour qui se décompose en 15,5 % au titre des prélèvements sociaux et en 24 % au titre de l'impôt forfaitaire. La loi de Finances pour 2013 a supprimé le prélèvement forfaitaire libératoire. A 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 exonéré. 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 pourront plus être inscrits au passif à compter de l'ISF 2013.

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° 11-25 en date du 12 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en juillet 2012 et 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 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008.

Téléphone : 01 44 21 73 93 (Service Associés).