



## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,  
Chers Associés,

Dans le prolongement de 2023, la crise immobilière issue de la hausse brutale des taux s'est poursuivie sur l'année 2024, synonyme de baisses de valeurs, en particulier sur l'immobilier de bureau. C'est la classe d'actifs la plus touchée par cette crise, affectée également par le développement du télétravail. Les quatre baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne intervenues en 2024 alimentent toutefois une reprise timide des transactions sur les différents marchés immobiliers. Elles ouvrent la voie à une stabilisation des valeurs pour la majorité des classes d'actifs, même si au cas spécifique du bureau nous n'envisageons pas de reprise en 2025.. La Société de gestion reste attentive à l'évolution de la situation politique et budgétaire de la France et aux conséquences qu'elle pourrait avoir sur les taux souverains.

Dans ce contexte encore adverse en 2024, la correction sur l'immobilier de bureau s'est poursuivie. Le prix de souscription de la SCPI Primopierre a été révisé en date du 21/01/2025, fixé désormais à 115 € (-8,73%). En effet, les nouvelles valeurs d'expertise au 31 décembre 2024 sont en baisse de -3,9 % sur le deuxième semestre 2024 (-15,1 % sur l'année). Le ralentissement de la baisse est tangible mais l'incertitude persiste sur son terme. La suroffre de bureaux par rapport à la demande des entreprises, notamment en Ile-de-France, est un facteur significatif de dévalorisation. Les actifs vacants de Primopierre situés en première et en deuxième couronne parisienne en donnent l'illustration. Au cas particulier de Primopierre, l'effet de levier\* élevé amplifie la baisse des valeurs d'expertise.

Les perspectives de stabilisation des valeurs restent incertaines à date. En effet, nous ne prévoyons pas de reprise du marché de bureaux à moyen terme.

La SCPI Primopierre va se recentrer sur les actifs les plus porteurs à long terme en s'appuyant sur une politique de travaux sélective et la cession des actifs obsolètes mais cette transition, suppose une période de revenus en-deçà de ce qu'ils ont pu être au cours de la décennie écoulée.

C'est pourquoi la distribution 2024 de la SCPI Primopierre a été revue à la baisse par rapport aux prévisions de début d'année et s'est établit à 6,38€ par part (vs 7,20 €/part prévu initialement). Les

réserves financières (Report à nouveau : RAN) de la SCPI et les produits des cessions issus du plan d'arbitrage ont été totalement alloués dès ce trimestre au financement de travaux déjà en cours sur les immeubles et au désendettement de la SCPI. Dans la même logique, la distribution prévisionnelle pour 2025 est attendue en baisse par rapport à 2024, à 4,40 € par part : le plan d'arbitrage et le désendettement pèseront pour c. 1€/part et la vacance/franchises pour c. 1€/part.

Sur le dernier trimestre 2024, la SCPI Primopierre a cédé un actif situé à Villeurbanne (69) pour un montant de 15,9 millions d'euros. Cette opération s'inscrit dans le plan d'arbitrage établi par l'équipe de gestion et qui devrait permettre : la réduction de l'endettement de la SCPI, le financement du plan de travaux en cours et la possible dotation future du fonds de remboursement, dont la création a été décidée en octobre dernier, sur la deuxième moitié de l'année 2025. Cela aura pour but d'offrir une possibilité de sortie et d'exécution des demandes de retraits, même partielle, pour un maximum d'associés retoyants..

Pour 2025, les principaux axes de gestion sont :

- réaliser le plan de travaux en cours sur le portefeuille,
- céder les actifs non stratégiques,
- réduire l'endettement
- doter le fonds de remboursement de la SCPI pour proposer une option de sortie aux porteurs ayant effectué une demande de retrait
- rétablir un taux d'occupation financier\* (TOF) normatif aux alentours de 90%. Pour ce faire, nous sommes pleinement investis dans la commercialisation des immeubles vacants et le renouvellement des baux arrivant à échéance.

Nous vous invitons à vous connecter à votre extranet pour retrouver la vidéo du gérant sur ces sujets de valorisation, de distribution et de liquidité.

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  
(2020-2024)\*  
**-6,24 %**

TRI 10 ans  
(2015-2024)\*  
**0,65 %**

Taux de distribution  
2024\*\*  
**3,54 %**

dont part de revenus  
non récurrents<sup>(1)</sup>  
**12,89 %**

\***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<sup>er</sup> janvier n.

(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.

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 31/12/2024.

## Détail de la distribution du 4eme trimestre 2024

**0,98€<sup>(2)</sup>**  
brut par part

**0,81 €** Revenus locatifs

**0,17 €** Revenus financiers

(2) Dont 0,00% de revenus non récurrents.

Date de versement : **31/01/2025**

	Distribution brute par part 2024	Date de versement
1er trimestre 2024	1,80 €	30/04/2024
2eme trimestre 2024	1,80 €	31/07/2024
3eme trimestre 2024	1,80 €	31/10/2024
4eme trimestre 2024	0,98 €	31/01/2025

La distribution brute par part pour l'année 2024 est de 6,38 €.



# DONNÉES FINANCIÈRES

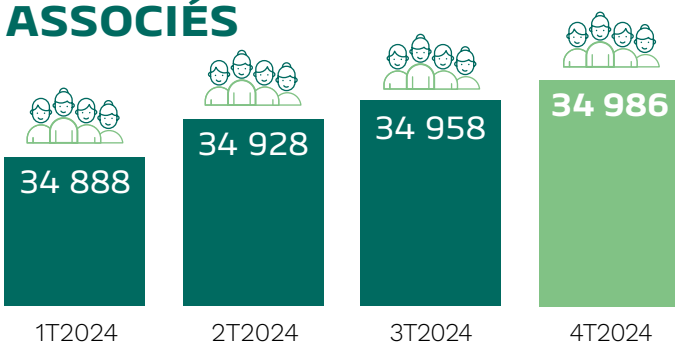
## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024	4 <sup>e</sup> 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	15 121	10 335	2 506	1 142
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	15 121	10 335	2 506	1 142
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	1 379 734	1 572 103	1 616 807	1 712 311

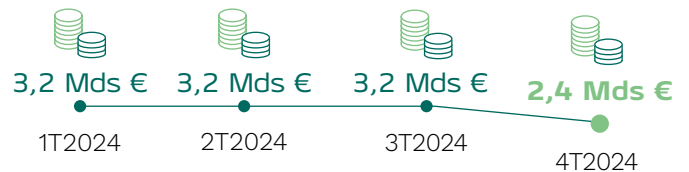
Le capital social est passé de 3 031 692 800 € au 31 décembre 2023 à 1 894 808 000 au 31 décembre 2024.

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

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS EN VIGUEUR AU 31/12/2024



Valeur de réalisation\*  
au 30/06/2024

**104,96 €**



Valeur de reconstitution\*  
au 30/06/2024

**125,99 €**



Valeur IFI<sup>(1)</sup>  
indicative 2023

Résidents

**153,10 €**

Non-résidents

**153,10 €**



Prix de souscription<sup>(2)</sup>

**126,00 €**



Valeur de retrait\*<sup>(2)</sup>

**115,60 €**

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

(2) Depuis le 21 janvier 2025, le prix de souscription est de 115,00 € et le prix de retrait de 105,51 €

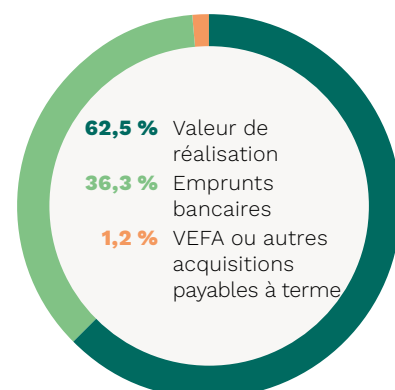
## SITUATION D'ENDETTEMENT AU 30/06/2024

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



DETTES ET AUTRES  
ENGAGEMENTS :

**37,51 %**

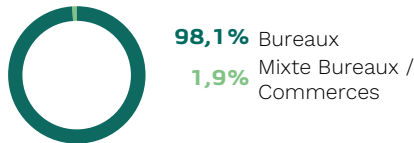




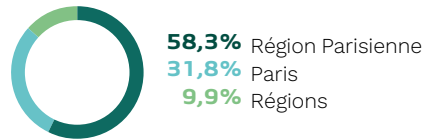
## PATRIMOINE DE LA SCPI AU 31/12/2024



### Patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>



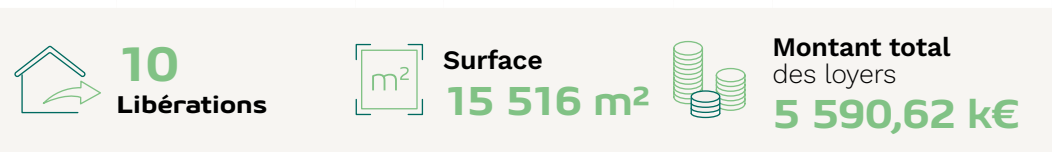
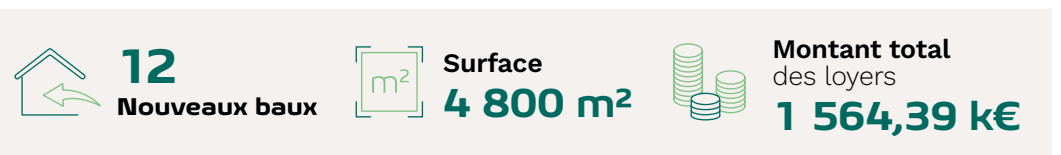
### Répartition géographique<sup>(1)</sup>



(1) En % de la valeur vénale.

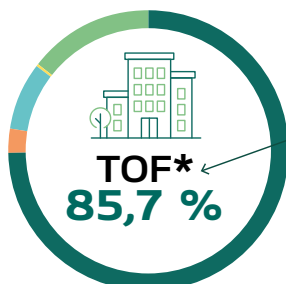
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



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

## SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



- 73,9%** Locaux occupés
- 3,7%** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 7,8%** Locaux vacants en restructuration
- 0,3%** Locaux vacants sous promesse de vente
- 14,3%** Locaux vacants en recherche de locataires



**Durée moyenne ferme des baux (WALB)\***

**3,65 ans**

**Durée moyenne restante des baux (WALT)\***

**4,70 ans**

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

Aucune acquisition ce trimestre.

## CESSION DU TRIMESTRE

Le Premium - 131  
boulevard de Stalingrad -  
Villeurbanne (69)  
Vendu le 19/12/2024



Prix de vente  
(en quote-part)  
**15 934 231 €**



Surface  
(en quote-part)  
**5 659 m²**



Quote-part  
de détention  
**100 %**

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

## TOP 10 des locataires en % des loyers

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

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

## OPÉRATION DE REDÉVELOPPEMENT EN COURS

### OVALIE - SAINT-OUEN (92)

La SCPI Primopierre est propriétaire depuis janvier 2014 de ce bâtiment à usage de bureaux situé au 1 rue Fructidor sur la commune de Saint-Ouen (93) proche de la frontière avec Clichy (92). Il bénéficie d'un emplacement stratégique le long du boulevard périphérique et d'une adresse parisienne.

L'ensemble immobilier dispose d'une bonne desserte en transports en commun via sa proximité immédiate à la ligne de métro 14 et à la ligne de métro 13 ainsi qu'au RER C.

Suite à la libération du site par le locataire en octobre 2022 et compte tenu de la concurrence importante de la zone, il a été décidé de réaliser un programme de travaux. Celui-ci devant permettre de proposer au marché un actif rénové lourdement avec un design différenciant, des services efficaces, qualitatifs et techniquement à la hauteur des standards de confort des utilisateurs et des objectifs environnementaux du secteur (Décret Tertiaire 2030).

La fin des travaux est intervenue au 2ème semestre 2024. Il développe désormais 14 500 m<sup>2</sup> de bureaux et de services premium sur 7 niveaux de superstructure et 3 niveaux d'infrastructure. Il bénéficie également de 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs dont un rooftop paysagé. La commercialisation est en cours.



## 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.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 3 OCTOBRE 2024

La quatrième résolution portant sur l'instauration d'une faculté de suspendre et de rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts a été rejetée.

Les autres résolutions ont été approuvées.

## 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<sup>er</sup> 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.

## 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 126 €, dont 26 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 8,25 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % 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 0,00 % 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<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 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 31/12/2024, 1 712 311 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](http://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](mailto:serviceclients@praemiareim.com)

**praemia**  
REIM FRANCE

BTI | Primopierre | 4T2024

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.