

**1<sup>er</sup> trimestre 2024**

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

Période de validité :  
2<sup>e</sup> trimestre 2024



## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,  
Chers Associés,

Le marché immobilier au premier trimestre 2024 continue d'être négativement impacté par le niveau élevé des taux d'intérêt de la Banque centrale européenne. Le volume des transactions et le niveau de prix des échanges continuent sur les premiers mois de 2024 d'être orientés à la baisse. Cette situation devrait perdurer jusqu'à la confirmation des premières baisses de taux directeurs, entre juin et septembre selon les derniers consensus.

Le marché du bureau, et notamment du bureau francilien, dans lequel la SCPI Primopierre est très majoritairement investie, a connu des variations de valeur particulièrement importante depuis 18 mois. Cet impact plus important pour la classe d'actif Bureaux, indépendante de la qualité des actifs ; provient de la reconstitution de la prime de risque liée à l'immobilier d'une part et de la prise en compte de modification d'usage des bureaux (télétravail, flex office, ...) à l'oeuvre depuis plusieurs années.

Dans ce contexte de marché chahuté, la SCPI Primopierre a constaté une baisse de la valorisation de son patrimoine traduite dans les expertises du 31 décembre 2023. La société de gestion a ainsi enregistré la baisse du prix de souscription de la SCPI de 180€ à 168€ en date d'effet du 15 février.

Le patrimoine de la SCPI Primopierre, bien qu'impacté dans sa valorisation en 2023 et 2024 est majoritairement composé d'actifs récents, localisés à Paris, en Ile-de-France ou dans des agglomérations attractives comme Lille ou Lyon. Ces actifs continueront à attirer les sièges sociaux des grandes entreprises européennes.

C'est dans cette logique de préservation et d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine de la SCPI, que la société de gestion poursuit sa politique de travaux sur plusieurs grands actifs dont le potentiel de revenus locatifs reste attractif. Citons les actifs Ovalie et 3<sup>e</sup> Lieu pour lesquels la livraison des travaux de restructuration est prévue dans le trimestre qui vient. Situés respectivement en bordure du périphérique parisien et dans Paris 10<sup>e</sup>me, ces actifs vont proposer une offre de services améliorée, avec des espaces de restauration rénovés, la création de salles de sport et de local à vélos, d'un auditorium, la mise en valeur des éléments architecturaux qui font l'identité du bâtiment, etc. Les surfaces sont en cours de commercialisation.

Au cours de ce trimestre, la SCPI a également procédé à la cession de la partie dite Alpha d'un actif situé à Saint-Ouen, qui avait été vendu partiellement en septembre 2021. Le montant de la transaction concernant la SCPI Primopierre est de 5,4 millions d'euros. Cette cession participe de la stratégie de recentrage du patrimoine de la SCPI sur les actifs adaptés aux nouveaux usages.

D'un point de vue financier, la capitalisation de votre SCPI est désormais de 3,2 milliards d'euros. La SCPI dans le contexte actuel de faible appréciation du Bureaux continue à constater un stock de parts en attente de retrait.

La distribution par part pour le 1<sup>er</sup> trimestre est de 1,80€, en ligne avec les prévisions de distribution de la société de gestion établies en début d'année dont vous trouverez dans ce bulletin le détail. L'objectif de distribution en numéraire pour un porteur personne physique est de 4%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2019-2023)* <b>-0,18 %</b>	TRI 10 ans (2014-2023)* <b>3,64 %</b>	Taux de distribution 2023** <b>4,12 %</b>	dont part de revenus non récurrents <sup>(1)</sup> <b>25,60 %</b>
---	---	---	---

(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

### Détail de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2024



<b>1,67 €</b>	Revenus locatifs
<b>0,13 €</b>	Revenus financiers

Date de versement : **30/04/2024**

\***Taux de rentabilité interne (TRI)** : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

\*\***Taux de distribution** : 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 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n. Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

(2) Dont 15,06% de revenus non récurrents.

	Prix part(€)	Distribution totale(€)	Taux de Distribution**	Distribution en euros Personne Physique
<b>2023</b>	208 (au 1er janvier)	8,56	4,12%	6,72
<b>2024 (Prévisionnel)</b>	180 (au 1er janvier)	7,2	4,00%	7,2
<b>2024 (Prévisionnel)</b>	168 (au 15 février)	7,2	4,29%	7,2

La « distribution en euros prévisionnelle 2024 personne physique » est une estimation de la somme des distributions (revenus et plus-values) trimestrielles à verser à une personne physique résidente en France et imposé à l'impôt sur le revenu, disposant de la jouissance de sa part sur l'année 2024. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Compte tenu de la période d'incertitude constatée sur les marchés, la Société de Gestion juge plus prudent de ne pas afficher des projections de performance alignées sur la période de placement recommandée. La projection de la performance naturelle du fonds pour 2024 est de 5,3 euros par part.

**\*Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**\*\*Taux de distribution :** 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 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n. Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 6 du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Primonial REIM France au 31/03/2024.



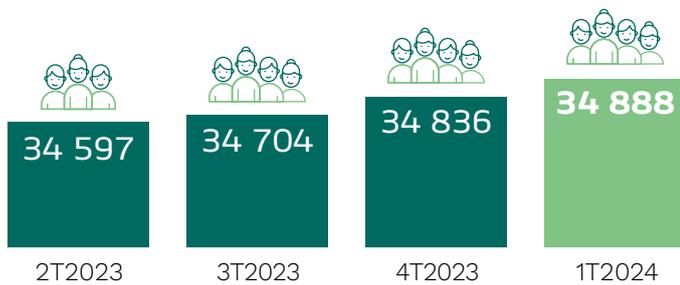
# DONNÉES FINANCIÈRES

## MARCHÉS DES PARTS

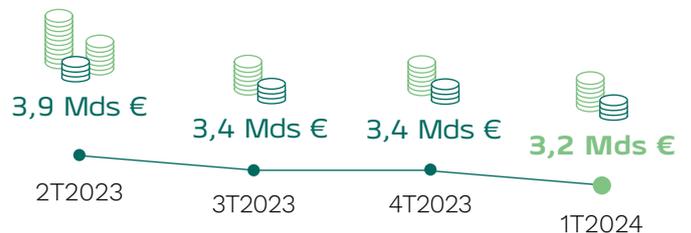
	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024
Nombre de parts en début de trimestre	18 948 080	18 948 080	18 948 080	18 948 080
Parts souscrites sur le trimestre	100 113	39 551	43 482	15 121
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	100 113	39 551	43 482	15 121
Nombre de parts en fin de trimestre	18 948 080	18 948 080	18 948 080	18 948 080
Nombre de parts en attente de retrait	191 275	494 259	1 179 315	1 379 734

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS EN VIGUEUR au 31/03/2024



Valeur de réalisation\*  
au 31/12/2023<sup>(1)</sup>

**129,38 €**



Valeur de reconstitution\*  
au 31/12/2023<sup>(1)</sup>

**154,44 €**



Valeur IFI<sup>(2)</sup>  
indicative 2023

Résidents

**153,10 €**

Non-résidents

**153,10 €**



Prix de souscription<sup>(3)</sup>

**168,00 €**



Valeur de retrait<sup>(3)\*</sup>

**154,14 €**

(1) Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.

(2) La valeur IFI 2023 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

(3) Depuis le 13 février 2024, le prix de souscription est de 168,00 €. Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 14 mars 2024, la valeur de retrait est de 154,14 €.

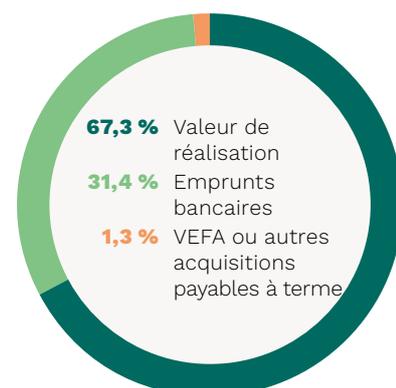
## SITUATION D'ENDETTEMENT au 31/12/2023

Ratio des dettes et autres engagements  
selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES  
ENGAGEMENTS :

**32,7 %**



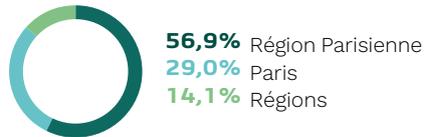
## PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/03/2024



### Patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>



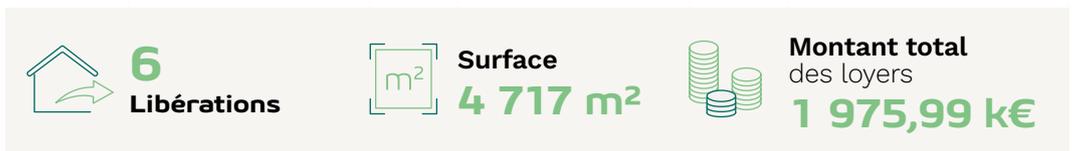
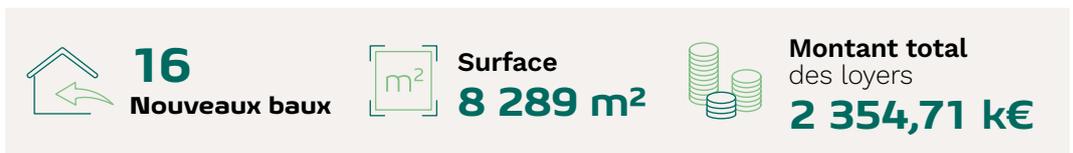
### Répartition géographique<sup>(1)</sup>



(1) En % de la valeur vénale y compris les avances en compte courant.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

## SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



- 72,8%** Locaux occupés
- 5,7%** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 7,4%** Locaux vacants en restructuration
- 0,0%** Locaux vacants sous promesse de vente
- 14,1%** Locaux vacants en recherche de locataires



**Durée moyenne ferme des baux (WALB)\***

**3,65 ans**

**Durée moyenne restante des baux (WALT)\***

**4,95 ans**

## ■ ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

## ■ CESSION DU TRIMESTRE

L'actif Oméga situé à Saint-Ouen (93) avait été cédé partiellement le 21/09/2021. La partie résiduelle dites «Alpha» a été cédé au cours de ce trimestre. Vous trouverez ci-dessous le détail de cette opération.

8 à 12 rue Adrien Meslier  
Saint-Ouen (93)  
Vendu le 08/03/2024



Prix de vente  
(en quote-part)

**5 400 000 €**



Surface  
(en quote-part)

**142 m²**



Quote-part  
de détention

**60 %**



## TOP 10 des locataires en % des loyers

- 1 **RTE RÉSEAU TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ** ■ 6,1 % des loyers annuels
- 2 **THALES** ■ 4,9 % des loyers annuels
- 3 **ALSTOM TRANSPORT** ■ 4,2 % des loyers annuels
- 4 **PEUGEOT CITROËN AUTOMOBILE** ■ 3,9 % des loyers annuels
- 5 **RE:SOURCES FRANCE** ■ 3,8 % des loyers annuels
- 6 **BNP PARIBAS** ■ 3,6 % des loyers annuels
- 7 **FAURECIA** ■ 3,6 % des loyers annuels
- 8 **SNCF** ■ 2,9 % des loyers annuels
- 9 **NESTLE** ■ 2,9 % des loyers annuels
- 10 **MINISTERE INTERIEUR** ■ 2,7 % des loyers annuels

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

## ■ GLOSSAIRE

**Capitalisation** : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

**Effet de levier** : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

**Prix AEM** : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**Taux de distribution** : 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.

**Taux d'occupation financier** : 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.

**Valeur de réalisation** : 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.

**Valeur de reconstitution** : 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.

**Valeur de retrait** : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

**WALB (Weighted Average Lease Break)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**WALT (Weighted Average Lease Term)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## 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 4 999 999 950 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 4 999 999 950 €.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription est de 168 €, dont 18 € 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<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup>, 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 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<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),

## 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 40 % 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 31/03/2024, 1 379 734 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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 %.

## 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 :** 4 999 999 950 €

**Dépositaire :** BNP PARIBAS S.A.

**Évaluateur immobilier :**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

## 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](http://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](mailto:serviceclients@primonialreim.com)



BTI | Primopierre | 1T2024

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 par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris, police n°ABZX73-0027.