

1^{er} trimestre 2014
Période analysée :
du 1^{er} janvier au 31 mars 2014
Période de validité : 2^{ème} 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

Service Associés Primonial REIM :
Tél. : 01 44 21 73 93
Email : associes.preim@primonial.fr

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 : 14-02
Date du dernier Visa AMF : 14 février 2014
Durée de la SCPI : 99 ans
Capital Maximum Statutaire : 1 000 000 000 €



GREGORY FRAPET
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Le premier trimestre 2014 a vu une augmentation du prix de souscription de votre SCPI Primopierre, de 191,00 euros à 196,00 euros. Dans la foulée de l'exercice 2013, qui a vu votre SCPI se placer au premier rang des SCPI en termes de collecte nette (source : ASPIM-IEIF), Primopierre a attiré un volume élevé de capitaux et sa capitalisation s'établit au 31 mars 2014, sur la base du nouveau prix de part, à 892 millions d'euros.

Le premier trimestre 2014 a été marqué par l'acquisition de l'Ovalie. Cet ensemble tertiaire neuf, labellisé Bâtiment Basse Consommation, est situé rue Fructidor à Paris XVII au bord du périphérique, où il bénéficie d'une visibilité exceptionnelle. Typique d'une offre tertiaire en adéquation avec les besoins des grandes entreprises, il comprend de nombreuses salles de réunion, une cafétéria, un restaurant d'entreprise de 350 places, ainsi que 230 places de parking en sous-sol et plusieurs terrasses végétalisées. Il est intégralement loué à Samsung Electronics France qui a signé en 2007 un bail d'une durée de 7 ans. Primopierre a acquis une indivision de 60% dans ce bien d'une valeur totale de 100 millions d'euros. C'est l'un des investissements les plus importants, en volume, jamais réalisés par votre SCPI.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI comprend, au 31 mars 2014, 39 actifs loués à 153 entreprises locataires. Dans un marché locatif complexe marqué par un environnement économique difficile pour les entreprises, le taux d'occupation financier de Primopierre s'élève à 96,9%, ce qui se situe sensiblement au-dessus de la moyenne des SCPI et du marché français du bureau (sources : IEIF, CBRE). La vacance financière se concentre principalement à Massy (91) et à Bordeaux (33) où les locaux libres font l'objet d'une commercialisation active par les équipes de Primonial REIM.

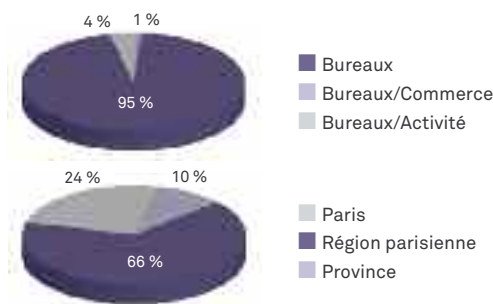
(Sources données chiffrées : Primonial REIM)

CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2014

Distribution au titre du 1 ^{er} trimestre 2014	2,91 € brut/part
Prix de souscription	196,00 €
Valeur de retrait	175,19 €
Nombre d'associés	8 672
Capitalisation (au prix de souscription)	892 372 320 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	698 346
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	96,9 %

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

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE *) AU 31/03/2014



* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés au 1^{er} trimestre

CAPITAL

	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013	31/03/2014
Nombre d'associés	6 592	7 141	8 008	8 672
Nombre de parts	3 032 343	3 261 769	3 864 107	4 552 920
Capital social nominal en €	485 174 880	521 283 040	618 257 120	728 467 200
Capitalisation en €	579 177 513	622 997 879	738 044 437	892 372 320

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre



PARIS (17^{ème}) 1 rue Fructidor

Indivision 60%

Prix d'acquisition 60 068 522 €

Surface 8 395 m²

Locataire Samsung France

► Cessions du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013	31/03/2014
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	95,1 %	96,0 %	97,1 %	96,9 %

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 loué. Il s'agit d'une moyenne trimestrielle. (Définition ASPIM).

► Situation locative au 31/03/2014

Le montant des loyers encaissés au titre du 1^{er} trimestre 2014 s'élève à 12 623 692,87 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/03/2014	Champagne au Mont d'Or (69)	Chemin des Anciennes Vignes	543	0,3 %
	St Pierre du Perray (91)	Route de Villepècle	1 286	0,6 %
	Nancy (54)	Boulevard de la Mothe	270	0,1 %
	Montreuil (93)	Rue Marceau	942	0,5 %
	Fontenay sous Bois (94)	Avenue Pablo Picasso	628	0,3 %
	Bordeaux (33)	Quai des Queyries	1 101	0,5 %
	Gennevilliers (92)	Place des Hauts Tilliers	650	0,3 %
	Courbevoie (92)	Place des Vosges	979	0,5 %
	Massy (91)	Rue du Chemin des Femmes	1 064	0,5 %
TOTAL			7 463	3,6 %
Relocations au cours du trimestre	Massy (91)	Odyssée	541	0,3 %
	La Garde (83)	ZI Toulon Est, 150 rue Marcellin Berthelot *	3 234	1,6 %
TOTAL			3 775	1,8 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Fontenay sous Bois (94)	Avenue Pablo Picasso	423	0,2 %
TOTAL			423	0,2 %

* signature d'un avenant pour un renouvellement.

MARCHÉ DES PARTS (en euros)

	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	1 ^{ER} TRIMESTRE 2014
Emission de parts nouvelles	229 776	234 681	612 637	698 346
Retraits	4 586	5 255	10 299	9 533
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)

	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2013	1 ^{ER} TRIMESTRE 2014
Revenus fonciers	2,50	2,49	2,48	2,85
Revenus financiers	0,03	0,04	0,05	0,06
Revenus distribués	2,53	2,53	2,53	2,91

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 €

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.

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 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 500 000 000 euros.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription sur l'exercice 2013 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 9,15 % TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-c-1^{er} 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 dernier 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

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. 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.

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 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) 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.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008.

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

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 1T 2014