

Primopierre

Immobilier de bureau



Créée en 2008, la SCPI Primopierre a vocation à constituer un patrimoine immobilier composé essentiellement d'immeubles de bureaux à Paris et en région parisienne. Du fait de leur qualité et de leur localisation, ces actifs répondent aux attentes des grandes entreprises locataires, bien implantées dans leur secteur.

Pourquoi investir dans Primopierre ?

- 1 Un patrimoine de qualité au cœur du Grand Paris, dans les quartiers d'affaires les plus attractifs et matures, recherchés par les grandes entreprises**

 - Des immeubles de bureaux principalement localisés à Paris et en région Parisienne, bénéficiant d'une très forte centralité (accessibilité transports en commun, vitalité économique....).
 - Des actifs de bureaux de grande taille, intégrant des services et des espaces de travail flexible, en adéquation avec les nouveaux usages et attentes des salariés.
- 2 Des locataires de premier plan, solides financièrement, dans des secteurs d'activités variés pour une optimisation du risque locatif**

 - Des grandes entreprises locataires, reconnues sur leur marché et exerçant dans différents secteurs d'activité : services publics, industrie, énergie, banque/services financiers, grande consommation, technologies etc.
- 3 Une SCPI labellisée ISR⁽¹⁾ et classée art.9 SFDR qui place son patrimoine dans une démarche net zéro carbone**

 - Chaque actif fait l'objet d'une notation ESG à l'acquisition.
 - Le patrimoine de la SCPI est soumis à un processus d'amélioration continue pour adapter en permanence les actifs aux nouvelles exigences environnementales, notamment en matière de performance énergétique et s'inscrire dans une trajectoire net zéro carbone.
- 4 Une capitalisation avoisinant 4 milliards d'euros, gage de diversification et de mutualisation du risque**

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

(1) Les références à un classement, un label, un prix ou une notation ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs du fonds. Pour plus d'informations sur le label ISR de l'État français, voir www.lelabelisr.fr

Performances et distribution

Taux de rentabilité interne (TRI)	5 ans (2018-2022)	10 ans (2013-2022)
	2,62 %	4,93 %

TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende annuel brut en euros	9,36	12,31	10,48	9,93	7,05
Valeur de la part en euros	208	208	208	208	208
Taux de distribution	4,50 %	5,92 %	5,04 %	4,77 %	4,21 %
Pourcentage de revenus non récurrents*	0,00 %	26,25 %	10,69 %	15,80 %	19,51 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, 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 de l'année n pour les SCPI à capital variable,
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

* Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

Chiffres clés au 30/09/2023



- 74,5 % Locaux occupés**
- 5,7 % Locaux occupés sous franchises** ou mis à disposition d'un futur locataire
- 6,6 % Locaux vacants** en restructuration
- 13,2 % Locaux vacants** en recherche de locataire

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



388
Nombre de locataires



3,4 MDS €
Capitalisation



667 570
m² gérés



34 704
Nombre d'associés



75
Nombre d'immeubles

Caractéristiques

Date de création : 08/08/2008

Indicateur de risque (SRI) : 3/7

Durée minimale de placement recommandée : 10 ans

Forme juridique : SCPI à capital variable

Prix de souscription : 180 €

Mode de détention : achat en direct ou comme unité de compte en assurance vie.

Délai de jouissance : 4 mois

Frais de souscription : 10,617 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription prime d'émission incluse.

Frais de gestion annuels : 10 % HT maximum du montant des produits locatifs encaissés par la société et 5 % HT max (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets.

Valeur de retrait : 160,89 €

Frais de cession de part :

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.
- Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

Frais d'acquisition d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

Frais de cession d'actifs : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux : 3 % HT max (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

Ceci est une communication publicitaire destinée aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF. Avant toute décision d'investissement, veuillez vous référer à la documentation de la SCPI : note d'information, statuts, bulletins trimestriels d'information, dernier rapport annuel et Document d'Informations Clés (DIC) disponibles gratuitement et en français sur simple demande ou sur notre site internet : www.primonialreim.fr

La Société de Gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de Primonial REIM France : <https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>

Primonial REIM France est une filiale de Primonial REIM. À propos de Primonial REIM :

Primonial REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour et au Royaume-Uni. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Primonial REIM détient plus de **42 milliards d'euros d'encours sous gestion**. Son allocation de conviction se décompose en : 47 % santé/éducation, 35 % bureaux, 8 % résidentiel, 5 % commerces, 4 % hôtellerie et 1 % logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère **61 fonds** et réunit environ **80 000 clients investisseurs**, dont 45 % particuliers et 55 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de 1 695 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans **10 pays européens**.

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.

Répartition du patrimoine

au 30/09/2023



Répartition géographique

57,2 % Région parisienne
29,8 % Paris
13,0 % Province



Répartition sectorielle

98,9 % Bureaux
1,1 % Mixte bureaux/commerces

La répartition passée du patrimoine ne préjuge pas de la répartition future.

Facteurs de risque

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital. Les revenus potentiels ainsi que les valeurs des parts de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Ils dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives). Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

Risque de liquidité : Les modalités de retrait des parts de la SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) ne garantissant pas la liquidité des parts. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit s'envisager sur le long terme, dans une optique de diversification du patrimoine.

Risque de marché : Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

Risque de durabilité : Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible. La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe de la note d'information.

Pour plus de détails, se reporter à la rubrique Principaux facteurs de risque pour les investisseurs de la Note d'information.