



PRIMOPIERRE

# L'ESSENTIEL

au 01.07.2016

LE PIRE ENNEMI  
DE VOS IMPÔTS

55, avenue Marceau 75116 Paris  
06 50 63 80 23 - [nrivory@lpei.fr](mailto:nrivory@lpei.fr)

L'IMMOBILIER DE CONVICTION

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

UNE  
CAPITALISATION  
SUPÉRIEURE  
À 1 MILLIARD  
D'EUROS

UNE MAJORITÉ  
DE BUREAUX  
FRANCILIENS

UNE POLITIQUE  
ACTIVE  
D'ACQUISITIONS

---

DATE DE CRÉATION : 8 août 2008

N° DE VISA AMF : 14-33

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 ANS

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 2 000 000 000 €  
(en valeur nominale)

DÉPOSITAIRE : CACEIS Bank France

HORIZON DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDÉ : 10 ANS

La SCPI comporte un risque de perte en capital et la liquidité des parts n'est pas garantie par la société de gestion.



# COMMENTAIRE DE GESTION AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2016

**Primopierre** est une SCPI d'immobilier d'entreprise à capital variable, créée en 2008 et gérée par Primonial Real Estate Investment Management. Au 1<sup>er</sup> juillet 2016, sa capitalisation atteint 1,490 milliard d'euros. Elle compte près de 15 000 associés. Ces chiffres en font l'une des SCPI les plus importantes du marché.


La SCPI Primopierre investit aujourd'hui principalement sur des immeubles de bureaux. Le patrimoine détenu au 1<sup>er</sup> juillet 2016 est situé à 83% à Paris et en région parisienne. Les équipes de Primonial REIM privilégient, parmi leurs critères d'acquisition, la capacité des bureaux à répondre aux demandes des entreprises : rationalité des espaces, flexibilité des usages, connectivité et niveau de service élevé pour les salariés. 59% du patrimoine de Primopierre fait l'objet d'une certification environnementale.

Au premier semestre 2016, Primopierre a collecté 140 millions d'euros et investi sur deux actifs pour un montant global de 220 millions d'euros. Ce « surinvestissement » vise à privilégier la distribution de revenus locatifs\*, dans un environnement où les placements de trésorerie sont peu rémunérés.

La première acquisition du semestre porte sur l'ensemble de bureaux Universaône à Lyon, au cœur du Pôle Numérique dans le quartier de Vaise. Livré en 2013, Universaône est certifié Effinergie Très Haute Performance Energétique. La seconde acquisition du semestre est la plus importante, en volume, jamais réalisée par Primopierre. Il s'agit du Between à La Défense (22 000 m<sup>2</sup>), qui s'insère dans l'ensemble de bureaux Les Miroirs (65 000 m<sup>2</sup>). Acquis par la SCPI Primopierre pour un montant de 168,5 millions d'euros, le Between, construit en 1981 et restructuré en 2014, est labélisé BBC (Bâtiment Basse Consommation) et HQE Exploitation.

La principale situation de vacance au 1<sup>er</sup> juillet est due à un congé délivré en décembre 2015 pour l'Atlantis situé à Massy (40% de la vacance financière). Cet actif fait d'ores et déjà l'objet d'un bail signé en juillet 2016, avec prise d'effet en avril 2017. Les équipes d'asset management de Primonial REIM sont actives à la commercialisation de l'ensemble des surfaces vacantes de Primopierre dans de bonnes conditions.

\*Revenus non garantis. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



# LA SCPI PRIMOPIERRE AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2016

## PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE  
% valeur\*



- ◆ Bureaux 98 %
- ◆ Mixte bureaux/commerces 1.5 %
- ◆ Mixte bureaux/activités 0.5 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
% valeur\*



- ◆ Province 17.1 %
- ◆ Région parisienne 69.3 %
- ◆ Paris 13.7 %

## 10 PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

Données susceptibles d'évoluer dans le temps

- ◆ **BETWEEN**  
18 avenue d'Alsace – COURBEVOIE (92)  
**Surface indivise** : 22 296 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 165 000 000 €
- ◆ **SITE PSA**  
2/10 boulevard de l'Europe – POISSY (78)  
**Surface indivise** : 27 745 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 80 173 200 €
- ◆ **OVALIE**  
1, rue Fructidor – ST-OUEN (93)  
**Surface indivise** : 8 562 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 66 750 000 €
- ◆ **ATLANTIS**  
1, rue Victor Masch – MASSY (91)  
**Surface indivise** : 25 313 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 63 070 000 €
- ◆ **SCI GRAND SEINE**  
21, quai d'Austerlitz – PARIS (75)  
**Surface indivise** : 9 787 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 58 672 005 €
- ◆ **OMEGA**  
48, rue Albert Dhalenne – ST-OUEN (93)  
**Surface indivise** : 10 211 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 58 290 000 €
- ◆ **SCI PASTEUR 123**  
91/93, boulevard Pasteur – PARIS (75)  
**Surface indivise** : 10 738 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 55 035 996 €
- ◆ **OKABÉ**  
63, avenue de Fontainebleau – KREMLIN-BICETRE (94)  
**Surface indivise** : 11 688 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 52 450 000 €
- ◆ **ALPHA**  
36/38, quai du Pont du Jour  
BOULOGNE-BILLANCOURT (92)  
**Surface indivise** : 7 638 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 52 200 000 €
- ◆ **UNIVERSAÔNE**  
50, rue Joannès Carret – LYON (69)  
**Surface indivise** : 12 782 m<sup>2</sup>  
**Valeur\*** : 50 500 000 €

\* Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale. La valeur retenue est celle au 31/12/2015 ou, à défaut, le prix d'acquisition hors droits et hors frais. Les SCI dans lesquelles la SCPI Primopierre investit sont gérées par Primonial REIM. Les surfaces et les valeurs indiquées tiennent compte, le cas échéant, de la quote-part détenue par la SCPI.

## PERFORMANCES

Le TRI<sup>1</sup> sur 5 ans (2011-2015) s'élève à 3.77 %. Pour mémoire, la durée de placement minimum recommandée en SCPI est de 10 ans. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Révenu net distribué en €	12.99	10.89	10.42	10.12	10.12	10.12	9.84
Prix de souscription en €	191	191	191	191	191	196	196
TDVM <sup>2</sup> en %	6.80	5.70	5.45	5.30	5.30	5.22	5.02

Revenu net de frais de gestion.

**TAUX DE DISTRIBUTION NET PRÉVISIONNEL 2016 AUTOUR DE 5,00 % (sur la base d'un prix de part de 196 €)**

L'estimation de ce taux résulte de l'établissement en fin d'année 2015 de données prévisionnelles pour l'année 2016 à partir de données connues pour l'exercice 2015 (loyers, charges, travaux...) et complétée d'hypothèses fondées sur une étude détaillée du patrimoine. Il s'agit d'une estimation. La SCPI comporte un risque de perte en capital et la liquidité des parts n'est pas garantie par la société de gestion. Il est nécessaire d'avoir la jouissance des parts de la SCPI au moment du versement des revenus pour bénéficier de la distribution des revenus.

## GESTION LOCATIVE AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2016



DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX



### 5 PRINCIPAUX LOCATAIRES en % du revenu locatif

NATIXIS

Secteur : **Banque**  
% revenu locatif : **8.5 %**

PSA PEUGEOT CITROËN

Secteur : **Automobile**  
% revenu locatif : **7.0 %**

Amundi Group

Secteur : **Banque**  
% revenu locatif : **5.6 %**



Secteur : **Prévoyance**  
% revenu locatif : **4.1 %**

SAMSUNG

Secteur : **Technologie**  
% revenu locatif : **3.9 %**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>1</sup> 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. À noter que la durée de placement minimum recommandée en SCPI est de 10 ans. <sup>2</sup> 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 n. <sup>3</sup> 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 loué.



**Laurent FLÉCHET**  
Président du Directoire  
de Primonial REIM

« Avec un patrimoine de bureaux de près d'1,5 milliard d'euros, situé principalement en région parisienne, Primopierre est incontournable sur le marché des SCPI. »



## EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS



### BETWEEN

Courbevoie (92) - Certifié BBC Effinergie, BREEAM In-Use, HQE Exploitation

Année d'acquisition : 2016

Année de livraison : 1981, restructuré en 2014

Surface totale : 22 296 m<sup>2</sup>

Volume de l'investissement : 168.5 M€ - indivision 100 %

Loué à 71 % à Groupe Logement Français et B2V Prévoyance



### UNIVERSAÔNE

Lyon I (69) - Certifié Effinergie THPE

Année d'acquisition : 2016

Année de livraison : 2013

Surface totale : 12 782 m<sup>2</sup>

Volume de l'investissement : 51.5 M€ - indivision 100 %

Loué à 90 % à Electronics Arts, Suez Environnement, Fidal



### PASTEUR (793 278 parts SCI Pasteur\*)

Paris (75015)

Année d'acquisition : 2015

Année de construction : 1973, restructuré en 2012

Surface totale : 39 624 m<sup>2</sup>

Volume de l'investissement : 55.6 M€ - QP de détention 27.1 %

Loué à 100 % à Amundi



### NODA (4 012 parts SCI Noda\*)

Issy-les-Moulineaux (92) - Certifié HQE, BREEAM et BBC

Année d'acquisition : 2015

Année de construction : 2014

Surface totale : 22 107 m<sup>2</sup>

Volume de l'investissement : 4.01 M€ - QP de détention 3.1 %

Loué à 87 % à Coca-Cola France, Saur, Klee Data System

\* SCI gérée par Primonial REIM.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



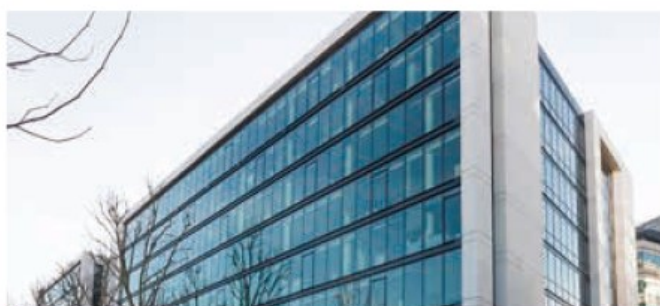
**EUREKA** (53 502 parts SCI Nanterre Immo\*)  
Nanterre (92)

Année d'acquisition : 2015  
Année de construction : 2009  
Surface totale : 32 600 m<sup>2</sup>  
Volume de l'investissement : 53,50 M€ - QP de détention 35,5 %  
Loué à 100 % à 8 locataires



**ARDEKO** (433 545 parts SCI Ardeko\*)  
Boulogne-Billancourt (92) - Certifié HQE, LEED Platinum et BBC

Année d'acquisition : 2015  
Année de construction : 2013  
Surface totale : 20 101 m<sup>2</sup>  
Volume de l'investissement : 43,35 M€ - QP de détention 29,1 %  
Loué à 79 % à 11 locataires (7 bureaux et 4 commerces)



**GRAND SEINE** (60 000 parts SCI Grand Seine\*)  
Paris (75013)

Année d'acquisition : 2014  
Année de construction : 2005  
Surface totale : 21 599 m<sup>2</sup>  
Volume de l'investissement : 60 M€ - indiv. 45,3 %  
Loué à 100 % à Natixis



**OMEGA**  
Saint-Ouen (93) - Certifié HQE

Année d'acquisition : 2015  
Année de construction : 1996, restructuré en 2011  
Surface totale : 17 018 m<sup>2</sup>  
Volume de l'investissement : 62,16 M€ - indiv. 60 %  
Loué à 100 % à Alstom

\* SCI gérée par Primonial REIM

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## PRIMONIAL REIM, L'IMMOBILIER DE CONVICTION

Primonial Real Estate Investment Management est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) sous le n° GP 11 000043 le 16 décembre 2011. Elle a reçu l'agrément AIFM le 10 juin 2014. Son métier consiste à créer, structurer et gérer des placements immobiliers de long terme pour le compte d'investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM développe un champ de compétences global :

- > multi-produits : SCPI, OPCI, SCI ;
- > multi-secteurs : bureaux, commerces, résidentiel neuf, immobilier de santé et d'éducation ;
- > multi-zones : Paris, Île-de-France, Régions, Allemagne, Italie, Belgique...

Au 31 juillet 2016, Primonial REIM c'est :

- > 10 milliards d'euros d'encours sous gestion ;
- > 27 fonds immobiliers ;
- > 35 000 associés ;
- > un patrimoine de 2 500 000 m<sup>2</sup> loué à plus de 1 700 locataires dont une part importante de grandes entreprises (Samsung, Korian, Crédit Agricole, SNCF...) et d'enseignes nationales.

CHIFFRES CLÉS  
PRIMONIAL REIM AU 31/07/2016

10 MILLIARDS D'EUROS  
D'ENCOURS SOUS GESTION

27 FONDS IMMOBILIERS

80 COLLABORATEURS

## LES ATOUTS DE L'IMMOBILIER COLLECTIF

> **Des revenus trimestriels potentiels.** L'immobilier collectif d'entreprise permet de restituer aux investisseurs un revenu foncier trimestriel issu des loyers versés par les entreprises 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 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.

> **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.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/07/2016

**Prix de souscription :** 196 euros.

**Valeur de retrait :** 175.19 euros.

**Minimum de souscription :** 10 parts.

**Entrée en jouissance :** Jusqu'au 30/09/2016 : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription. À compter du 01/10/2016 : 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</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 trimestriels.

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La commission de souscription est fixée à 10.767 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription

## 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. 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.

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

La commission de gestion est fixée à 10 % HT (12 % TTC) du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés de la société, et à 5 % HT (6 % TTC) 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 bénéficiaires.

## PRIMONIAL REIM

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.  
Enregistrée sous le numéro 531 231 124 00037 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N° T15813 et « Gestion Immobilière » N° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 Paris.

### SIÈGE SOCIAL

83/85, avenue Marceau, 75016 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.

### ADRESSE POSTALE

83/85, avenue Marceau, 75016 Paris, [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

Cette présentation est produite par Primonial REIM et n'est destinée qu'à des professionnels de la gestion de patrimoine. Ce document à vocation informative n'est pas contractuel et ne constitue ni une sollicitation, ni une recommandation d'achat ou de vente de fonds d'investissement immobiliers. Les informations contenues dans ce document ont été recueillies auprès de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution mais leur exactitude ne peut cependant être garantie. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer. Les SCPI sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché de l'immobilier. Elles doivent être acquises dans une optique de long terme. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution. Ces placements présentent un risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit pas les conditions de revente des parts. Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de Primonial REIM et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com). Le droit de rétractation prévu par l'article L341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI. Les parts de SCPI sont des instruments financiers dont la vente en dehors du territoire français peut être soumise à des restrictions ou des interdictions selon les juridictions. La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n°14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF. La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008.

LE PIRE ENNEMI  
DE VOS IMPÔTS

**55, avenue Marceau 75116 Paris**  
**06 50 63 80 23 - nrivory@lpei.fr**

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