PRIMONIAL REIM

Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOPIERRE

1er trimestre 2019
Période analysée :
du 1er janvier au 31 mars 2019
Période de validité : 2e trimestre 2019

Société de gestion : Primonial REIM
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011
N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Clients Primonial REIM :
Tél. : 01 44 21 73 93
E-mail : serviceclients@primonialreim.com

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 : 14-33
Date de délivrance : 16 décembre 2014
Durée de la SCPI : 99 ans
Capital Maximum Statutaire : 2 500 000 000 €
Dépositaire : CACEIS Bank
Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

STÉPHANIE LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Au 1er trimestre 2019, Primopierre a collecté plus de 141 millions d'euros, portant sa capitalisation à 2,56 milliards d'euros.

Au cours du 1er trimestre 2019, la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur d'une quote-part de 25 %, d'un ensemble immobilier en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) d'une surface de près de 30 800 m², très bien situé à proximité immédiate de la station RER A et E « Val-de-Fontenay ». Cet ensemble dont la livraison est prévue en 2021 est intégralement pré-loué à Société Générale pour une durée de 9 ans à compter de la date de livraison.

Dans le même temps, votre SCPI a procédé à deux arbitrages à Courbevoie et à Lyon pour un prix de cession global de 86 millions d'euros. L'arbitrage de ces actifs, achetés par la SCPI Primopierre respectivement en 2013 et 2012, illustrent la stratégie patrimoniale suivie depuis le lancement de la SCPI en 2008, basée sur la qualité intrinsèque des immeubles et des locataires. Cette démarche sélective combinée à une gestion dynamique permet aujourd'hui à la SCPI Primopierre d'envisager l'arbitrage de certains de ses actifs sur lesquels des plus-values importantes ont été générées.

Au 31 mars 2019, Primopierre compte 75 actifs de bureaux dont plus de 84 % de la valeur est située à Paris et en région parisienne, et à 100 % en France.

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier[1] de 90 % au 1er trimestre 2019. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse et l'immeuble Between au pied de l'Esplanade de la Défense, deux immeubles bien localisés qui ne constituent pas une vacance structurelle. Au cours du 1er trimestre, près de 2 479 m² ont été reloués par les équipes de Primonial REIM dont 705 m² sur le West Plaza à Colombes et 603 m² sur l'Europrogramme à Marseille.

La distribution au titre du 1er trimestre 2019 s'élève à 2,34 € par part. Au cours de l'exercice 2019, Primonial REIM continuera d'appliquer une stratégie ambitieuse d'investissement et d'arbitrage pour la SCPI Primopierre. Ainsi Primonial REIM envisage une distribution potentielle pour la totalité de l'exercice 2019 de l'ordre de 11,44 € par part, soit un TDVM* de 5,50 % pour les associés en pleine jouissance sur l'exercice. Cette distribution prévisionnelle de Primopierre pourra être réajustée en fonction des résultats de l'exercice 2019.

L'Assemblée Générale ordinaire de votre SCPI se tiendra le 26 juin 2019 à 14h30 à Paris, 36 rue de Naples. Vous recevrez prochainement le rapport annuel de l'exercice 2018 et l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

La société de gestion attire votre attention sur le fait qu'à la suite de la publication de la nouvelle instruction AMF 2019-04 SCPI, les bulletins trimestriels de la SCPI Primopierre seront directement disponibles sur votre espace extranet client à partir du 3e trimestre 2019.

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

** TDVM (Taux de Distribution sur la Valeur Moyenne).*

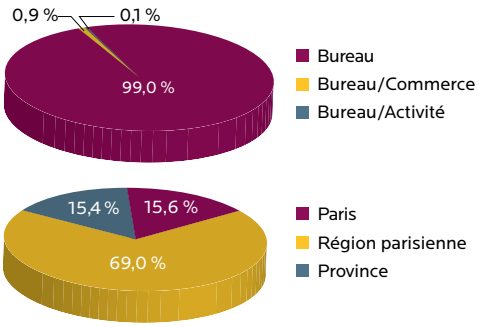
CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2019

Distribution au titre du 1er trimestre 2019	2,34 € brut/part
Prix de souscription	208,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Nombre d'associés	21 791
Capitalisation (au prix de souscription)	2 563 206 256 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	732 694
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier[1]	90,0 %
Trésorerie[2]	105 114 334 €
Effet de levier[2]	1,4

1. 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 louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

2. Calculé sur les valeurs au 31/03/2019.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/03/2019



** Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2019.*

CAPITAL

	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018	**31/03/2019**
Nombre d'associés	20 295	20 770	21 263	**21 791**
Nombre de parts	10 986 047	11 153 738	11 641 099	**12 323 107**
Capital social nominal en €	1 757 767 520	1 784 598 080	1 862 575 840	**1 971 697 120**
Capitalisation en €	2 285 097 776	2 319 977 504	2 421 348 592	**2 563 206 256**

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

▶ Acquisitions au 1er trimestre 2019

VEFA – SCI Fontenay Campus**
Fontenay sous Bois (94)

Prix d'acquisition (DI*)	12 982 873 €
Surface	VEFA
Locataires	Société Générale
Quote-part de détention	25,0 %

* DI : droits inclus.
** SCI gérée par Primonial REIM.

▶ Cessions au 1er trimestre 2019

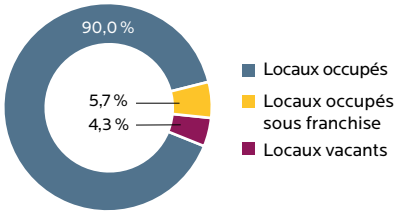
Le Lavoisier – 4, place des Vosges
Courbevoie (92)

Prix de vente	53 814 000 €
Surface	8 874 m²
Date d'acquisition	15/10/2013

Hélio 7 – 17/21, rue Domer
Lyon (69)

Prix de vente	32 665 000 €
Surface	6 154 m²
Date d'acquisition	02/08/2012

▶ Taux d'occupation au 31/03/2019



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 louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

▶ Situation locative au 31/03/2019

Le montant des loyers et dividendes encaissés au titre du 1er trimestre 2019 s'élève à 27 419 836,71 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Principaux locaux vacants au 31/03/2019	Toulouse (31)	Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	11 351	2,0 %
	Courbevoie (92)	Between – 18, avenue d'Alsace	5 410	1,0 %
	Massy (91)	Odyssée – 2/12, rue du Chemin des Femmes	3 605	0,6 %
	Colombes (92)	West Plaza – 9/11, rue du Débarcadère	3 189	0,6 %
	Marseille (13)	Europrogramme – 40, boulevard de Dunkerque	2 745	0,5 %
	Kremlin-Bicêtre (94)	Okabé – 63, avenue de Fontainebleau	2 189	0,4 %
	Courbevoie (92)	Cœur Défense – 100/110, esplanade du Général De Gaulle	1 967	0,4 %
	Saint-Pierre-du-Perray (91)	Green Park – ZAC Villepècle 1, route de Villepècle	1 924	0,3 %
	SCI Nanterre immo – Nanterre (92)	Eureka – 17/19, rue Ernest Renan	1 400	0,3 %
	SCI Lyon Blackbear (portefeuille réparti sur 3 localisations du Grand Lyon)		902	0,2 %
		TOTAL LOCAUX VACANTS	**38 191**	**6,9 %**
Relocations au cours du trimestre	Colombes (92)	West Plaza – 9/11, rue du Débarcadère	705	0,1 %
	Marseille (13)	Europrogramme – 40, boulevard de Dunkerque	603	0,1 %
	Massy (91)	Odyssée – 2/12, rue du Chemin des Femmes	334	0,1 %
	SCI Ardeko – Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko – 58, avenue Émile Zola	265	0,0 %
	SCI Energie + – Courbevoie (92)	Ampère – 30,rue Henri Regnault	222	0,0 %
	Montreuil (93)	Cap 2 – 66/72, avenue Marceau	206	0,0 %
	Gennevilliers (92)	Le Clever – 30/40, rue Henri Barbusse	144	0,0 %
		TOTAL	**2 479**	**0,4 %**
Libérations au cours du trimestre	SCI Nanterre immo – Nanterre (92)	Eureka – 17/19, rue Ernest Renan	986	0,2 %
	Montreuil (93)	Cap 2 – 66/72, avenue Marceau	263	0,0 %
	Massy (91)	Odyssée – 2/12, rue du Chemin des Femmes	168	0,0 %
		TOTAL	**1 417**	**0,3 %**

MARCHÉ DES PARTS

	2E TRIMESTRE 2018	3E TRIMESTRE 2018	4E TRIMESTRE 2018	1ER TRIMESTRE 2019
Émission de parts nouvelles	392 573	207 801	562 776	**732 694**
Retraits	31 246	40 110	75 415	**50 686**
Nombre de part en attente de retrait	0	0	0	**0**

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	2E TRIMESTRE 2018	3E TRIMESTRE 2018	4E TRIMESTRE 2018	1ER TRIMESTRE 2019
Revenus fonciers	2,29	2,28	2,30	**2,29**
Revenus financiers	0,05	0,06	0,04	**0,05**
Revenus distribués	2,34	2,34	2,34	**2,34**

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	208,00 €
Valeur de retrait	185,92 €
Valeur IFI indicative 2018	177,28 € (résidents) / 177,28 € (non résidents)
Valeur de réalisation au 31/12/2018	187,36 €

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE

À compter du 1er janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30% qui se décompose de la manière suivante :

– un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

– les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000 euros à 2 500 000 000 euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 2 500 000 000 euros.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription est de 208 €, dont 48 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10,767 % TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :
– les frais de collecte à hauteur de 9,867 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261, c), 1, e) 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 36, rue de Naples – 75008 Paris.Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du quatrième 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 de l'inscription de son retrait 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.

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. À 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 un taux d'imposition de 36,2 %. 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.
À compter du 1er janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :
– un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
– les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

Déclaration des revenus et IFI. Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus.
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 du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier
La SCPI Primopierre peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.
L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Primopierre est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité
Au 31/03/2019, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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 Clients 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° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF,
et a été réactualisée en février 2019. 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.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

PRIMONIAL REIM

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte professionnelle portant les mentions « Gestion immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI7501201600007568 délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd., située 37 rue de Liège – 75008 Paris. Siège social : 36, rue de Naples, 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11. Adresse Postale : 36, rue de Naples, 75008 Paris, www.primonialreim.com

Réf. : BTI Primopierre 1T2019 / **DC02885 - 052019** - Photos : Shutterstock, P. Matsas.