

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Chers Associés,

Primopierre a vocation à constituer un patrimoine immobilier diversifié, aujourd'hui essentiellement composé d'immeubles de bureaux en Ile-de-France.

Au 3^e trimestre 2021, la SCPI Primopierre a collecté 54,4 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à près de 3,6 milliards d'euros au 30 septembre 2021.

Au cours du 3^e trimestre 2021, votre SCPI a acquis un ensemble immobilier, à usage de bureaux, situé au 288 rue Duguesclin à Lyon à proximité immédiate du secteur tertiaire de la Part-Dieu, premier marché de bureaux de Lyon et qui bénéficie de son excellente desserte en transport en commun. Il totalise environ 13 000 m² et est loué à plusieurs locataires, dont Enedis. Cet investissement a été réalisé pour un montant de 59,2 millions d'euros.

Votre SCPI s'est également portée acquéreur d'un actif, Hélios, situé dans la métropole lilloise à Villeneuve d'Ascq pour un montant de 34,5 millions d'euros. Il a été livré en 2019 et totalise environ 9 200 m² entièrement loué à un unique locataire IT-CE (filiale informatique de Caisse d'Épargne) dans le cadre d'un bail sécurisé jusqu'en 2028.

Au cours du trimestre, votre SCPI a cédé les actifs Proxima 2 situé à Montreuil (93) pour un montant de 9,3 millions d'euros et Oméga situé à Saint-Ouen (93) pour un montant de 82,2 millions d'euros.

Des investissements significatifs dans des actifs situés en première couronne parisienne et bénéficiant de plusieurs certifications environnementales seront finalisés au cours du 4^e trimestre.

Au 30 septembre 2021, Primopierre compte 76 actifs de bureaux dont plus de 86 % de la valeur est située à Paris et en région parisienne et à 100 % en France.

La distribution au titre du 3^e trimestre 2021 s'élève à 2,66 € par part dont 0,57 € par part correspondant au reset fiscal sur plus-value. La distribution des revenus de 2,09 € par part est identique à celle du trimestre précédent et en cohérence avec les objectifs de distribution de votre SCPI.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM France

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020*	TRI 5 ans (2016-2020)
5,04 %	4,32 %

Prix de souscription	Valeur de retrait
208 €	185,92 €

Capitalisation	Associés
3,6 Mds €	30 080

Trésorerie ⁽¹⁾	Effet de levier** ⁽¹⁾
248 393 971 €	1,4

L'INFO DE LA SCPI PRIMOPIERRE

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM France, son actualité et ses solutions d'investissement sur www.primonialreim.fr

Plus d'information sur votre SCPI dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT
PRIMONIAL REIM FRANCE
01 44 21 73 93
serviceclients@primonialreim.com

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 performances, tout comme la liquidité des parts ne sont pas garanties. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

* TDVM : Le taux de distribution sur valeur de marché est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

⁽¹⁾ Calculés par transparence sur les valeurs au 30/09/2021.

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

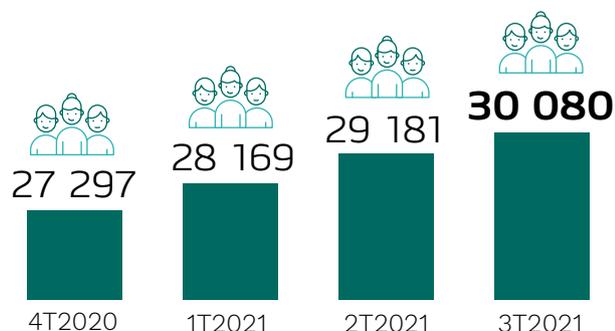
	4 ^e TRIMESTRE 2020	1 ^{er} TRIMESTRE 2021	2 ^e TRIMESTRE 2021	3 ^e TRIMESTRE 2021
REVENUS FONCIERS	2,30	2,03	2,03	2,04
REVENUS FINANCIERS	0,04	0,06	0,06	0,05
REVENUS DISTRIBUÉS	2,34	2,09	2,09	2,09
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE	0,00	1,00	0,00	0,00
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE / RESET FISCAL*	0,00	0,00	0,00	0,57
TOTAL DISTRIBUTION PLUS-VALUE	0,00	1,00	0,00	0,57

* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un Etat membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

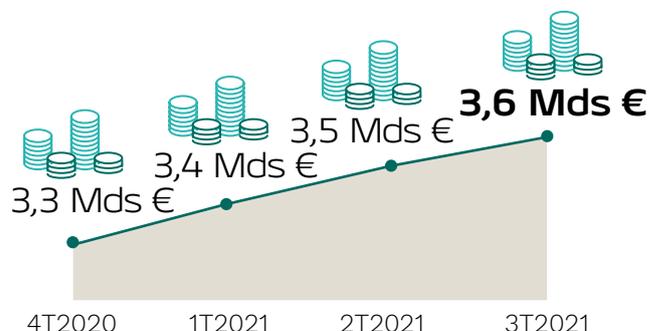
MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e TRIMESTRE 2020	1 ^{er} TRIMESTRE 2021	2 ^e TRIMESTRE 2021	3 ^e TRIMESTRE 2021
NOMBRE DE PARTS	15 862 865	16 327 060	16 905 266	17 166 583
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	310 140	525 626	643 725	325 761
RETRAITS	81 592	61 431	65 519	64 444
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 30/09/2021

Valeurs de réalisation
au 31/12/2020*

184,68 €

Valeurs de reconstitution
au 31/12/2020**

221,00 €

Valeur IFI*** indicative 2020

167,88 €

(résidents)



Valeur IFI*** indicative 2020

167,88 €

(non résidents)

* La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.
 ** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.
 *** La valeur IFI 2020 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/09/2021

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



59,6 % Région parisienne
26,7 % Paris
13,7 % Régions

PATRIMOINE IMMOBILIER



99,2 % Bureaux
0,8 % Mixte bureaux/
commerces

* y compris les avances en compte courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2021.

ACQUISITIONS – CESSIONS

Acquisitions du 3^e trimestre 2021 :

	PRIX D'ACQUISITION HD	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
288 RUE DUGUESCLIN – LYON (69)	59 200 000 €	12 851 m ²	100 %
HÉLIOS - RUE DE L'ÉPINE – VILLENEUVE D'ASCQ (59)	34 550 000 €	9 178 m ²	100 %

Cessions du 3^e trimestre 2021 :

	PRIX DE VENTE (EN QUOTE-PART)	SURFACE (EN QUOTE-PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION
PROXIMA 2 - 96/102 RUE DE PARIS – MONTREUIL (93)	9 275 000 €	2 093 m ²	50 %	11/05/2010
OMÉGA - 48 RUE ALBERT DHALENNE – SAINT-OUEN (93)	82 200 000 €	10 100 m ²	60 %	02/10/2015

ACTIVITÉ LOCATIVE



Montant loyers encaissés

34,76 M€



10 relocations
(12 418 m²)



11 libérations
(34 969 m²)



Nombre de baux

442



Superficie totale

628 838



89,6 % Locaux occupés
6,9 % Locaux vacants
3,5 % Locaux occupés sous franchises

* 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.

ACQUISITIONS DU 3^e TRIMESTRE 2021

288 RUE DUGUESCLIN – LYON (69)

- Prix d'acquisition HD : 59 200 000 €
- Surface (en quote-part) : 12 851 m²
- Quote-part de détention : 100 %



HÉLIOS

RUE DE L'ÉPINE - VILLENEUVE D'ASCQ (59)

- Prix d'acquisition HD : 34 550 000 €
- Surface (en quote-part) : 9 178 m²
- Quote-part de détention : 100 %



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM France sur son **Book Patrimoine !**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

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 € à 5 000 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 5 000 000 000 €.

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 10,617 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,867 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^{er}, e. du Code général des impôts) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^{er}, f. du Code général des impôts).

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.

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 1^{er} 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),

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

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 : 5 000 000 000 €

Dépositaire : BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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 peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Client au 01 44 21 73 93.

- 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 France 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 %.

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 30/09/2021, 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.