

L'IMMOBILIER DE CONVICTION

- Une des plus fortes capitalisations du marché*
- Un patrimoine de bureaux de qualité
- Un taux d'occupation élevé

*Source : Aspim/IEIF

DATE DE CRÉATION : 8 août 2008

N° DE VISA AMF : 14-02

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 ANS

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE :
1 000 000 000 €

HORIZON DE PLACEMENT
RECOMMANDÉ : 10 ANS

ÉCHELLE DE RISQUE AMF :



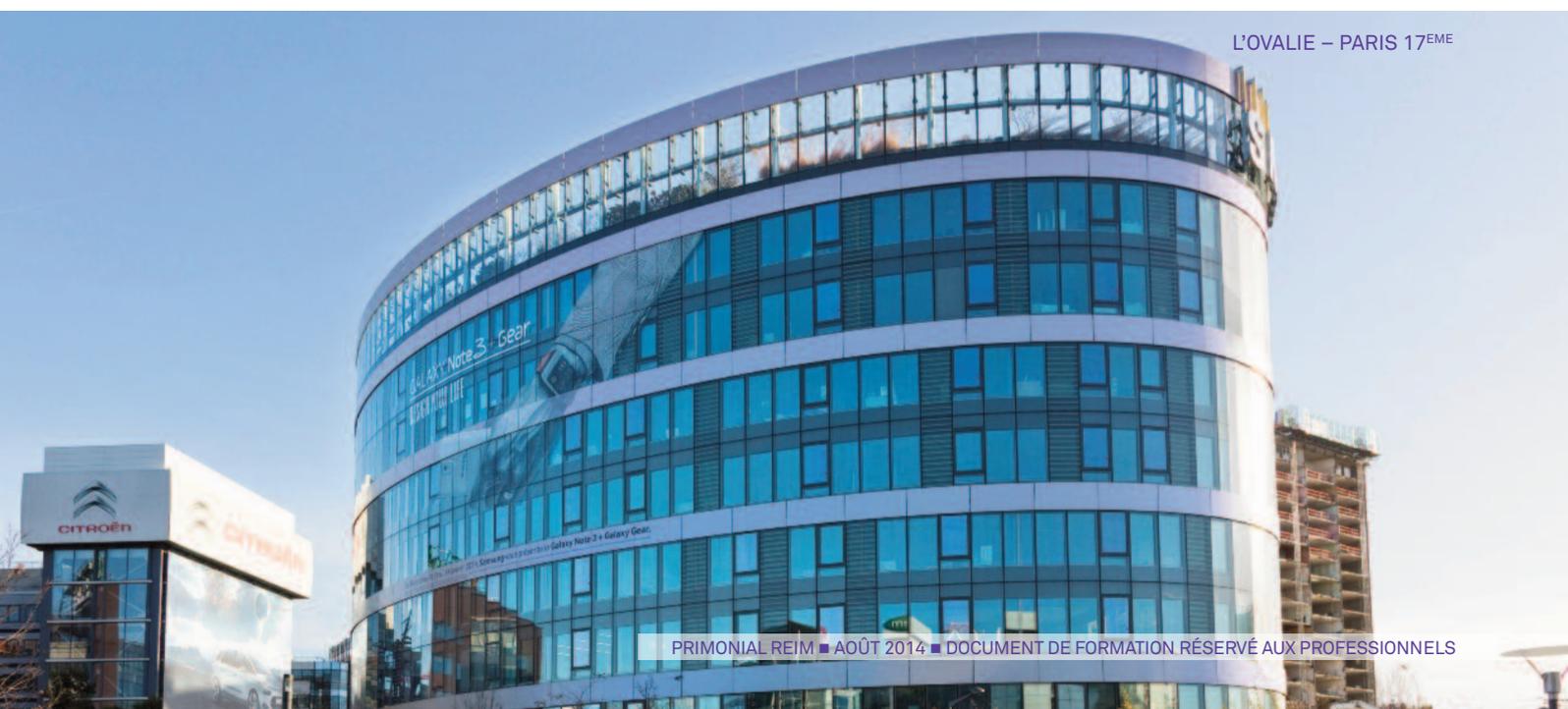
Primopierre est une SCPI de revenu à capital variable, créée en 2008 et gérée par Primonial Real Estate Investment Management (REIM). En 2013, Primopierre a été la première SCPI du marché en termes de collecte nette avec 251 millions d'euros collectés auprès des investisseurs (source : ASPIM-IEIF).

La politique d'investissement de la SCPI Primopierre est orientée vers la distribution de revenus locatifs stables. A cette fin, l'équipe de gestion cible des immeubles de bureaux déjà occupés, au sein de marchés tertiaires établis. La gestion de Primonial REIM met l'accent sur l'accompagnement des politiques immobilières des grandes entreprises. L'environnement économique actuel pousse les entreprises à rationaliser leur parc immobilier, regrouper certaines de leurs fonctions et optimiser leurs charges, y compris dans une perspective environnementale.

Au 30 juin 2014, Primopierre représente une capitalisation supérieure à 928 millions d'euros pour 9 000 associés. Le patrimoine immobilier de la SCPI est constitué de 41 actifs de bureaux loués à 172 entreprises locataires dont Samsung, Sanofi, Crédit Agricole ou encore Ubisoft. Les principales localisations représentées sont Paris, Massy (91), Boulogne (92), le Kremlin-Bicêtre (94).

Au premier semestre 2014, Primopierre a fait l'acquisition du siège de Samsung France situé à Paris XVII^{ème} en bordure du périphérique parisien, d'un immeuble de 30 000 m² situé à Massy et intégralement loué à Sanofi ainsi que d'un actif multilocataire situé à Euroméditerranée à Marseille. Enfin, un actif acquis en 2012 en état futur d'achèvement a été livré en juin 2014 au centre de Lyon : Helio 7, certifié HQE (Haute Qualité Environnementale). Cette forte activité d'investissement se poursuivra au second semestre 2014.

L'OVALIE – PARIS 17^{ÈME}



LA SCPI PRIMOPIERRE

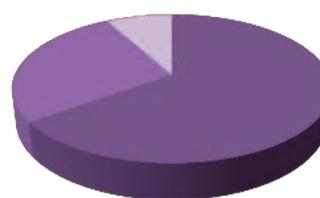
PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE % valeur au 30/06/2014



Bureaux	96 %
Mixte bureaux/commerces	3 %
Mixte bureaux/activités	1 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE % valeur au 30/06/2014



Région Parisienne	65 %
Province	27 %
Paris	8 %

10 PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

Immeuble - Adresse	Surface en m ²	Valeur (en euros)
ATLANTIS - 1 rue Victor Basch - Massy (91) <i>indivision 70 %</i>	36 162	77 858 130
OKABÉ - 63 avenue de Fontainebleau - Kremlin-Bicêtre (94) <i>indivision 50 %</i>	23 375	61 250 000
L'OVALLIE - 1 rue Fructidor - Paris (75017) <i>indivision 60 %</i>	13 992	60 068 522
EUROPROGRAMME - 40 boulevard de Dunkerque - Marseille (13)	14 716	51 371 900
ALPHA - 36/38 quai du Point du Jour - Boulogne-Billancourt (92)	7 638	45 700 000
LE LAVOISIER - 4 place des Vosges - Courbevoie (92)	8 819	42 260 000
2/8 avenue du Général de Gaulle - Charenton-le-Pont (94)	10 269	38 500 000
L'ODYSSÉE - 2/12 rue Chemin des Femmes - Massy (91)	10 839	29 920 000
CAP 2 - 66/72 avenue Marceau - Montreuil (93)	12 972	28 900 000
123 rue Jules Guesde - Levallois-Perret (92)	5 931	28 810 000

Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale. La valeur retenue est celle de l'expertise au 31 décembre 2013 ou, à défaut, le prix d'acquisition hors droits et hors frais.

GESTION LOCATIVE

- 172 locataires
- Taux d'occupation financier au 30/06/2014 : **96,2 %**
- Durée résiduelle des baux : 5,2 ans

5 PRINCIPAUX LOCATAIRES en % du revenu locatif

Entreprise	Secteur	% Revenu locatif
SANOFI	Pharmaceutique	14 %
SAMSUNG	Technologie	9 %
ATLANTIS TV	Audiovisuel	5 %
NATIXIS	Banque	4 %
CRÉDIT AGRICOLE	Banque	4 %
TOTAL		36 %

PERFORMANCES

	2009	2010	2011	2012	2013
Revenu net distribué en €	12,99	10,89	10,42	10,12	10,12
Prix de souscription en €	191	191	191	191	191
TDVM*	6,80 %	5,70 %	5,46 %	5,30 %	5,30 %

Revenu net de frais de gestion. Il est nécessaire d'avoir la jouissance de la part sur la période considérée pour bénéficier du revenu affiché. La performance passée n'est pas un indicateur fiable des performances futures.

Le 3 mars 2014, le prix de souscription de la part a été porté de 191 à 196 € et la valeur de retrait de 173,81 à 175,19 €.

Taux de distribution net prévisionnel 2014 autour de 5,16 % (sur la base d'un prix de part de 196 euros)

L'estimation de ce taux résulte de l'établissement en fin d'année 2013 de données prévisionnelles pour l'année 2014 à partir de données connues pour l'exercice 2013 (loyers, charges, travaux...) et complété d'hypothèses fondées sur une étude détaillée du patrimoine. Il s'agit d'une estimation. La société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité, ni protection du capital investi. 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.

Source des données : Primonial REIM

*Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution historique. Il est la division du 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.

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 était loué.



JEAN-BAPTISTE PRACCA
Gérant de la SCPI Primopierre

«Pour la SCPI Primopierre, nous ciblons des actifs de bureaux conformes à la demande des entreprises en termes de rationalité, de desserte et de qualité environnementale.»

EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS



Droits photo : Philippe Matsas

L'OVALIE

Paris (75) - Certifié BBC, HQE

Date d'acquisition : janvier 2014

Année de construction : 2012.

13 992 m²

Volume de l'investissement : 60,07 M€. Indiv. 60 %

Loué à 100 % à Samsung France



Droits photo : Philippe Matsas

ATLANTIS

Massy (91) - Certifié HQE

Date d'acquisition : avril 2014

Année de construction : 2009.

36 162 m²

Volume de l'investissement : 77,86 M€. Indiv. 70 %

Loué à 100 % à Sanofi



Droits photo : Philippe Schuller

HELIO 7

Lyon (69) - Certifié BBC, HQE

Date d'acquisition : juillet 2012

Année de construction : 2014.

6 077 m²

Volume de l'investissement : 18,58 M€

En cours de commercialisation (VEFA livrée en juin 2014)



Droits photo : Philippe Matsas

OKABÉ

Kremlin-Bicêtre (94) - Certifié HQE

Date d'acquisition : février 2013

Année de construction : 2010.

23 375 m²

Volume de l'investissement : 60 M€. Indiv. 50 %

Loué à 100 % à 6 locataires



Droits photo : Philippe Matsas

PRAXAGORA

Boulogne-Billancourt (92)

Date d'acquisition : octobre 2011

Année de construction : 1999

5 550 m²

Volume de l'investissement : 25,65 M€

Loué à 100 % à Young & Rubicam



Droits photo : Philippe Matsas

ALPHA

Boulogne-Billancourt (92)

Date d'acquisition : décembre 2013

Année de construction : 1992, rénové en 2013

7 638 m²

Volume de l'investissement : 46,80 M€

Loué à 100 % à Atlantis TV



Droits photo : Philippe Matsas

LE LAVOISIER

Courbevoie (92)

Date d'acquisition : octobre 2013

Année de construction : 1989

8 819 m²

Volume de l'investissement : 43,46 M€

Loué à 99 % à 8 locataires



Droits photo : Zbigniew Nadolny

EUROPROGRAMME

Marseille (13)

Date d'acquisition : juin 2014

Année de construction : 1976, rénové en 2013

14 716 m²

Volume de l'investissement : 51,37 M€

Loué à 95 % à 16 locataires

PRIMONIAL REIM, L'IMMOBILIER DE CONVICTION

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

PREIM développe un champ de compétences global :

- › **multi-produits** : SCPI, OPCI ;
- › **multi-secteurs** : bureaux, commerces, résidentiel neuf, immobilier de santé et d'éducation ;
- › **multi-zones** : Paris, Île-de-France, Régions.

Au 30 juin 2014, Primonial REIM, c'est :

- › 23 000 associés ;
- › 12 fonds immobiliers ;
- › 3,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion ;
- › un patrimoine de 650 000 m² loué à plus de 600 locataires dont une part importante de grands comptes (Technip, Samsung, Sanofi, Crédit Agricole, Dassault Systèmes, Young & Rubicam, EDF...) et d'enseignes nationales (Quick, Courtepaille, Paul...).

CHIFFRES CLÉS

PRIMONIAL REIM AU 30/06/2014

3,5 MILLIARDS D'EUROS
D'ACTIFS GÉRÉS

12 VÉHICULES SOUS GESTION

45 COLLABORATEURS

LES ATOUTS DE L'IMMOBILIER COLLECTIF

- › **Des revenus trimestriels.** 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 risque mutualisé.** La SCPI investit dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, ce qui permet 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. Chaque immeuble acquis doit être conservé au moins 6 ans.
- › **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. 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 de crédit.** 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 30/06/2014

Prix de souscription : 196 euros.

Valeur de retrait : 175,19 euros.

Minimum de souscription : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant le mois de la souscription accompagnée du versement du prix.

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 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 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 bénéfices.

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 775 100 euros.
531 231 124 R.C.S Paris.

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

SIÈGE SOCIAL

15/19 avenue de Suffren | 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Télécopie : 01 44 21 71 23

ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren | CS 90741 | 75345 Paris Cedex 07

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. 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°14-02 en date du 14 février 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.