

LETTRE D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux



Chers Associés,

L'année 2020 aura démontré la capacité des SCPI gérées par Primonial REIM à faire preuve de résilience dans un contexte de crise sanitaire sans précédent. Face à ce « stress test » grandeur nature, nos SCPI ont fait mieux que résister en délivrant une performance* moyenne de 4,60 %, supérieure à la moyenne du marché. De plus, les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier sont restées stables, certaines classes d'actifs comme l'immobilier de santé/éducation et le résidentiel affichant même une progression des valeurs par rapport à l'exercice précédent.

Nous avons souhaité, dès le premier confinement en mars 2020, être clair en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre l'intégralité des loyers encaissés** en distribuant des acomptes sur dividendes correspondant au résultat naturel de votre SCPI.

Le travail effectué par les équipes d'*asset management* pour recouvrer les loyers ou procéder à des aménagements pour les locataires les plus exposés à la crise a permis d'atteindre un taux de recouvrement des loyers quittancés de 95 % en 2020 pour l'ensemble des immeubles gérés. Ainsi, pour l'exercice 2020, nous sommes parvenus à vous restituer pour la plupart de nos SCPI, un dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions que supporte la SCPI dans la gestion des actifs.

Si au cours de ces premiers mois de l'année 2021, le prolongement de la crise sanitaire et des mesures de restriction pèsent toujours sur l'économie, le déploiement des campagnes de vaccination et les étapes de déconfinement annoncées par le Président de la République apportent de la visibilité et dessinent une sortie de crise progressive, avec notamment un rebond de la consommation attendu après la réouverture des commerces et des lieux culturels prévue pour le 19 mai prochain.

La prudence reste cependant de mise car la reprise ne sera pas uniforme sur tous les secteurs et l'évolution des dispositifs gouvernementaux de soutien à l'économie pourrait impacter certains preneurs. Nous restons donc très vigilants et poursuivons notre démarche de dialogue permanent avec les locataires de nos SCPI pour les accompagner au mieux tout au long de l'année, dans une logique d'alignement d'intérêt avec nos associés.

En ce qui concerne la distribution des dividendes, nous appliquerons pour la plupart de nos SCPI le même principe qu'en 2020 et vous distribuerons un revenu représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions que supporte la SCPI dans la gestion des actifs.**

Dans un contexte d'environnement de taux bas favorable à l'immobilier et des perspectives de sortie de crise progressive, nos SCPI possèdent des fondamentaux solides (qualité du patrimoine, diversification géographique, multiplicité des locataires qui permet de réduire le risque locatif...) pour poursuivre leur développement et saisir les meilleures opportunités immobilières.

Aussi, nous sommes confiants dans la capacité de nos fonds à tenir leurs engagements et leurs objectifs en 2021 dans la durée.

Vous pouvez compter sur notre mobilisation pleine et entière.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je tiens à vous remercier, une nouvelle fois, pour votre confiance.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

Les performances des SCPI ne sont pas garanties. Elles présentent un risque de perte en capital et la valeur de leur patrimoine peut varier à la hausse ou à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* La performance moyenne est calculée en prenant en compte le TDVM (voir définition en page 1 du bulletin) des SCPI + pour certaines, l'évolution du prix des parts.

** Les loyers encaissés ne sont pas garantis.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Primopierre a vocation à exposer ses associés à un patrimoine immobilier diversifié, aujourd'hui essentiellement composé d'immeubles de bureaux en Île-de-France.

Au 1^{er} trimestre 2021, la SCPI Primopierre a collecté 96,6 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à près de 3,4 milliards d'euros au 31 mars 2021.

Au premier trimestre 2021, votre SCPI a investi plus de 66,6 millions d'euros dans un actif iconique de la première couronne parisienne au travers d'une SCI gérée par Primonial REIM, l'actif le Shift, situé au 34, rue Guynemer à Issy-les-Moulineaux. Cet immeuble, d'une surface totale de 47 000 m², bénéficie d'une double certification, BREEAM « Excellent » et HQE « Exceptionnel » et est intégralement loué au groupe Nestlé selon un bail dont la durée résiduelle excède les 10 ans.

Il dispose d'un emplacement stratégique au sein d'un marché dynamique et résilient ayant su attirer de nombreux utilisateurs de premier plan.

Cette acquisition est la plus importante, en volume, au niveau national, au premier trimestre 2021. Elle illustre parfaitement la stratégie de votre SCPI Primopierre : se positionner sur des actifs de bureaux très qualitatifs, loués à des grands locataires de renom au cœur du Grand Paris, bénéficiant d'une grande centralité, et offrant des performances environnementales élevées ainsi que de nombreux services.

Au 31 mars 2021, Primopierre compte 74 actifs de bureaux dont plus de 89 % de la valeur est située à Paris et en région parisienne, et à 100 % en France.

La distribution au titre du 1^{er} trimestre 2021 s'élève à 3,09 € par part dont 1,00 € par part de distribution de plus-value.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020*

5,04 %

TRI 5 ans (2016-2020)

4,32 %

Prix de souscription

208 €

Valeur de retrait

185,92 €

Capitalisation

3,4 Mds €

Associés

28 169

Trésorerie⁽¹⁾

181 292 588 €

Effet de levier**⁽¹⁾

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

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

Source des données chiffrées : Primonial REIM, Immostat. 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 31/03/2021.

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

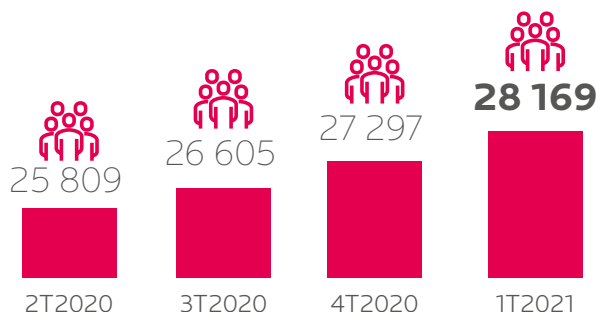
	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020	1 ^{er} TRIMESTRE 2021
REVENUS FONCIERS	2,27	2,29	2,30	2,03
REVENUS FINANCIERS	0,07	0,05	0,04	0,06
REVENUS DISTRIBUÉS	2,34	2,34	2,34	2,09
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0,00	1,12*	0,00	1,00

* 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.

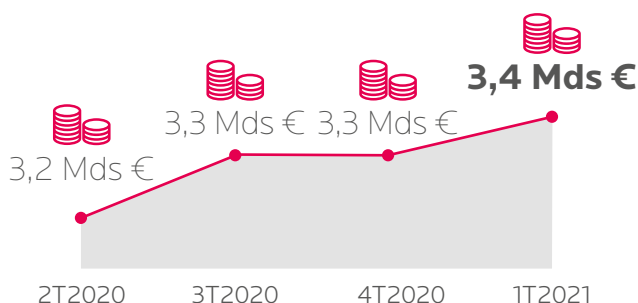
MARCHÉ DES PARTS

	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020	1 ^{er} TRIMESTRE 2021
NOMBRE DE PARTS	15 175 817	15 634 317	15 862 865	16 327 060
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	522 508	507 843	310 140	525 626
RETRAITS	64 931	49 343	81 592	61 431
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 31/03/2021

Valeurs de réalisation
au 31/12/2020*⁽¹⁾

184,68 €

Valeurs de reconstitution
au 31/12/2020**⁽¹⁾

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.

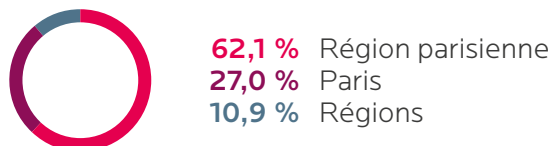
** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

*** La valeur IFI 2020 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

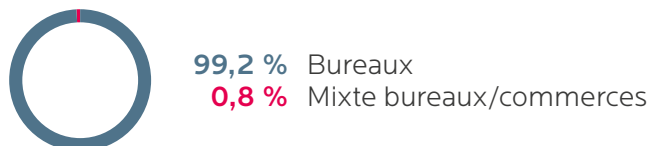
⁽¹⁾ Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/03/2021

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



PATRIMOINE IMMOBILIER



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

ACQUISITION – CESSION

Acquisition du trimestre :

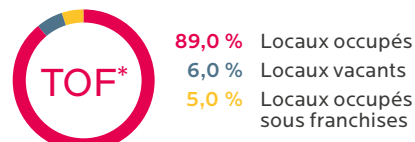
ACQUISITION D'UN ACTIF DE BUREAU VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI*
SHIFT – 34, RUE GUYNEMER – ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
66 563 300 €	9 361 m ²	20,3 %

* SCI gérée par Primonial REIM.

Aucune cession au 1^{er} trimestre 2021.

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.

ACQUISITION DU 1^{er} TRIMESTRE 2021

SHIFT

34, RUE GUYNEMER –
ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

- Volume d'investissement : 66,6 M€
- Surface (en quote-part) : 9 361 m²
- Quote-part de détention : 20,3 %



IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE



CINÉTIKA SAINT-OUEN (93)

- Volume de l'investissement : 23,7 M€
- Quote-part de détention : 93,3 %
- Surface totale : 7 560 m²
- Livraison : 3^e trimestre 2022



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^{er}, 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 portant 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^{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),

- 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 31/03/2021, 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.

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