

# LETTRE D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux



Chers Associés,

Alors que la fin de l'année approche dans un contexte de crise sanitaire appelé malheureusement à durer avec un nouveau confinement au moment où nous écrivons ces lignes, nous souhaitons profiter de ce bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre, pour dresser un bilan de votre SCPI à date et vous donner des perspectives.

Nous avons souhaité dès le début de la crise, vous informer de la politique de distribution que nous allons mettre en place au regard du contexte. Aussi, après avoir distribué au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, des dividendes identiques à ceux du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, nous vous avons annoncé pour les trimestres suivants appliquer le principe de vous restituer la totalité des loyers encaissés par votre SCPI, en distribuant des acomptes sur dividendes correspondants au résultat naturel de votre SCPI.

**Pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2020, nous sommes heureux de vous annoncer que l'acompte sur dividendes pour votre SCPI Primopierre s'élève à 2,34 € par part, soit un montant identique aux deux trimestres précédents, en ligne avec les objectifs que nous nous étions fixés.**

Cette performance démontre sur ce trimestre la résilience de votre SCPI et la pertinence de la stratégie d'investissement basée sur une diversification géographique, la qualité à la fois de la localisation, des immeubles et des locataires en place. Les résultats obtenus depuis le début de l'année sur votre SCPI sont aussi le fruit du travail des équipes de la Société de Gestion pour recouvrer les loyers, pérenniser les flux locatifs et valoriser le patrimoine immobilier dans le temps, tout en maintenant la performance du fonds.

## UNE CONFIANCE RÉITÉRÉE POUR LA FIN DE L'ANNÉE

Il convient naturellement de rester vigilant quant à l'évolution des marchés immobiliers et les impacts éventuels sur les fonds.

Cependant, d'après nos projections et nos analyses, la performance de votre SCPI Primopierre pour l'ensemble de l'année 2020 devrait tenir ses objectifs et se situer proche de la performance 2019\*.

Les solides fondamentaux immobiliers de votre SCPI et le travail de gestion active mis en place dès le début de la crise, nous permettent donc d'envisager sereinement la fin de l'année 2020.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

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

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux

## ÉDITO



Chers Associés,

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, Primopierre a collecté plus de 95 millions d'euros, portant sa capitalisation à plus de 3,2 milliards d'euros au 30 septembre 2020.

Au 30 septembre 2020, 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.

Votre SCPI a concrétisé deux projets d'acquisitions en première couronne parisienne lors du 3<sup>e</sup> trimestre 2020. La SCPI Primopierre s'est ainsi portée acquéreur d'une participation dans un club deal portant sur l'actif Cinetika. Il s'agit d'une VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) située à proximité de la Porte de Saint-Ouen.

Le futur actif bénéficie d'une adresse parisienne et d'une excellente connexion aux réseaux de transports parisiens. La livraison doit intervenir fin 2022.

La SCPI a également finalisé l'acquisition de 4 immeubles à usage principal de bureaux au sein de « M Campus » à Meudon (92). D'une surface totale de 21 500 m<sup>2</sup> les 4 bâtiments acquis par votre SCPI ont été entièrement loués en 2020 à Thales dans le cadre de baux de 12 ans fermes. Ces immeubles jouissent d'une excellente visibilité grâce à leur linéaire de façade de 450 m sur la Seine. Les actifs, faisant l'objet d'une rénovation complète, offrent des prestations adaptées aux nouvelles tendances de travail : des plateaux lumineux et divisibles, ainsi qu'une vaste gamme de services.

Au cours du trimestre, la SCPI Primopierre a également cédé 2 actifs situés au Kremlin-Bicêtre (94) et à Courbevoie (92).

Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> de 91,8 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2020. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse et l'immeuble Between au pied de l'Esplanade de la Défense.

La distribution au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2020 s'élève à 2,34 € par part.

Suite à l'approbation par les associés de la 7<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale du 7 juillet 2020, une distribution de plus-value de 1,12 € par part a été réalisée correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu et venant en compensation de leur dette à ce titre.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2019*	TRI 5 ans (2015-2019)
5,92 %	4,25 %
Prix de souscription	Valeur de retrait
208 €	185,92 €
Capitalisation	Associés
3,3 Mds €	26 605
Trésorerie <sup>(2)</sup>	Effet de levier** <sup>(2)</sup>
135 176 718 €	1,4

### L'INFO DE LA SCPI PRIMOPIERRE

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM, son actualité et ses solutions d'investissement sur [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

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  
01 44 21 73 93  
[serviceclients@primonialreim.com](mailto: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 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 : 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.

<sup>(1)</sup> Voir la définition en page 3 : \*\*.

<sup>(2)</sup> Calculé par transparence sur les valeurs au 30/09/2020.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

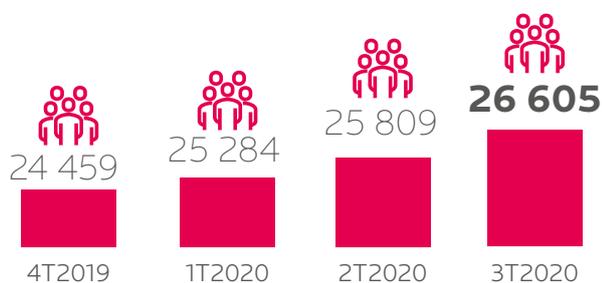
	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	2,04	2,28	2,27	<b>2,29</b>
REVENUS FINANCIERS	0,02	0,06	0,07	<b>0,05</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,06	2,34	2,34	<b>2,34</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	2,40	0,00	0,00	<b>1,12<sup>(1)</sup></b>

<sup>(1)</sup> Distribution correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu et venant en compensation de leur dette à ce titre suite à l'approbation par les associés de la 7<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale du 7 juillet 2020.

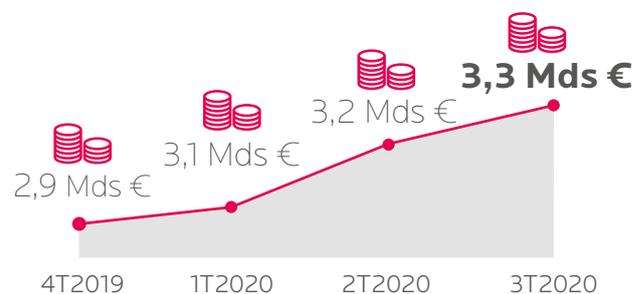
## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	14 106 621	14 718 240	15 175 817	<b>15 634 317</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	651 473	655 931	522 508	<b>507 843</b>
RETRAITS	38 154	44 312	64 931	<b>49 343</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS AU 30/09/2020

Valeur de réalisation  
au 31/12/2019\*

**190,33 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2019\*\*

**227,23 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

**165,19 €**

(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

**165,19 €**

(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 2019 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

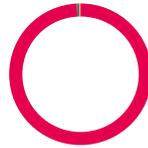
## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2020

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



68,3 % Région parisienne  
18,9 % Paris  
12,8 % Régions

### PATRIMOINE IMMOBILIER



99,2 % Bureaux  
0,7 % Mixte bureaux/commerces  
0,1 % Mixte bureaux/activités

\* Y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2020.

## ACQUISITIONS – CESSIONS

Acquisitions du trimestre :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
ACQUISITION D'UN ACTIF DE BUREAU EN VEFA VIA UNE PARTICIPATION DANS UN OPCI* CINÉTIKA – SAINT-OUEN (93) – Livraison 3 <sup>e</sup> trimestre 2022	23 658 425 €	7 560 m <sup>2</sup>	93,3 %
M CAMPUS MEUDON (92) – 2, RUE DE LA VERRERIE	212 264 035 €	21 616 m <sup>2</sup>	100 %

\* OPCI géré par Primonial REIM.

Cessions du trimestre :

	PRIX DE VENTE	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) OKABÉ – 63, AVENUE DE FONTAINEBLEAU	74 250 000 €	11 688 m <sup>2</sup>	50 %	27/02/2013
COURBEVOIE (92) 3-13, RUE BLONDEL	9 565 115 €	1 988 m <sup>2</sup>	100 %	30/06/2011

## ACTIVITÉ LOCATIVE

Montant loyers encaissés  
30,93 M€

7 relocations  
(3 200 m<sup>2</sup>)

3 libérations  
(470 m<sup>2</sup>)

Nombre de baux  
451

Superficie totale  
624 770

TOF\*\*  
91,8 % Locaux occupés  
4,9 % Locaux vacants  
3,3 % 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<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020

### CINÉTIKA SAINT-OUEN (93)

- Volume de l'investissement : 23,7 M€
- Quote-part de détention : 93,3 %
- Surface totale : 7 560 m<sup>2</sup>
- Livraison : 3<sup>e</sup> trimestre 2022



### M CAMPUS MEUDON (92)

- Volume de l'investissement : 212,3 M€
- Quote-part de détention : 100 %
- Surface totale : 21 616 m<sup>2</sup>



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM 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 3 000 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 3 000 000 000 €.

**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 10,767 % 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<sup>o</sup>, 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 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 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 30/09/2020, 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 :** 3 000 000 000 €

**Dépositaire :** CACEIS Bank

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

BTI | PRIMOPIERRE | 3T2020



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. 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 CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54, rue de la Victoire – 75009 Paris. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.com