

LETTRE D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux



Chers Associés,

Je souhaitais vous faire un point sur les marchés immobiliers, le comportement de nos fonds et les perspectives que nous pouvons esquisser, malgré les inconnues, pour les prochains mois et les prochaines années.

L'année 2020 fut un « stress test » grandeur nature pour nos politiques d'investissement. Les risques sanitaires, les dégâts économiques et les changements de normes sociales ont rythmé les derniers mois. Face à cette situation, j'ai déjà eu l'occasion de vous décrire le dispositif mis en place par Primonial REIM, fait de proximité avec nos locataires, de réactivité de nos équipes et de transparence vis-à-vis des associés de nos SCPI.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle. L'acquisition de biens *core* plutôt qu'opportunistes ; une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ; le choix d'un univers d'investissement résolument européen et d'un positionnement fort sur des segments « alternatifs » tels que l'immobilier de santé et le résidentiel... ont permis à nos portefeuilles de bien traverser la crise sanitaire jusqu'à présent.

De façon générale, l'immobilier apparaît comme la classe d'actifs la moins frappée par cette situation inédite. Contrairement à la crise financière de 2008, des mesures massives de relance ont été décidées immédiatement après l'arrivée de la pandémie. L'environnement de taux d'intérêt bas soutient naturellement les prix de l'immobilier. La généralisation du chômage partiel a permis aux ménages de payer les loyers et les entreprises ont été touchées de façon très spécifique : commerces décrétés « non-essentiels », hôtels de tourisme, et de façon générale les entreprises dont la trésorerie est faible. C'est une part marginale de notre parc locatif qui a donné lieu à des aménagements de loyers.

2021 devrait être une année de transition vers une reprise économique qui débutera tôt ou tard en fonction des évolutions sanitaires. Nous avons l'ambition, a minima, de maintenir les niveaux de performance de 2020. Mais nous sommes pleinement conscients que, pour l'immobilier aussi, « le monde d'après » ne sera pas tout à fait celui d'avant. Ainsi, nos politiques de gestion et d'acquisition intègrent déjà les tendances qui se sont accélérées à la faveur de la crise : l'avènement d'un bureau « hybride » qui laisse sa place aux télétravail et aux tiers-lieux à côté du siège social ; l'impératif de la qualité de l'air et plus généralement de la santé des usagers de nos actifs ; l'agilité extrême des commerçants qui ont su bouleverser leurs process traditionnels de vente ; les besoins massifs en immobilier de santé et en logement.

Enfin, l'avenir passe par l'investissement socialement responsable. Une étape décisive a été franchie en 2020 avec l'entrée en vigueur du label ISR* immobilier, que Primonial REIM a été l'un des premiers gérants à obtenir pour deux de ses fonds. L'accent mis sur la performance environnementale et sociale de nos actifs, la rationalisation des consommations d'énergie et des émissions de carbone**, l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles de nos biens, la gouvernance renforcée, témoignent de notre engagement à faire progresser de manière continue la qualité de nos actifs, au service de nos clients.

Je tenais à vous assurer que toutes les équipes de Primonial REIM restent entièrement mobilisées pour tenir leurs engagements et atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés pour 2021.

Bien cordialement,

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

* Le label ISR Immobilier est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, il a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants en France et en Europe.

** Conformément aux objectifs du décret tertiaire et à la stratégie nationale bas carbone.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOPIERRE

Un patrimoine composé essentiellement de bureaux

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Le pilotage de la performance des fonds au jour le jour par les gérants ainsi que le travail effectué par les équipes d'asset management pour recouvrer les loyers ont fortement contribué à l'atteinte des objectifs de performance annuelle que nous avons fixés pour la SCPI Primopierre. En effet au 31 décembre 2020, votre SCPI avait encaissé près de 97% des quittancements de l'année.

Ainsi nous sommes heureux de vous annoncer que le taux de distribution* sur la valeur de marché 2020 est de 5,04 %, dont 0,54 % de distribution de plus-value, correspondant à la neutralisation de l'imposition sur les plus-values payée par la SCPI pour le compte de ses associés soumis à l'impôt sur le revenu auprès de l'administration fiscale.

La SCPI Primopierre a obtenu le label ISR**** (Investissement Socialement Responsable) immobilier le 22 décembre 2020. Dans ce cadre, la note d'information**** de la SCPI a été mise à jour pour intégrer une dimension extra-financière à sa politique d'investissement qui repose sur une approche en amélioration de note. Cette labellisation s'inscrit dans une démarche de long terme, initiée dès l'origine par Primonial REIM, en proposant notamment des solutions d'épargne orientées vers des secteurs socialement utiles comme l'immobilier de la santé et de l'éducation avec la SCPI Primovie ou le logement intermédiaire et social avec la SCPI Patrimmo Croissance. Nous faisons également de l'amélioration des performances environnementales de notre parc immobilier une priorité et mettons en œuvre les meilleures pratiques ESG***** (Environnement Social Gouvernance) pour valoriser la qualité de nos actifs, conformément aux objectifs du décret tertiaire, faire état de nos progrès ESG auprès de nos clients et renforcer nos liens avec les locataires.

Au 4^e trimestre 2020, Primopierre a collecté plus de 47 millions d'euros, portant sa capitalisation à près de 3,3 milliards d'euros au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, Primopierre compte 73 actifs de bureaux dont près de 89% de la valeur est située à Paris et en région parisienne, et à 100% en France.

Votre SCPI s'est portée acquéreur d'une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM portant sur un actif situé au 3/5 rue de Metz à Paris pour un montant de plus de 24,8 millions d'euros. Il s'agit d'un immeuble de 1920 développant près de 3500 m² dont 87% de surfaces de bureaux. Loué à 96%, l'immeuble bénéficie d'une excellente localisation dans le 10^e arrondissement de Paris, à proximité de la Cité Financière et de la station de métro Strasbourg Saint-Denis. Il bénéficie de prestations de qualité : linéaire de façade de 40 m, des bureaux en premier jour, et de nombreux espaces extérieurs, terrasses et balcons.

Votre SCPI a également cédé 3 actifs au cours du trimestre pour un montant de 75,8 millions d'euros. Le patrimoine de Primopierre affiche un taux d'occupation financier⁽¹⁾ de 91,7% au 4^e 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 4^e trimestre 2020 s'élève à 2,34 € par part.

APPEL À CANDIDATURES

Six postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 3 avril 2021 (cachet de la Poste faisant foi) à Primonial REIM, 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.com. 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 (cette limitation s'appliquant à la personne physique lorsque le membre est une personne morale) ; 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.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020*	TRI 5 ans (2016-2020)	Prix de souscription	Valeur de retrait
5,04 %	4,32 %	208 €	185,92 €
Capitalisation	Associés	Trésorerie ⁽²⁾	Effet de levier** ⁽²⁾
3,3 Mds €	27 297	164 534 963 €	1,4

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 libérateur 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.

*** Le label ISR Immobilier est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, il a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants en France et en Europe.

**** La note d'information est disponible sur le site de la société de gestion www.primonialreim.com

***** Une analyse ESG est la mesure par un investisseur de la performance extra-financière d'une entreprise qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux (prévention des accidents, formation du personnel, qualité du dialogue social...) et de Gouvernance (indépendance du conseil d'administration, présence d'un comité de vérification des comptes...) dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

⁽¹⁾ 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 constituent ce trimestre.

⁽²⁾ Calculé par transparence sur les valeurs au 31/12/2020

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

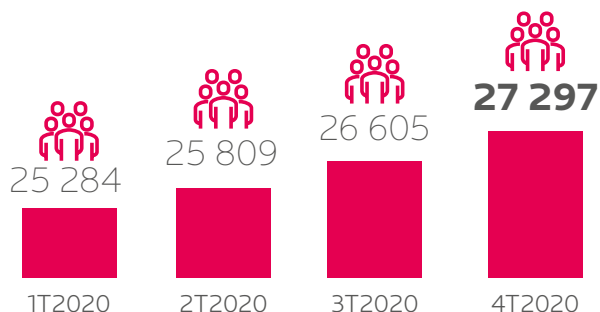
	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	2,28	2,27	2,29	2,30
REVENUS FINANCIERS	0,06	0,07	0,05	0,04
REVENUS DISTRIBUÉS	2,34	2,34	2,34	2,34
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0,00	0,00	1,12 ⁽¹⁾	0,00

⁽¹⁾ 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^{ème} résolution de l'assemblée générale du 7 juillet 2020

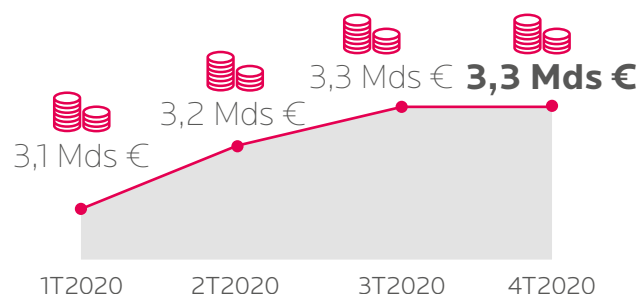
MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020	4 ^e TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	14 718 240	15 175 817	15 634 317	15 862 865
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	655 931	522 508	507 843	310 140
RETRAITS	44 312	64 931	49 343	81 592
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 31/12/2020

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

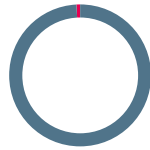
PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31/12/2020

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



61,5 % Région parisienne
27,3 % Paris
11,2 % Régions

PATRIMOINE IMMOBILIER



99,2 % Bureaux
0,8 % Mixte bureaux/commerces

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

ACQUISITIONS – CESSIIONS

Acquisitions du trimestre :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
ACQUISITION D'UN ACTIF DE BUREAU VIA UNE PARTICIPATION DANS UNE SCI* 3-5 RUE DE METZ - PARIS 10	24 777 325 €	2 105 m ²	60,0 %

* SCI gérée par Primonial REIM

Cessions du trimestre :

	PRIX DE VENTE	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY (91) GREEN PARC - 1 ROUTE DE VILLEPECLE	3 600 000 €	4 453 m ²	100,0 %	10/06/2011
MARSEILLE (13) EUROPROGRAMME - 40 BOULEVARD DE DUNKERQUE	66 500 000 €	14 702 m ²	100,0 %	27/05/2014
LYON (69) LE MILLÉNIUM - 53 COURS ALBERT THOMAS	5 714 397 €	1 358 m ²	20,5 %	03/08/2012

ACTIVITÉ LOCATIVE



Montant loyers encaissés
27,72 M€



8 relocations
(2 243 m²)



10 libérations
(6 067 m²)



Nombre de baux
449



Superficie totale
606 362



91,7 % Locaux occupés
5,1 % Locaux vacants
3,1 % 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.

IMMEUBLES 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



LE LUMIÈRE

- Volume de l'investissement : 128,2 M€
- Quote-part de détention : 19,99 %
- Surface totale : 136 524 m²
- 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 € 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^o, 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^{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 31/12/2020, 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