

# LA STRATÉGIE DE PRIMOPIERRE



Madame, Monsieur, Chers Associés,

La SCPI Primopierre a désormais près de 15 ans d'existence. Elle a démontré sa robustesse en termes de performance au fil des années et la capacité de nos équipes à faire évoluer son patrimoine au gré des exigences des locataires et des réglementations. Rappelons qu'à ce jour, ce patrimoine est composé en grande majorité d'immeubles très bien situés en Ile-de-France, dotés de services et d'espaces flexibles, avec des certifications environnementales et loués à des entreprises aux noms bien connus ou à des administrations publiques.

**Décerné fin 2020 à Primopierre, le label ISR a validé la pertinence de la stratégie ESG du fonds tout en nous engageant dans une politique encore plus exigeante quant à la performance environnementale des immeubles.** L'antériorité de certaines acquisitions conjuguée aux nouveaux usages liés à l'immobilier

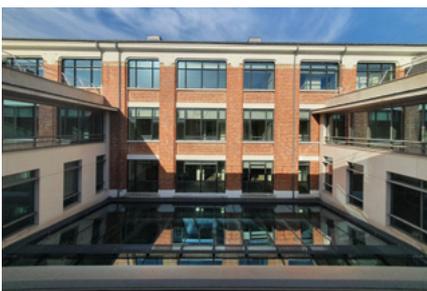
de bureaux – citons par exemple la mise en place du flex-office, de services et technologies intégrés à l'immeuble - nous ont convaincus de la nécessité d'un **programme de modernisation de certains actifs du portefeuille immobilier de la SCPI**. Ce programme vise donc à **aligner les nouvelles exigences environnementales, l'attractivité de nos immeubles auprès des locataires actuels et futurs, et vos intérêts de porteurs de parts**. Il va sans dire que des immeubles performants sur le plan énergétique et adaptés aux besoins des usagers se louent mieux et plus vite que ceux qui ne le sont pas. Les entreprises locataires progressent ainsi dans la mise en œuvre du décret tertiaire et proposent un environnement de travail de qualité qui participe à la fidélisation des talents.

Ce programme de modernisation du portefeuille immobilier comprend deux volets :

- **Un volet de cession des actifs** grâce auxquels nous comptons dégager des plus-values intéressantes pour le compte de la SCPI tout en libérant des liquidités pour des acquisitions en ligne avec la stratégie du fonds ;
- **Un volet de repositionnement de certains actifs dont le potentiel locatif et de valorisation à terme reste indénié**, selon nous, du fait de leur localisation centrale : à la Défense et en première couronne parisienne (Clichy, Boulogne-Billancourt). Les travaux ont déjà été engagés pour certains d'entre eux.

Outre le bénéfice en matière de performance environnementale et d'adaptation aux nouveaux usages, ce programme de travaux engendre à court terme une vacance des immeubles concernés. **Cette baisse relative du taux d'occupation et des loyers encaissés, anticipée et liée à ce programme de modernisation, est transitoire. Nous prévoyons une restitution de valeur grâce aux plus-values de cessions éventuelles et aux loyers plus élevés que les travaux visent à obtenir.** Les taux de distribution du 1<sup>er</sup> et du 3<sup>ème</sup> trimestres attestent de la validité de cette stratégie, comprenant une part de revenus locatifs et une part de revenus issus de plus-values de cession.

À ce jour, l'objectif de performance de la SCPI au titre de l'année 2022 reste inchangé par rapport à nos prévisions. Ce résultat nous conforte dans la poursuite de notre stratégie pour préserver vos intérêts d'épargnants et permettre d'atteindre à la fois une potentielle régularité de revenus et une valorisation de votre capital sur le long terme.



## L'Usinerie, Clichy (92)

Immeuble de bureau de 15 000 m<sup>2</sup>, l'Usinerie a été intégralement repensée pour offrir à ses utilisateurs un véritable lieu de vie et de travail. Les espaces ont été retravaillés au bénéfice de la fluidité des échanges, du confort et de la créativité.



## Tour HOPEN, La Défense (92)

La Tour HOPEN sera réhaussée de trois étages, développant ainsi une surface de 65 000 m<sup>2</sup>, dont 58 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux. Ce projet de restructuration a pour objectif de proposer aux futurs utilisateurs un immeuble mixte conforme aux meilleurs standards internationaux, tout en ouvrant de nouveaux espaces de vie aux habitants du quartier de La Défense en pied et en tête de Tour.

**Stéphanie LACROIX,**  
Directrice Générale  
de Primonial REIM France

**AVERTISSEMENT.** Comme tous placements immobiliers, nos produits présentent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers notamment. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. L'investissement en part de SCPI s'envisage sur le long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Et comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# 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<sup>e</sup> trimestre 2022, la SCPI Primopierre a collecté 38,9 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à près de 3,9 milliards d'euros au 30 septembre 2022.

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un actif de bureaux en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situé Boulevard Robert Schuman à La Madeleine (59). L'immeuble Sensorium bénéficie d'une bonne localisation au carrefour d'Euralille (3<sup>ème</sup> quartier d'affaire français), Lille-centre et des Grands Boulevards, 3 pôles très attractifs. Il totalisera environ 18 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux (98 %) et de commerce (2 %) dont 57 % est déjà pré-loué. Il offrira de très bonnes prestations (terrasses accessibles, excellent ratio de parkings, grande taille de plateaux et bonne divisibilité...). Le programme est d'ores et déjà certifié BREEAM Excellent et WiredScore Silver. Cette acquisition a été réalisée pour un montant total de 123,6 millions d'euros.

Au cours du trimestre, votre SCPI a cédé 2 actifs situés boulevard Murat à Paris (75) et avenue du Général de Gaulle à Charenton-le-Pont (94). Ces cessions ont été réalisées pour un montant total de 106,3 millions d'euros.

Au 30 septembre 2022, Primopierre compte 75 actifs de bureaux dont plus de 87 % de la valeur est située à Paris et en région parisienne et à 100 % en France.

La distribution au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2022 s'élève à 1,87 € par part dont 0,26 € par part de reset fiscal (voir en page 2).

BNP Paribas Securities Services a été absorbée par sa société-mère BNP Paribas S.A. le 1<sup>er</sup> octobre 2022, de sorte que cette dernière assume désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI (pour plus d'information, rendez-vous sur <https://www.primonialreim.fr/fr/medias>).

Stéphanie LACROIX, Directrice Générale Primonial REIM France

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2021*	TRI 5 ans (2017-2021)
<b>4,77 %</b>	<b>4,09 %</b>

Prix de souscription	Valeur de retrait
<b>208,00 €</b>	<b>185,92 €</b>

Capitalisation	Associés
<b>3,9 Mds €</b>	<b>33 650</b>

Trésorerie directe	Effet de levier**
<b>128 677 469 €</b>	<b>1,3</b>

### RENFORCEZ LA SÉCURITÉ DE VOTRE ESPACE CLIENT !

Face à la recrudescence des tentatives d'usurpation d'identité et de fraude, nous renforçons la sécurité de votre espace client Primonial REIM France. Afin de sécuriser vos informations, nous vous invitons à vérifier ou compléter votre adresse email et votre numéro de téléphone directement sur votre espace client sur [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).



A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 s'appliquent de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières définies par l'ASPI (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Les nouvelles définitions de ces indicateurs sont détaillées dans ce document.

\* Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n.

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

Toutes les sources des données chiffrées utilisées dans ce document proviennent de Primonial REIM France. Les performances passées ne préjugent pas 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.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

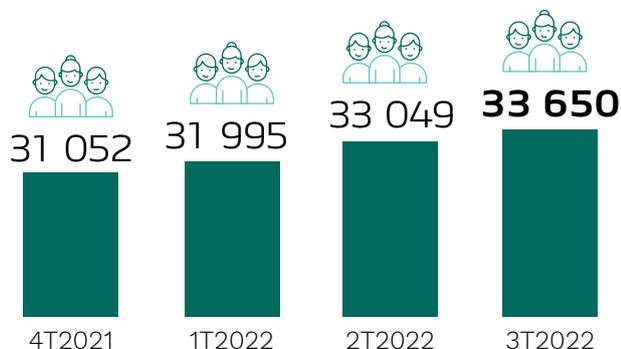
	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2022	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2022	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2022
REVENUS FONCIERS	2,04	1,78	1,57	<b>1,54</b>
REVENUS FINANCIERS	0,05	0,02	0,04	<b>0,07</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,09	1,80	1,61	<b>1,61</b>
DATE DE VERSEMENT	31/01/2022	04/05/2022	29/07/2022	<b>31/10/2022</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE	0,00	1,20	0,00	<b>0,00</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE / RESET FISCAL*	0,00	0,00	0,00	<b>0,26</b>
TOTAL DISTRIBUTION PLUS-VALUE	0,00	1,20	0,00	<b>0,26</b>

\* 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.

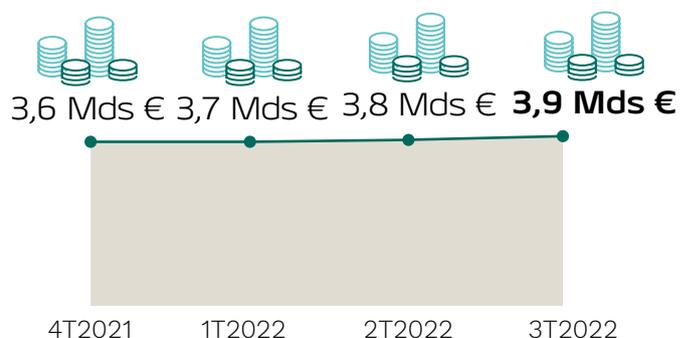
## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2022	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2022	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2022
NOMBRE DE PARTS EN DÉBUT DE TRIMESTRE	17 166 583	17 464 292	17 980 202	<b>18 409 319</b>
PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE	411 259	570 622	479 225	<b>279 489</b>
RETRAITS	113 550	54 712	50 108	<b>92 436</b>
NOMBRE DE PARTS EN FIN DE TRIMESTRE	17 464 292	17 980 202	18 409 319	<b>18 596 372</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 30/09/2022

Valeurs de réalisation  
au 31/12/2021\*

**183,98 €**

Valeurs de reconstitution  
au 31/12/2021\*\*

**219,61 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2021

**170,73 €**  
(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2021

**170,73 €**  
(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 2021 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

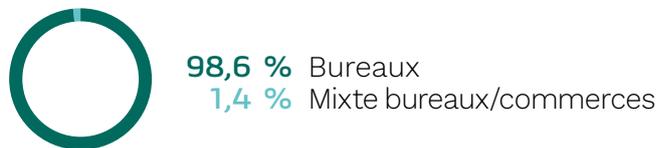
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2022

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



\* y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2022.

## ACQUISITION DU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022

Acquisition du 3 <sup>e</sup> trimestre 2022 :	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE-PART)*	DATE DE LIVRAISON*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
<b>SENSORIUM (VEFA) Boulevard Robert Schuman - La Madeleine (59)</b>	123 642 360 €	18 274 m <sup>2</sup>	4T2024	100,0%

\*Données prévisionnelles à la livraison

## CESSIONS DU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022

Cessions du 2 <sup>e</sup> trimestre 2022 :	PRIX DE VENTE	SURFACE (EN QUOTE-PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION	DATE DE VENTE
<b>2-8 avenue du Général De Gaulle Charenton-le-Pont (94)</b>	34 000 000 €	10 269 m <sup>2</sup>	100,0%	01/07/2022
<b>101-103 boulevard Murat Paris 16 (75)</b>	72 340 000 €	6 001 m <sup>2</sup>	100,0%	28/09/2022

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACTIVITÉ LOCATIVE



WALB\*\*  
**4,02 ans**

WALT\*\*\*  
**5,09 ans**

\* 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 serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

\*\* Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances pondérée par les loyers.

\*\*\* Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux pondérée par les loyers.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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, la Société de Gestion n'y ayant pas opté),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté).

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

## 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<sup>er</sup> 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 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 %.

## 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 30/09/2022, 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.

## 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 S.A.

**Évaluateur immobilier** : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

BTI | PRIMOPIERRE | 3T2022



Primonial REIM France – 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. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.fr