

# LETTRE D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux

Paris, le 28 janvier 2022



Cher(e) Associé(e),

Après une année 2020 de crise sanitaire inédite, **l'année 2021 a été, comme prévu, l'année du rebond mécanique de la croissance en Europe** avec une croissance de 5,2 %, à la faveur de la levée progressive des mesures de confinement. En 2022, l'activité économique de la zone euro devrait connaître une expansion de 4,3 % (source OCDE). En France, la poursuite des politiques de soutien à la fois budgétaire et monétaire à l'économie, a porté ses fruits (croissance supérieure à 7%\*, chômage contenu voire en baisse, défaillances d'entreprises inférieures au niveau d'avant la pandémie).

**Ce rebond de l'activité se mesure au niveau des volumes d'investissement immobilier** avec 175 milliards d'euros investis sur neuf mois en 2021 (+7% sur un an)\*\* en zone euro, **le marché européen de l'immobilier commercial est à nouveau orienté à la hausse.**

Le mouvement des investisseurs immobiliers a été double : d'une part une « fuite vers la qualité », avec un recentrage des investissements sur le bureau « prime » ; d'autre part une hausse de l'allocation vers des classes d'actifs « alternatives » (santé, laboratoire, logistique) et vers l'immobilier résidentiel, qui a connu une hausse de ses valeurs dans la quasi-totalité des métropoles européennes.

## Après 2021 l'année du rebond, 2022 s'annonce comme l'année des transitions :

- **Vers une normalité sanitaire.** Du point de vue strictement économique, les baisses d'activité (et par voie de conséquence les abandons/renégociations de loyers) ont été observées uniquement pour la période de mars-avril 2020, après quoi l'activité s'est stabilisée malgré les restrictions. Les entreprises ont appris à « vivre avec le virus » : télétravail et réaménagement des espaces pour le bureau, click-and-collect pour les commerces, etc.
- **Vers une normalité monétaire et budgétaire,** avec la fin, nécessairement progressive, du « quoi qu'il en coûte ». L'inflation, portée par la hausse des coûts des matières premières et la tension sur les stocks, reste un point de vigilance. La hausse des taux directeurs devrait rester limitée d'après la Banque Centrale Européenne.
- **Vers l'évolution des usages.** Les prochaines décisions immobilières des utilisateurs intégreront les sauts technologiques réalisés durant la pandémie, avec une évolution des bureaux vers plus de services, plus de flexibilité, plus d'adaptation aux mobilités des salariés. De même, les commerces devraient voir se développer les nouvelles technologies de paiement, les cliniques la télé-médecine, etc.
- **Vers un immobilier décarboné.** La vague des réglementations successives (Décret Tertiaire, Loi européenne sur le Climat, SFDR, Taxinomie...) et la demande du public et des investisseurs institutionnels ont fait basculer le secteur immobilier dans une prise en compte plus systématique des enjeux environnementaux et sociaux, comme en témoigne le succès du Label ISR immobilier.

**Dans ce contexte, la gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour pour l'ensemble de nos SCPI.** Elle se traduit par :

- une allocation équilibrée entre la part des actifs cycliques (bureau/commerce) et acycliques (santé, résidentiel) ;
- Des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connus des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks)
- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires), et la prise en compte des normes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)

**L'année 2022 est résolument placée sous le signe de l'accélération du déploiement de la stratégie ESG sur l'ensemble de notre patrimoine immobilier. Ainsi, la SCPI Primovie, investie dans l'immobilier de santé et d'éducation, a obtenu le label ISR le 28/01/2022.** Avec cette certification, qui fait suite à celles de la SCPI Primopierre et de l'OPCI PREIM ISR il y a un an, notre portefeuille « sous gestion ISR » représente près de 43% des encours sous gestion géré par Primonial REIM France et 88% de la capitalisation de nos SCPI, soit l'un des plus importants patrimoines sous gestion ISR du marché français.

**Le renforcement d'une gestion active combinée à une allocation de conviction, nous permettra d'atteindre pour nos SCPI en 2022 les objectifs de performances, au bénéfice de ses porteurs de parts\*\*.**

Cher(e) associé(e), je vous remercie de confiance et vous souhaite -puisqu'il est encore temps- mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Stéphanie Lacroix,  
Directrice Générale de Primonial REIM

\*1 Source INSEE

\*\*2 Source Primonial REIM Recherche et Stratégie

\*\*3 Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances ne sont pas garanties.

# 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 4<sup>e</sup> trimestre 2021, la SCPI Primopierre a collecté 61,9 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à plus de 3,6 milliards d'euros au 31 décembre 2021.

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2021, votre SCPI a réalisé deux acquisitions à Saint-Ouen dans des localisations stratégiques au sein de la ZAC des DOCKS, secteur bénéficiant d'un fort dynamisme ainsi que d'une excellente desserte par les transports en commun, ayant permis d'attirer de nombreux utilisateurs de premier plan.

La première porte sur un ensemble immobilier « Sigma » situé au 6-12 rue de la Clef des Champs. Livré en 2009, il développe près de 18 000 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux et dispose de prestations de grande qualité. Il est intégralement loué à Alstom Transport. Cet investissement a été réalisé pour un montant de 144,44 millions d'euros.

La seconde a été réalisée au travers d'une participation de 50 % dans une SCI (gérée par Primonial REIM France) pour un montant de 46,25 millions d'euros. Cette SCI détient un actif, Influence, situé au 2 rue Simone Veil. Livré en 2017, il développe près de 33 000 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux et dispose de prestations de grande qualité et d'un large panel de services. Il bénéficie également d'une double certification environnementale HQE Excellent et BREEAM Very Good. Il est intégralement loué à la Région Ile-de-France.

Votre SCPI a également pris une participation de 25% dans une SCI (gérée par Primonial REIM France) pour un montant de 105,17 millions d'euros. Elle détient un actif, Window, situé à La Défense (92) juste au-dessus du centre commercial des Quatre-Temps et développe près de 44 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux. Ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète entre 2015 et 2017, il offre des prestations et services de grande qualité et dispose d'une double certification environnementale HQE et BREEAM niveaux Excellent. Il est entièrement loué à RTE (Réseau de Transport d'Electricité).

Au cours du trimestre, votre SCPI a cédé un actif situé au 16-18 boulevard de la Mothe à Nancy (54) pour un montant de 11,1 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, Primopierre compte 78 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 4<sup>e</sup> trimestre 2021 s'élève à 2,09 € par part. Le taux de distribution\* pour l'année 2021 est de 4,77% en cohérence avec les objectifs de votre SCPI.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM France

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2021\*

**4,77 %**

TRI 5 ans (2017-2021)

**4,09 %**

Prix de souscription

**208 €**

Valeur de retrait

**185,92 €**

Capitalisation

**3,6 Mds €**

Associés

**31 052**

Trésorerie directe

**28 144 169 €**

Effet de levier\*\*

**1,4**

## 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)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été 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)

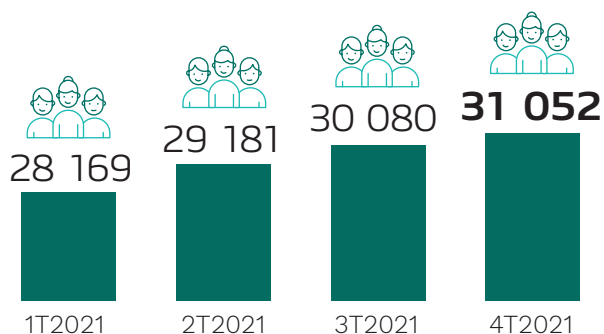
	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021
REVENUS FONCIERS	2,03	2,03	2,04	<b>2,04</b>
REVENUS FINANCIERS	0,06	0,06	0,05	<b>0,05</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,09	2,09	2,09	<b>2,09</b>
DATE DE VERSEMENT	30/04/21	30/07/2021	29/10/2021	<b>31/01/2022</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE	1,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE / RESET FISCAL*	0,00	0,00	0,57	<b>0,00</b>
TOTAL DISTRIBUTION PLUS-VALUE	1,00	0,00	0,57	<b>0,00</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.

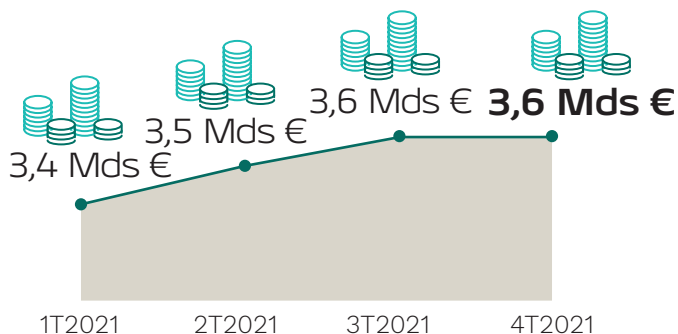
## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021
NOMBRE DE PARTS EN DÉBUT DE TRIMESTRE	15 862 865	16 327 060	16 905 266	<b>17 166 583</b>
PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE	525 626	643 725	325 761	<b>411 259</b>
RETRAITS	61 431	65 519	64 444	<b>113 550</b>
NOMBRE DE PARTS EN FIN DE TRIMESTRE	16 327 060	16 905 266	17 166 583	<b>17 464 292</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 31/12/2021

Valeurs de réalisation  
au 31/12/2020\*

**184,68 €**

Valeurs de reconstitution  
au 31/12/2020\*\*

**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.

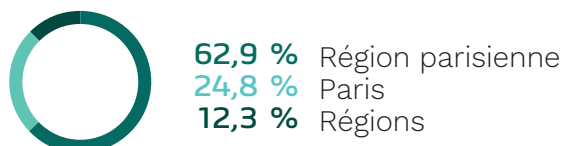
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

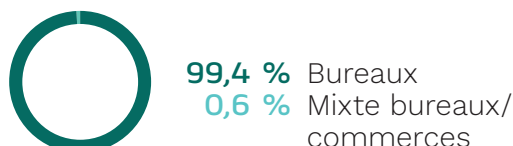
## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2021

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



\* y compris les avances en comptes courant.

### PATRIMOINE IMMOBILIER



## ACQUISITIONS – CESSION

Acquisitions du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
ACQUISITION D'UN ACTIF DE BUREAU VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI* <b>Influence - 2 rue Simone Veil - Montreuil (93)</b>	46 251 565 €	8 179 m <sup>2</sup>	25 %
ACQUISITION D'UN ACTIF DE BUREAU VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI* <b>Window - 7 Place du Dôme - La Defense (92)</b>	105 173 531 €	22 035 m <sup>2</sup>	50 %
<b>SIGMA - 6-12 RUE DE LA CLEF DES CHAMPS Saint-Ouen (93)</b>	144 444 700 €	18 135 m <sup>2</sup>	100 %

\* SCI gérée par PREIM France

Cession du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 :

	PRIX DE VENTE (EN QUOTE-PART)	SURFACE (EN QUOTE-PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION	DATE DE CESSION
<b>STANISLAS PLAZA - 16-18 BOULEVARD DE LA MOTHE - Nancy (54)</b>	11 100 000 €	7 233 m <sup>2</sup>	100 %	24/11/2021

## ACTIVITÉ LOCATIVE



WALB \*\*  
**3,98 ans**

WALT \*\*\*  
**5,17 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 était 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.  
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 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 conformément à l'article 261 C, 1°, 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°, 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 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.

## 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 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

## 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 SECURITIES SERVICES

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

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 %.

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 31/12/2021, 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.

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux

## APPEL À CANDIDATURES

---

Deux postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Primopierre sont à pourvoir. Primonial REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2022 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM France, Direction de la Relation Clients, 36 rue de Naples – 75008 PARIS. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les nom, prénom usuels et âge du candidat, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par le candidat et le nombre de parts dont il est titulaire, et enfin la liste des autres SCPI dans lesquelles il exerce un mandat de membre du conseil de surveillance. Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature que vous pouvez télécharger sur le site internet de la société de gestion [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr). Les candidats potentiels sont avertis que le règlement intérieur du Conseil de Surveillance limite à 5 le nombre de mandats qu'un même membre peut exercer dans des conseils de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France métropolitaine ; tout candidat ayant déjà atteint cette limite devra démissionner d'un ou plusieurs autres mandats s'il est élu, ou alors renoncer à sa candidature.