PRIMONIAL REIM FRANCE

4e trimestre 2022

Période analysée :
du 1er octobre au 31 décembre 2022

Période de validité :
1er trimestre 2023

Bulletin Trimestriel d'Information

SCPI Primopierre

Immobilier de bureaux France

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

Primopierre a vocation à constituer un patrimoine immobilier diversifié, aujourd'hui essentiellement composé d'immeubles de bureaux en Ile-de-France.

La distribution au titre du 4e trimestre 2022 s'élève à 2,28 € par part. **La SCPI Primopierre clôture l'année avec un taux de distribution de 4,21 % au titre de l'exercice.** Le taux de rendement interne (TRI*) à 10 ans est de 4,93 %, confirmant l'intérêt d'un positionnement long terme sur le support.

Au 4e trimestre 2022, Primopierre a collecté 13,5 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation* à près de 3,9 milliards d'euros au 31 décembre 2022. Sur l'année, ce sont 317 millions d'euros qui ont été collectés au total. La centralité et la qualité du patrimoine de Primopierre restent des atouts majeurs.

Au cours du 4e trimestre 2022, votre SCPI a réalisé l'acquisition de l'immeuble Bloom, idéalement situé dans le quartier de Bercy et disposant de certifications environnementales attestant de sa qualité sur le plan énergétique. L'actif est intégralement loué, dans sa partie Bureaux ainsi que les deux commerces de pied d'immeubles qui le composent. A noter également, la cession d'un actif à Nancy.

Au 31 décembre 2022, Primopierre compte 75 actifs de bureaux dont plus de 87,9 % de la valeur est située à Paris et en région parisienne et à 100 % en France.

Votre bulletin trimestriel s'enrichit de nouvelles informations, notamment sur les parties Activité locative et Situation locative. Vous trouverez notamment le taux de recouvrement des loyers, davantage de détails sur les nouveaux baux et libérations, ainsi que le top 10 des locataires en pourcentage des loyers annuels. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Stéphanie Lacroix,
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CHIFFRES CLÉS

Taux de distribution 2022* **4,21 %**	Distribution du trimestre par part **2,28 €**
Capitalisation **3 881 530 224 €**	
TOF* **89,0 %**	Effet de levier* **1,4**
Prix de souscription **208,00 €**	Valeur de retrait **185,92 €**
Nombre d'associés **34 085**	Nombre d'immeubles **75**

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**

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

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à l'avant-dernière page du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Primonial REIM France au 31/12/2022.

DONNÉES FINANCIÈRES

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

	1er trimestre 2022	2e trimestre 2022	3e trimestre 2022	4e trimestre 2022
Revenus fonciers	1,78	1,57	1,54	1,92
Revenus financiers	0,02	0,04	0,07	0,11
Revenus distribués	1,80	1,61	1,61	2,03
Date de versement	04/05/2022	29/07/2022	31/10/2022	31/01/2023
Distribution de plus-value	1,20	0,00	0,00	0,25
Distribution de plus-value / reset fiscal*	0,00	0,00	0,26	0,00
Total distribution plus-value	1,20	0,00	0,26	0,25

* 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.

TRI 5 ans (2018-2022)
2,62 %

TRI 10 ans (2013-2022)
4,93 %

Taux de distribution 2022*
4,21 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

MARCHÉS DES PARTS

	1er trimestre 2022	2e trimestre 2022	3e trimestre 2022	4e trimestre 2022
Nombre de parts en début de trimestre	17 464 292	17 980 202	18 409 319	18 596 372
Parts souscrites sur le trimestre	570 622	479 225	279 489	197 008
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	54 712	50 108	92 436	132 177
Nombre de parts en fin de trimestre	17 980 202	18 409 319	18 596 372	18 661 203
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

ASSOCIÉS

CAPITALISATION

VALEURS VALIDES au 31/12/2022

Valeur de réalisation*
au 31/12/2021
183,98 €

Valeur de reconstitution*
au 31/12/2021
219,61 €

Valeur IFI* indicative 2021
Résidents **170,73 €**
Non-résidents **170,73 €**

DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/12/2022

Nombre d'actifs
75
immeubles

Surface gérée en m²
655 273 m²

Trésorerie directe
67 215 284 €

Patrimoine immobilier*

99,4 % Bureaux
0,6 % Mixte bureaux / commerces

Répartition géographique*

58,3 % Région parisienne
29,6 % Paris
12,1 % Régions

* 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

Montant des loyers encaissés sur le trimestre
25,47 M €

19 **Nouveaux baux** — **Surface** **4 767 m²** — **Montant total** des loyers **1 945,50 k€**

14 **Libérations** — **Surface** **21 177 m²** — **Montant total** des loyers **6 552,64 k€**

Taux de recouvrement des loyers
97 %

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE

Nombre de baux
393

76,8 % **Locaux occupés**
5,3 % **Locaux occupés sous franchise** ou mis à disposition d'un futur locataire
6,9 % **Locaux vacants** en restructuration
11,0 % **Locaux vacants** en recherche de locataire

Durée moyenne ferme des baux (WALB)*
4,13 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*
5,38 ans

DONNÉES IMMOBILIÈRES

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Actif de bureau (via une participation dans une SCI*)

Bloom - 61 rue de Bercy Paris 12 (75)

Acquis le 29/11/2022

La SCPI Primopierre s'est portée acquéreur de l'immeuble Bloom au travers d'une prise de participation de 45,8 % dans une SCI gérée par Primonial REIM France. Cet actif profite d'une localisation exceptionnelle, au pied du Parc de Bercy et à proximité immédiate de l'Accor Arena, avec une excellente accessibilité (station de métro Bercy à 100 m). Entièrement restructuré et livré en février 2021, il développe environ 14 970 m² de bureaux avec deux commerces en pied d'immeuble (620 m²) et dispose des certifications environnementales et labels suivants : HQE Excellent, BREEAM Excellent et WiredScore Gold. Il bénéficie également d'excellents fondamentaux et offre un large panel de services : atrium, restaurant inter-entreprise, café lounge, terrasses accessibles, rooftop, serres bioclimatiques et toiture végétalisée.

Volume d'investissement **81 347 070 €**	Note ESG **72/100**
Surface (en quote-part) **6 857 m²**	Quote-part de détention **45,80 %**
Typologie de l'actif **Bureaux**	Locataires **Groupe Beaumanoir, Factorhy Avocats, Locam et Apex**

*SCI Gérée par Primonial REIM France

CESSION DU TRIMESTRE

13/21 rue Saint Jean Nancy (54)

Vendu le 20/12/2022

Prix de vente **22 300 000 €**	Surface (en quote-part) **7 709 m²**	Quote-part de détention **100 %**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

TOP 10 des locataires en % des loyers

1. **RTE RESEAU TRANSPORT D'ELECTRICITE** • 6,00 % des loyers annuels
2. **THALES** • 4,72 % des loyers annuels
3. **ALSTOM TRANSPORT** • 4,06 % des loyers annuels
4. **RE:SOURCES FRANCE** • 3,76 % des loyers annuels
5. **BNP PARIBAS** • 3,65 % des loyers annuels
6. **PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILE.** • 3,64 % des loyers annuels
7. **FAURECIA** • 3,53 % des loyers annuels
8. **MINISTERE INTERIEUR** • 2,77 % des loyers annuels
9. **NESTLE** • 2,65 % des loyers annuels
10. **SNCF** • 2,59 % 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 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 1er 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.

Taux de rentabilite 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.

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 / CESSION 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.

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 1er 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 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 %.

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 31/12/2022, 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 : 5 000 000 000 €

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier :
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Réf. : BTI Primopierre 4T2022 / DC03316 – 022023 – Photos : Fotolia, J. Chulski, P. Matsas.

PRIMONIAL REIM FRANCE

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.