



## L'ESSENTIEL

Juillet 2018

**PRIMOPIERRE,**  
un patrimoine composé  
essentiellement de bureaux

 **PRIMONIAL**  
REIM

## EXEMPLE D'INVESTISSEMENT EN PORTEFEUILLE DE PRIMOPIERRE

### GALEO - TRIEO - DUEO - ISSY-LES-MOULINEAUX (92) (SCI ILM1 ET SCI ILM2)

- Année d'acquisition : 2018
- Surface totale : 20 640 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 19,6 M€ - participation 20 %
- Locataires : Bouygues Immobilier, IDEMIA, Crédit Mutuel

Architecte : Christian de Portzamparc



## AVERTISSEMENT

La SCPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme.

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.

La durée du placement recommandée est de dix ans.

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

“ **Avec Primopierre, vous investissez principalement dans un patrimoine constitué de bureaux<sup>1</sup> localisés en France.**

Primopierre est composé essentiellement d'immeubles récents qui peuvent, sans que cela ne constitue une contrainte d'investissement, répondre aux nouvelles exigences des entreprises en matière de performances environnementales, de services et de flexibilité au niveau des espaces de travail.

Nos équipes spécialisées dans l'immobilier de bureaux sélectionnent des biens situés dans un environnement économique dynamique s'inscrivant dans une perspective d'optimisation de votre investissement, selon nos convictions, afin de vous restituer les potentielles performances immobilières en contrepartie de frais payés à la société de gestion. ”

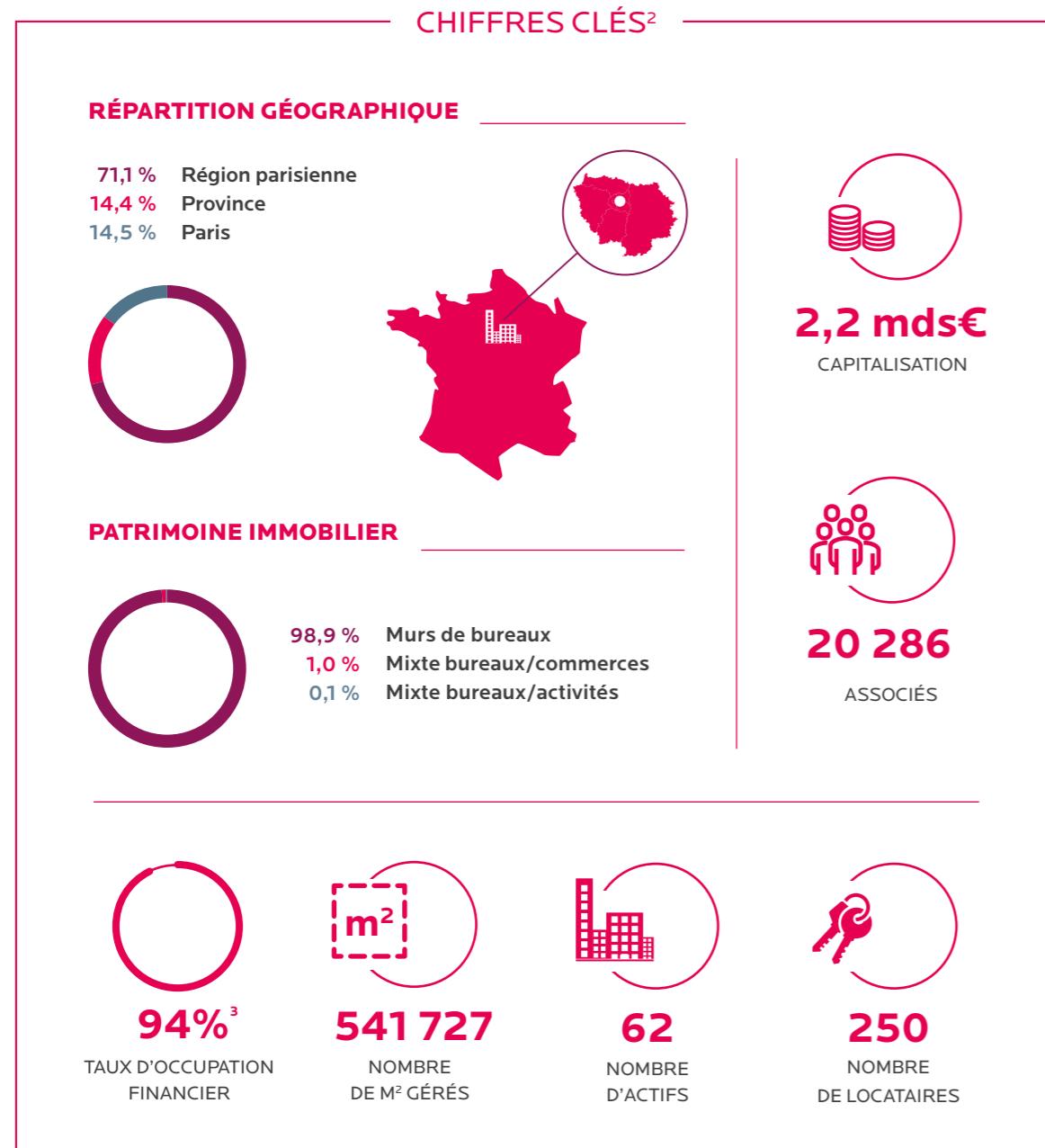
1. Constat à date. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future s'agissant d'une SCPI de type diversifiée.

## POURQUOI INVESTIR DANS PRIMOPIERRE ?

### PRIMOPIERRE, LA SCPI DE BUREAUX<sup>1</sup> DE PRIMONIAL REIM

Créée en 2008, Primopierre s'adresse à tout investisseur souhaitant investir principalement sur le marché de l'immobilier de bureaux en France, dans une perspective long terme.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.



#### UN PATRIMOINE PRINCIPALEMENT DE BUREAUX<sup>1</sup> CONCENTRÉ EN ILE-DE-FRANCE, PREMIER PARC IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN EUROPE<sup>2</sup>

Avec 85 %<sup>3</sup> du portefeuille immobilier localisé à Paris et en région parisienne, Primopierre capitalise sur le dynamisme établi de l'Île-de-France. Située au carrefour des échanges européens et mondiaux, cette région est l'un des premiers pôles économiques en Europe. Primopierre cible en priorité les quartiers d'affaires les plus recherchés par les entreprises locataires.

#### UN PATRIMOINE ESSENTIELLEMENT RÉCENT RÉPONDANT AUX NOUVELLES EXIGENCES DES ENTREPRISES LOCATAIRES

Le parc immobilier de Primopierre se compose notamment d'immeubles intégrant de nombreux services et des espaces de travail flexibles répondant ainsi aux nouvelles aspirations des salariés (conciergerie, salle de sport, restaurant d'entreprise, salles de réunions...).

Primopierre accorde une attention particulière aux performances environnementales : (67 % du patrimoine est certifié<sup>4</sup> : HQE, BREEAM, LEED...). Cette dimension revêt une importance croissante dans les choix d'implantation des locataires et en particulier des grandes entreprises.

#### UNE CAPITALISATION SUPÉRIEURE À 2 MDS D'EUROS PERMETTANT DE SE POSITIONNER SUR DES ACTIFS DE TAILLE SIGNIFICATIVE

Avec une capitalisation supérieure à 2 milliards d'euros, Primopierre se positionne sur des actifs de taille importante occupés par des entreprises de premier plan. Son patrimoine conséquent lui permet de diversifier les risques sur le plan locatif.

#### DES LOCATAIRES DE PREMIER PLAN<sup>5</sup> (QUELQUES LOCATAIRES ACTUELS DE PRIMOPIERRE)

- |   |   |
|---|---|
| • <b>BANQUE / ASSURANCE</b> : Crédit Agricole Consumer Finance, HSBC, Allianz | • <b>ORGANISATION</b> : OCDE                            |
| • <b>IMMOBILIER / CONSTRUCTION</b> : Amundi AM, Foncia, Vinci                 | • <b>TRANSPORT / AUTOMOBILE</b> : SNCF, Peugeot Citroën |
| • <b>ÉNERGIE</b> : Suez Environnement   | • <b>TÉLÉCOMMUNICATION</b> : Orange                     |

#### PERFORMANCES

Avec Primopierre, vous bénéficiez potentiellement d'une distribution de revenus ainsi que d'une progression de la valeur du capital investi sur un horizon de placement de long terme.

Le TRI<sup>6</sup> sur 5 ans (2013-2017) s'élève à 4,72 %.

	2013	2014	2015	2016	2017
Revenu net distribué en €	10,12	10,12	9,84	9,8	9,8
Prix de souscription en €	191	196	196	196	208
TDVM <sup>7</sup> en %	5,30	5,22	5,02	5,00	4,85

Source : Primonial REIM - données au 30 juin 2018.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

1. Constat à date. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future s'agissant d'une SCPI de type diversifiée.

2. Source : Primonial REIM au 30 juin 2018. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.

3. 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 si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

1. Constat à date. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future s'agissant d'une SCPI de type diversifiée.

2. Source : ORIE 2017.

3. Source : Primonial REIM - constat au 30/06/18.

4. Source : Primonial REIM - constat au 30/06/18. La société de gestion ne se fixe néanmoins aucune contrainte d'investissement en la matière.

5. Les locataires actuels ne préjettent pas des locataires futurs.

6. Taux de rentabilité interne annualisé sur la période, avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

7. TDVM : le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution en divisant le dividende brut avant prélèvement libératoire 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.

# POURQUOI INVESTIR DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) ?

## DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS

L'immobilier collectif permet de restituer aux investisseurs un revenu potentiel foncier trimestriel issu des loyers versés par les locataires du patrimoine de la SCPI.

## UN PATRIMOINE ACCESSIBLE À PARTIR D'UNE MISE DE FONDS LIMITÉE

L'immobilier collectif permet à l'investisseur de s'exposer, à travers l'achat de parts pour un montant qui peut être de quelques milliers d'euros, à une portion d'un patrimoine de plusieurs millions d'euros.

## UN OBJECTIF DE MUTUALISATION DES RISQUES

La SCPI cherche à investir dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, avec pour objectif de diversifier le risque locatif et le risque géographique.

## UNE GESTION IMMOBILIÈRE PROFESSIONNELLE ET PATRIMONIALE

La gestion du patrimoine de la SCPI est entièrement dévolue à la société de gestion. L'objet social de la SCPI est la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à l'exclusion des activités de construction-vente ou de marchands de biens. Cette gestion est effectuée en contrepartie de frais dont des commissions de gestion.

## DES OBLIGATIONS DE GOUVERNANCE ET DE TRANSPARENCE

Les organes de gouvernance de la SCPI comprennent un Conseil de Surveillance où siègent des associés. Les associés se prononcent en assemblée générale sur les résolutions proposées par la société de gestion. Ils reçoivent un bulletin d'information trimestriel et un rapport annuel complet sur la SCPI.

# FACTEURS DE RISQUES

## RISQUE EN REVENU ET EN CAPITAL

Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur de retrait de la part. Les SCPI comportent un risque de perte en capital. Les parts achetées en nue-propriété ne donnent droit à aucun revenu.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité des parts de SCPI n'est pas garantie par la société de gestion. Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit être envisagé dans une optique de long terme. En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées, voire inexistantes. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

## 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 LIÉ À L'ENDETTEMENT

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30 % de la valeur de ses actifs immobiliers. Le montant perçu en cas de retrait est alors subordonné au remboursement de l'emprunt par la SCPI.

## RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

## RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

# DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PRIMOPIERRE

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/01/2018

**Prix de souscription :** 208 euros.

**Valeur de retrait :** 185,92 euros.

**Minimum de souscription :** 10 parts.

**Entrée en jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit la souscription.

**Horizon de placement minimal recommandé :** 10 ans.

L'associé s'acquitte d'une commission de souscription lors de l'achat de ses parts, puis d'une commission de gestion annuelle. La commission de souscription est incluse dans le prix de souscription et la commission de gestion est déduite des loyers perçus avant le versement des revenus potentiels.

## Commission de souscription

La commission de souscription est fixée à 10,767 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse.

Elle rémunère :

- les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs,
- les frais d'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

## Commission de gestion annuelle

10 % HT / 12 % TTC maximum du montant des produits locatifs HT.

5 % HT / 6 % TTC maximum des produits financiers nets.

Elle rémunère la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires (préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités et intérêts de retard, impôts et taxes récupérés auprès des locataires...), la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

## Commission de cession (y compris de mutation)

Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.

Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : commission assise sur le montant de la transaction (taux fixé par l'Assemblée Générale).

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.

## Commission d'acquisition ou de cession d'actifs

Commission de cession : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.





**LAETITIA TRÈVES**  
RESPONSABLE INVESTISSEMENT BUREAUX

“ L'Ile-de-France est le terrain de prédilection de Primopierre. Les projets du Grand Paris, l'attractivité renouvelée de La Défense, redessinent la carte des marchés tertiaires attractifs. ”

## ACTUALITÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2018

Avec une capitalisation qui atteint les 2,285 milliards d'euros, Primopierre se classe parmi les SCPI les plus fortement capitalisées du marché (source : ASPIM - IEIF).

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, Primopierre a procédé à deux prises de participation dans des SCI détenant des actifs situés au cœur du pôle tertiaire Issy-les-Moulineaux et à Paris XV, pour un volume total d'investissement de 54 millions d'euros.

Ces acquisitions portent sur des actifs emblématiques, intégralement loués à des locataires de premier plan. La première acquisition concerne 3 immeubles de bureaux, livrés en 2010 et situés Boulevard Gallieni à Issy-les-Moulineaux dans les Hauts-de-Seine. Ils sont loués à 100 % à plusieurs locataires dont le plus important en termes de revenu locatif est Bouygues Immobilier.

La quote-part de Primopierre dans cette opération s'élève à 20 %. La seconde acquisition porte sur la quote-part d'un ensemble de bureaux de très grand gabarit (90 000 m<sup>2</sup> répartis sur 4 bâtiments) à 300 mètres du Métro Balard à Paris XV, livré en 2015 et 2018 et entièrement loué à des acteurs des médias tels que SFR, BFM TV... dans le cadre d'un bail de 11 ans. La quote-part de Primopierre dans cette opération s'élève à 6 %.

Par ailleurs, un actif à Gennevilliers (92), non stratégique, a été cédé pour un montant de 3 millions d'euros.

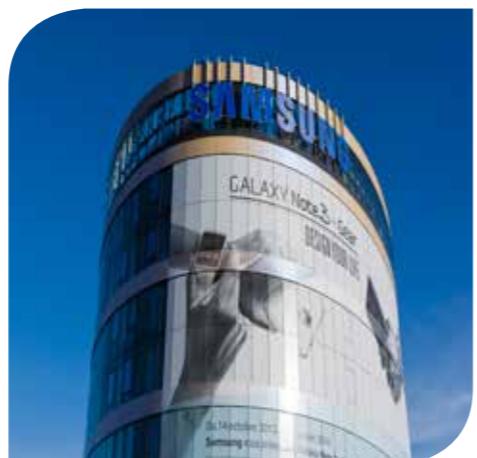
## EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



**COEUR DÉFENSE (SCI HOLD) - COURBEVOIE (92)**

HQE Excellent, BREEAM Very Good

- Année d'acquisition : 2017
- Année de restructuration : 2011
- Surface totale : 182 800 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 80,5 M€ - participation 8,9 %
- Locataires : 27 locataires dont HSBC, Orange, EDF et Allianz



**OVALIE - SAINT-OUEN (93)**

Certifié HQE Programme/Conception/Réalisation

Niveau Très Performant

- Année d'acquisition : 2014
- Surface totale : 14 270 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 60 M€ - indiv. 60 %
- Locataire : Samsung Electronics France



**WEST PLAZA - COLOMBES (92)**

HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent, HQE, Exploitation, BBC

- Année d'acquisition : 2017
- Année de livraison : 2013
- Surface totale : 29 420 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 81,3 M€ - indiv. 42 %
- Locataires : Colgate, Fraikin, Foncia...



**IN & OUT (SCI BOULOGNE LE GALLO)  
BOULOGNE-BILLANCOURT (92)**

Certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good, LEED Platinium

- Année d'acquisition : 2017
- Année de livraison : 2013
- Surface totale : 34 856 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 35 M€ - participation 13 %
- Locataire : OCDE



**PASTEUR (SCI PASTEUR) - PARIS (15<sup>e</sup>)**

Certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good

- Année d'acquisition : 2015
- Année d'acquisition : 1973, restructuré en 2012
- Surface totale : 39 624 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 55,5 M€ - participation 27,1 %
- Locataire : Amundi



**NOUVEL AIR - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)**

Certifié BREEAM-in-Use Niveau Good

- Année d'acquisition : 2016
- Année de rénovation : 2012
- Surface totale : 15 890 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 135,4 M€
- Locataires : Aldebaran Robotics, Vinci, Enterprise et Symphony EYC



**ARDEKO (SCI ARDEKO) - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)**

Certifié LEED Core & Shell Niveau Gold

- Année d'acquisition : 2015
- Année de construction : 2013
- Surface totale : 20 101 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 43,35 M€ - participation 29,1 %
- Locataires : 5 bureaux et 3 commerces



## PRIMONIAL REIM, ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM est une société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

**Avec 14 Mds €<sup>1</sup> d'encours sous gestion, 50 000 associés et 38 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière<sup>1</sup> en France.**

### CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup> AU 31 DÉCEMBRE 2017

50 000  
associés

14 Mds €<sup>2</sup>  
d'encours sous gestion

900  
immeubles

38  
fonds d'investissements

Présence dans  
6  
pays européens

3 500 000 m<sup>2</sup>  
loués

7 000  
locataires

48 %  
d'investisseurs  
institutionnels

52 %  
d'investisseurs  
particuliers

1. Source : Primonial REIM  
2. Dont participations croisées d'environ 2 Mds €.



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.

Agreement AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière» et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 11.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)