



3T 2012

**Période analysée :**du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2012**Période de validité :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

## 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  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

La période est opportune pour faire un point sur **le projet de loi de finances pour 2013**, dont les contours se sont précisés à la fin du mois de septembre. Il pourrait impliquer quelques changements pour votre placement SCPI. Bien entendu ces éléments sont à prendre au conditionnel, car ils restent à débattre avant leur adoption par le Parlement et leur publication au Journal Officiel.

La plus visible est la possibilité de suppression du Prélèvement Forfaitaire Libératoire, qui s'applique sur option aux revenus des placements financiers réalisés par votre SCPI. En lieu et place du taux forfaitaire de 24%, c'est le barème progressif de l'impôt sur le revenu qui s'appliquerait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Il convient de rappeler que les revenus financiers représentent généralement une part marginale du revenu distribué par votre SCPI, qui est essentiellement un revenu foncier (en 2011 le revenu financier par part de Primopierre s'est élevé à 0,79 euro par part sur une distribution totale de 10,42 euros).

Pour les associés relevant de l'impôt sur le revenu, le régime des plus-values immobilières a également été modifié par l'introduction d'un abattement de 20% sur les plus-values réalisées en 2013 uniquement. L'abattement s'applique au montant des plus-values imposables au titre de l'impôt sur le revenu, et non aux prélèvements sociaux. Au lieu du taux de 34,5% actuel (19%+15,5% de prélèvements sociaux) ce sont donc 30,7% qui seraient prélevés sur les plus-values immobilières réalisées par votre SCPI en 2013. Rappelons que les SCPI ne peuvent éventuellement céder leurs actifs qu'après une période de détention minimale de 6 ans.

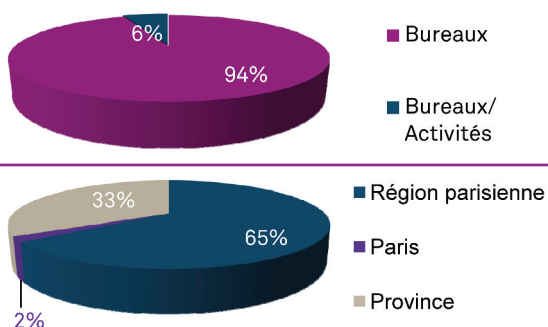
Pour mémoire, les dernières évolutions concernant la fiscalité de votre SCPI sont les suivantes : passage du taux des prélèvements sociaux à 15,5% (applicable aux revenus fonciers et financiers), du taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire applicable aux revenus financiers à 24%, réforme de l'abattement sur les plus-values de cession de parts. Enfin, les non-résidents se voient assujettis aux prélèvements obligatoires au taux de 15,5% sur les revenus perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et les plus-values immobilières réalisées depuis le 17 août 2012. Votre Société de Gestion continuera de vous informer régulièrement des évolutions du cadre fiscal et réglementaire dans lequel évolue votre placement.

### CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2012

Distribution au titre du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	2,42 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Nombre d'associés	5 075
Capitalisation (au prix de souscription)	409 965 456 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	201 209
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	95,2 %

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

#### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE) AU 31/12/2011



## CAPITAL

	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012
Nombre d'associés	3 529	4 095	4 576	5 075
Nombre de parts	1 408 490	1 812 806	1 970 541	2 146 416
Capital social nominal en €	225 358 400	290 048 960	315 286 560	343 426 560
Capitalisation en €	269 021 590	346 245 946	376 373 331	409 965 456

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## ► Acquisitions du trimestre


**Ville** **VILLEURBANNE(69)**  
**131 bld Stalingrad**

Prix d'acquisition	18,5 M€
Surface	5 659 m²
Date d'acquisition	07/2012
Principal locataire	Mazars
Typologie	Bureau


**Ville** **NANCY (54)**  
**17 rue Saint-Jean**

Prix d'acquisition	22,1 M€
Surface	7 783 m²
Date d'acquisition	09/2012
Principaux locataires	AXA, New Yorker Boulangerie Paul
Typologie	Bureau et commerces en pied d'immeuble


**Ville** **BORDEAUX (33)**  
**Le Millenium, 12 Quai de Queyrie**

Prix d'acquisition	18,7 M€
Surface	873 m²
Date d'acquisition	08/2012
Principaux locataires	BNP Paribas, Cetelem, Groupe Agricola
Typologie	Bureau


**Ville** **LYON (69)**  
**Le Millenium, 53 cours Albert Thomas**

Prix d'acquisition	15,5 M€ - Indivision pour 20,5%
Surface	6 238 m²
Date d'acquisition	08/2012
Principaux locataires	Sciences-U, Finances Publiques de Rhône-Alpes
Typologie	Bureau


**Ville** **LYON (69)**  
**Helio 7 (VEFA)**

Prix d'acquisition	17,9 M€
Surface	5 915 m²
Date d'acquisition	08/2012
Locataires	Livraison 2T 2014, en cours de commercialisation
Typologie	Bureau

## ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

## ► Taux d'occupation

	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	98,4 %	97,3 %	96,3 %	95,2 %

## ► Situation locative au 30/09/2012

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
<b>Locaux vacants au 30 septembre 2012</b>	Lognes (77)	Rue de la Maison Rouge	6 502	4,3%
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Route de Villepècle	1 286	0,8%
	Nancy (54)	Boulevard de la Mothe	311	0,2%
	Levallois-Perret (92)	Rue Jules Guesde	480	0,3%
	Champagne-au-Mont d'Or (69)	Chemin des Anciennes Vignes	177	0,1%
	Montreuil (93)	Avenue Marceau	1 155	0,8%
<b>TOTAL</b>			<b>9 911</b>	<b>6,5%</b>
<b>Relocations au cours du trimestre</b>	Balma (31)	Rue Vidailhan	448	0,3%
	Montreuil (93)	Avenue Marceau	344	0,2%
<b>TOTAL</b>			<b>792</b>	<b>0,5%</b>
<b>Congés délivrés au cours du trimestre</b>	Champagne-au-Mont d'Or (69)	Chemin des Anciennes Vignes	366	0,2%
	Levallois-Perret (92)	Rue Jules Guesde	777	0,5%
	Bordeaux (33)	Quai de Queyries	1 418	0,9%
<b>TOTAL</b>			<b>2 561</b>	<b>0,7%</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012
Emission de parts nouvelles	307 785	405 232	159 689	201 209
Retraits	6 615	916	1 954	25 334
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)

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2011	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012
Revenus fonciers	2,97	2,38	2,49	2,36
Revenus financiers	0,13	0,15	0,04	0,06
<b>Revenus distribués</b>	<b>3,10</b>	<b>2,53</b>	<b>2,53</b>	<b>2,42</b>

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

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Les taux suivants sont appliqués depuis le 01/07/2012 aux intérêts des revenus financiers 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 car mis en distribution, et les revenus imposés calculés sur les produits effectivement réalisés par la SCPI.

## VALEURS

Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,81 €
Valeur ISF 2011	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.

**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).

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux Associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. Celle-ci, à l'instar des autres SCPI non fiscales, 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%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5%.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet 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. 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.** 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 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.

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 janvier 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).

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOPIERRE - 3T 2012