

3^{ème} trimestre 2024

Période analysée :
du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024

Période de validité :
4^e trimestre 2024



ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,
Chers Associés,

La fin de la hausse des taux directeurs en septembre 2023 et les trois baisses de 0,25 % dont la plus récente a été décidée ce 17 octobre par la Banque centrale européenne sont des signaux positifs qui permettent à l'immobilier d'entrer dans une phase de stabilisation progressive des prix. Pour autant, il est trop tôt à ce stade de parler de reprise. En outre, la situation politique en France, la période pré-électorale aux États-Unis et les conflits, notamment au Moyen-Orient, contribuent à nourrir un contexte d'incertitude. En France, les débats sur le projet loi de finances pour 2025 font peser une incertitude sur la croissance économique et sur les taux auxquels la France pourra emprunter à moyen terme. Les orientations choisies pourraient faire évoluer les taux français de manière différente par rapport à ses voisins européens et influencer sur le marché immobilier français.

C'est dans ce contexte en demi-teinte que la correction sur l'immobilier de bureau se poursuit. L'actualisation des valeurs au 30 juin 2024, dans la lignée des précédentes, confirme que le bureau reste la typologie immobilière la plus attaquée depuis le début de la hausse des taux en juillet 2022. Plusieurs facteurs l'expliquent : non seulement l'environnement de taux mais aussi la crise du marché locatif issue de la mise en place du télétravail, le changement des attentes des locataires qui en résulte, la modification des usages et les exigences réglementaires croissantes concernant les qualités environnementales des bâtiments.

S'agissant de Primopierre, l'actualisation des valeurs au 30/06/2024 fait ressortir une baisse de -12,4 % sur le patrimoine de la SCPI au premier semestre. La baisse observée par le marché de manière générale est accentuée dans le cas de Primopierre par la décote exceptionnelle d'actifs situés à la Défense et pour lesquels les

projets de travaux initiés il y a 3 ans ont été remis en cause par le bouleversement des conditions de financement et l'arrêt de la collecte. De plus, l'endettement de la SCPI et l'effet de levier qui en découle amplifie la baisse enregistrée sur la valeur du patrimoine, la valeur de reconstitution baissant de -18,2%. Après modification de la valeur nominale de la part approuvée en Assemblée générale le 3 octobre, la société de gestion a décidé d'aligner le prix de souscription sur la nouvelle valeur de reconstitution, en l'établissant à 126 €. A cette même assemblée générale du 3 octobre a été également approuvé le fait de donner à la SCPI la faculté de créer et de doter un fonds de remboursement.

La distribution n'est pas affectée par le changement du prix de souscription : pour le 3^{ème} trimestre, elle est de 1,80€ par part, en ligne avec les prévisions de distribution de la société de gestion établies en début d'année. L'objectif de distribution en numéraire pour un porteur personne physique est de 4%.

La priorité de gestion de Primopierre reste le repositionnement stratégique des actifs porteurs de création de valeur en vue d'améliorer le taux d'occupation. C'est le sens de la vacance stratégique sur certains immeubles, comme Fresh à Boulogne dont nous vous détaillons l'opération de redéveloppement en cours (cf. page 6). Des cessions ont par ailleurs été opérées sur le trimestre : elles portent sur des actifs pour lesquels nous ne voyions plus de potentiel locatif à long terme et contribuent à maintenir la qualité du patrimoine immobilier de Primopierre.

Deux postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Primopierre sont à pourvoir. N'hésitez pas à vous porter candidat. Plus d'informations en page 7.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans
(2019-2023)*
-0,18 %

TRI 10 ans
(2014-2023)*
3,64 %

Taux de distribution
2023**
4,12 %

dont part de revenus
non récurrents⁽¹⁾
25,60 %

***Taux de rentabilité interne (TRI)** : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

****Taux de distribution** : 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 par le prix de souscription au 1^{er} janvier n. Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

Détail de la distribution du 3^{ème} trimestre 2024



1,63 €	Revenus locatifs
0,17 €	Revenus financiers

(2) Dont 26,72% de revenus non récurrents.

Date de versement : **31/10/2024**

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 7 du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Praemia REIM France au 30/09/2024.

	Distribution brute par part 2024	Date de versement
1er trimestre 2024	1,80 €	30/04/2024
2eme trimestre 2024	1,80 €	30/07/2024

	Prix part(€)	Distribution totale(€)	Taux de Distribution**	Distribution en euros Personne Physique
2023	208 (au 1er janvier)	8,56	4,12%	6,72
2024 (Prévisionnel)	180 (au 1er janvier)	7,2	4,00%	7,2
2024 (Prévisionnel)	168 (au 15 février)	7,2	4,29%	7,2

La « distribution en euros prévisionnelle 2024 personne physique » est une estimation de la somme des distributions (revenus et plus-values) trimestrielles à verser à une personne physique résidente en France et imposé à l'impôt sur le revenu, disposant de la jouissance de sa part sur l'année 2024. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Compte tenu de la période d'incertitude constatée sur les marchés, la Société de Gestion juge plus prudent de ne pas afficher des projections de performance alignées sur la période de placement recommandée. La projection de la performance naturelle du fonds pour 2024 est de 5,3 euros par part.



DONNÉES FINANCIÈRES

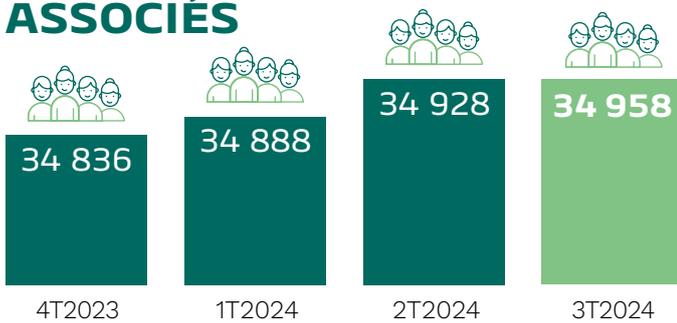
MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e trimestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024
Nombre de parts en début de trimestre	18 948 080	18 948 080	18 948 080	18 948 080
Parts souscrites sur le trimestre	43 482	15 121	10 335	2 506
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	43 482	15 121	10 335	2 506
Nombre de parts en fin de trimestre	18 948 080	18 948 080	18 948 080	18 948 080
Nombre de parts en attente de retrait	1 179 315	1 379 734	1 572 103	1 616 807

Capital social : Le capital social est passé de 3 031 692 800 € au 31 décembre 2023 à 2 842 212 000 € au 30 septembre 2024.

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS EN VIGUEUR AU 30/09/2024



Valeur de réalisation*
au 30/06/2024

104,96 €



Valeur de reconstitution*
au 30/06/2024

125,99 €



Valeur IFI⁽¹⁾
indicative 2023

Résidents

153,10 €

Non-résidents

153,10 €



Prix de souscription⁽²⁾

168,00 €



Valeur de retrait^{*(2)}

154,14 €

(1) La valeur IFI 2023 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

(2) Depuis le 9 octobre 2024, le prix de souscription est de 126 € et le prix de retrait de 115,60 €

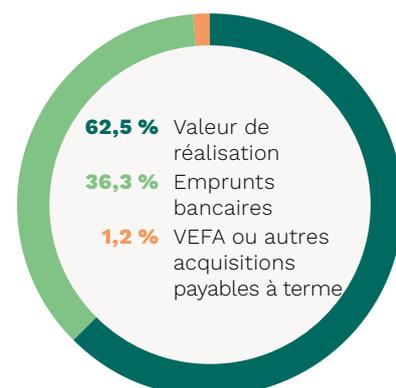
SITUATION D'ENDETTEMENT AU 30/06/2024

Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

37,51 %



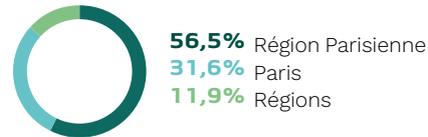
PATRIMOINE DE LA SCPI AU 30/09/2024



Patrimoine immobilier⁽¹⁾



Répartition géographique⁽¹⁾



(1) 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



Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



- 74,2%** Locaux occupés
- 3,8%** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 7,7%** Locaux vacants en restructuration
- 0,1%** Locaux vacants sous promesse de vente
- 14,2%** Locaux vacants en recherche de locataires



Durée moyenne ferme des baux (WALB)*

3,62 ans

Durée moyenne restante des baux (WALT)*

4,68 ans

ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

CESSIONS DU TRIMESTRE

PARIS

31 bis rue Bergère
 Vendu le 27/09/2024



Prix de vente
 (en quote-part)
8 900 000 €



Surface
 (en quote-part)
1 054 m²



Quote-part
 de détention
50 %

LYON - Universaône -
 50 rue Joannès Carret
 Vendu le 25/07/2024



Prix de vente
 (en quote-part)
33 952 304 €



Surface
 (en quote-part)
12 806 m²



Quote-part
 de détention
100 %

LYON - Duguesclin -
 288 rue Duguesclin
 Vendu le 25/07/2024



Prix de vente
 (en quote-part)
44 847 048 €



Surface
 (en quote-part)
12 851 m²



Quote-part
 de détention
100 %

Le 12 juillet 2024, la SCPI Primopierre a cédé ses parts (35,5%) dans la SCI Nanterre Immo, propriétaire d'un actif de bureau situé au 17-19 rue Ernest Renan à Nanterre (92).

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

TOP 10 des locataires en % des loyers sur le patrimoine en direct

	LOCATAIRES	% DES LOYERS ANNUELS
1	RTE RESEAU TRANSPORT D'ELECTRICITE	6,5 %
2	THALES	5,4 %
3	ALSTOM TRANSPORT	4,4 %
4	RE:RESOURCES FRANCE	4,3 %
5	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILE	4,2 %
6	FAURECIA	3,8 %
7	SNCF	3,1 %
8	NESTLE	3,0 %
9	MINISTERE INTERIEUR	2,9 %
10	EXPLEO	2,8 %

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

OPÉRATION DE REDÉVELOPPEMENT EN COURS

FRESH - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Bâtiment à usage de bureaux situé au 49/59 avenue Morizet à Boulogne Billancourt (92), acquis en 2011 par Primopierre, siège de Young & Rubicam jusqu'en mars 2021.

Besoin de rénovation pour répondre aux nouvelles normes environnementales et aux nouveaux usages du bureau



Projet mixte au cœur de Boulogne, proche des lignes M9 et M10 :

- ~ 6 200 m² de bureaux
- 820 m² de commerces en pied d'immeuble
- 700 m² de logements
- 1 500 m² d'espaces végétalisés (jardins, terrasses, rooftop).

.....
3 logements sur les 10 réalisés seront gérés par Habitat et Humanisme et auront une vocation sociale.

.....
Collaboration avec l'agence LBBA et Bouygues Construction

.....
La livraison de l'actif est prévue pour la fin de l'année 2025.

Chiffres clés :

- Loyer potentiel : 4,1 M€ HT / an
- Coût total de l'opération : 41,8 M€ HT
- TRI projeté 2024-2033 : 6,01%
- Création de m² supplémentaires : 5.550 m² à l'acquisition vs 7.700 m² post livraison

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 rentabilité 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.

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 1^{er} 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.

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.

APPEL À CANDIDATURES



Deux postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Primopierre sont à pourvoir. Praemia REIM France procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées au plus tard le 31 mars 2025 (cachet de la Poste faisant foi) à Praemia 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 ici](#). 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.

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 168 €, dont 18 € 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 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 écrit. Il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. 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^{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),

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 40 % 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 30/09/2024, 1 616 807 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primopierre est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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 89 20 07 95.

- 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. Praemia 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 %.

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

N° d'agrément : CPI20140033

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

L'INFO DE LA SCPI PRIMOPIERRE

Retrouvez plus d'information sur Praemia REIM France,
son actualité et ses solutions d'investissement sur
www.praemiareim.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
PRAEMIA REIM FRANCE
01 89 20 07 95 | serviceclients@praemiareim.com

praemia
REIM FRANCE

BTI | Primopierre | 3T2024

Société Anonyme 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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002.