

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux

## ÉDITO



Chers Associés,

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, Primopierre a collecté plus de 127 millions d'euros, portant sa capitalisation à 2,93 milliards d'euros au 31 décembre 2019.

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2019, la SCPI Primopierre s'est portée acquéreur, à travers une participation gérée par Primonial REIM, d'un actif de bureau situé dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet actif, Le Jour, entièrement restructuré et livré en 2018, développe plus de 25 000 m<sup>2</sup> de surface pour un volume d'investissement de 148 millions d'euros, soit une quote-part de détention de 72 %. Situé à proximité immédiate des pôles tertiaires de Montparnasse et de Balard/Porte de Versailles, l'actif bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun avec la station de métro « Porte de Vanves » au pied

de l'immeuble et d'une accessibilité aisée.

Au cours du trimestre, la SCPI Primopierre a également cédé, au travers de la SCI du même nom, l'actif Grand Seine pour 114 millions d'euros (en quote-part de détention de la SCPI Primopierre). Cet ensemble immobilier à usage de bureaux et commerces (21 898 m<sup>2</sup>), situé au sud-est de Paris, en bordure de Seine dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, au cœur de la ZAC Paris Rive Gauche, a été acquis en 2014. Depuis la délivrance du congé de son locataire, Natixis, en août 2017, l'immeuble a fait l'objet d'un important travail de repositionnement locatif. Grâce au travail d'asset management réalisé par Primonial REIM, l'actif a été reloué puis cédé dans des conditions permettant de dégager une plus-value importante.

Au 31 décembre 2019, Primopierre compte 74 actifs de bureaux dont plus de 85 % 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<sup>1</sup> de 86,1 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2019. La principale vacance porte sur le Golf Park à Toulouse et l'immeuble Between au pied de l'Esplanade de la Défense.

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, près de 10 096 m<sup>2</sup> ont été reloués par les équipes de Primonial REIM, soit plus de 14 actifs ou baux signés sur la période. Sur la même période, 8 222 m<sup>2</sup> ont été libérés.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 s'élève à 4,46 € par part dont 2,40 € par part de distribution de plus-value. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2019 est de 5,92 % dont 1,55 % de distribution de plus-value généré par la cession de l'actif Grand Seine.

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 |
| 2,93 Mds €     | 24 459   |

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Trésorerie <sup>(2)</sup> | Effet de levier** <sup>(2)</sup> |
| 222 013 600 €             | 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.fr](mailto:serviceclients@primonialreim.fr)

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.

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

\* TDVM (Taux de Distribution sur la Valeur Moyenne), soit le dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé 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>(2)</sup> Calculé sur les valeurs au 31/12/2019.

# DONNÉES FINANCIÈRES

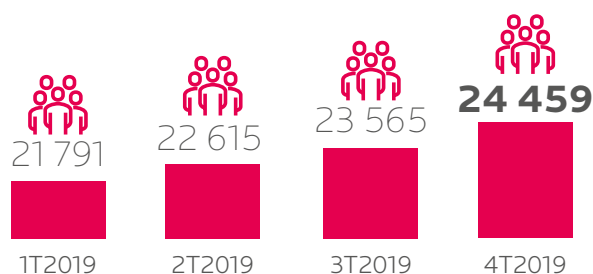
## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

|                                  | 1 <sup>er</sup> TRIMESTRE<br>2019 | 2 <sup>e</sup> TRIMESTRE<br>2019 | 3 <sup>e</sup> TRIMESTRE<br>2019 | 4 <sup>e</sup> TRIMESTRE<br>2019 |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| REVENUS FONCIERS                 | 2,29                              | 2,31                             | 2,32                             | <b>2,04</b>                      |
| REVENUS FINANCIERS               | 0,05                              | 0,03                             | 0,02                             | <b>0,02</b>                      |
| REVENUS DISTRIBUÉS               | 2,34                              | 2,34                             | 2,34                             | <b>2,06</b>                      |
| DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE | 0,00                              | 0,00                             | 0,83                             | <b>2,40</b>                      |

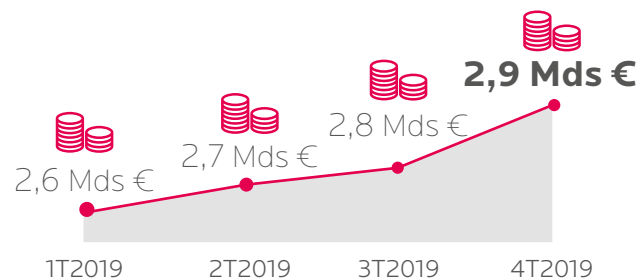
## MARCHÉS DES PARTS

|                                       | 1 <sup>er</sup> TRIMESTRE<br>2019 | 2 <sup>e</sup> TRIMESTRE<br>2019 | 3 <sup>e</sup> TRIMESTRE<br>2019 | 4 <sup>e</sup> TRIMESTRE<br>2019 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| NOMBRE DE PARTS                       | 12 323 107                        | 12 932 455                       | 13 493 302                       | <b>14 106 621</b>                |
| ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES           | 732 694                           | 655 347                          | 594 807                          | <b>651 473</b>                   |
| RETRAITS                              | 50 686                            | 45 999                           | 33 960                           | <b>38 154</b>                    |
| NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT | 0                                 | 0                                | 0                                | <b>0</b>                         |

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS AU 31/12/2019

Valeur de réalisation  
au 31/12/2018\*

**187,36 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2018\*\*

**225,32 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2018

**177,28 €**  
(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2018

**177,28 €**  
(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.

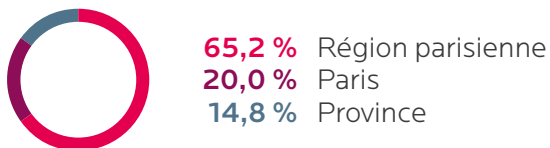
\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

\*\*\* La valeur IFI 2018 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

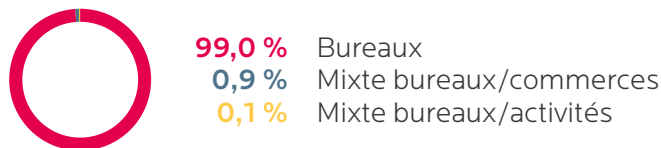
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2019

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



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

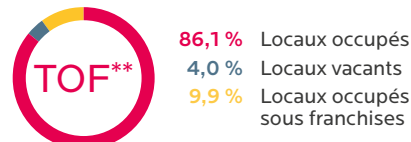
## IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

| Acquisition du trimestre :   | VOLUME D'INVESTISSEMENT      | SURFACE (EN QUOTE-PART)             | QUOTE-PART DE DÉTENTION |
|--|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| <b>LE JOUR (VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI GÉRÉE PAR PREIM) - PARIS 14<sup>E</sup> (75) - 200, RUE RAYMOND LOSSERAND</b> | 148 161 024 €                | 18 000 m <sup>2</sup>               | 72,0 %                  |
| Cessions du trimestre :  | PRIX DE VENTE                | SURFACE                             | DATE D'ACQUISITION      |
| <b>MARSEILLE (13) - 46, AVENUE ELSA TRIOLET</b>  | 5 950 000 €                  | 2 757 m <sup>2</sup>                | 27/07/2010              |
| <b>COURBEVOIE (92) (VIA UNE SCI GÉRÉE PAR PREIM) 30 RUE HENRI REGNAULT</b>   | 19 121 314 €                 | 1 777 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> | 17/11/2014              |
| <b>PARIS (75) (VIA UNE SCI GÉRÉE PAR PREIM) 21, QUAI D'AUSTERLITZ</b>  | 113 728 100 € <sup>(2)</sup> | 9 787 m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup> | 16/09/2014              |

<sup>(1)</sup> Données en quote-part de détention de la SCPI Primopierre soit 12,5 %.

<sup>(2)</sup> Données en quote-part de détention de la SCPI Primopierre soit 45,31 %.

## ACTIVITÉ LOCATIVE



\*\* 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.

## IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE

### LE JOUR

PARIS 14<sup>E</sup>

- Volume de l'investissement : 148 161 024 M€
- Quote-part de détention : 72 %
- Surface totale : 18 000 m<sup>2</sup>
- Locataires : Foncia, Sodiaal, Atout France, L'Ordre des Experts-Comptables, La Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes
- Prix décernés : prix de l'immobilier d'entreprise aux Pyramides d'Argent 2018 et d'être nommé aux Grands Prix SIMI dans la catégorie « Immeubles de Bureaux Rénovés »



Acquisition du 2<sup>e</sup> trimestre 2019

### LE LUMIÈRE

- Volume de l'investissement : 128,2 M€
- Quote-part de détention : 19,99 %
- Surface totale : 136 524 m<sup>2</sup>
- Locataires : Ministère de l'Intérieur, Natixis, SNCF, ING Direct



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 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 €.

**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 31/12/2019, 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.

## 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 :** 11-25

**Date de délivrance :** 12 août 2011

**Durée de la SCPI :** 99 ans

**Capital Maximum Statutaire :** 2 500 000 000 €

**Dépositaire :** CACEIS Bank

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

BTI | PRIMOPIERRE | 4T2019



PRIMONIAL REIM – SA à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 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 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 – Tél. : 01 44 21 70 00 – Fax : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.fr