



# PRIMOPIERRE

La SCPI de référence investie  
principalement en immobilier de bureaux

—  
**GAMME ISR**

L'essentiel – Janvier 2021

 **PRIMONIAL**  
REIM



## SCPI PRIMOPIERRE,

*La SCPI de référence investie principalement en immobilier de bureaux*



Créée en 2008, Primopierre est l'une des plus grandes SCPI classiques diversifiées investie principalement sur le marché de l'immobilier de bureaux\*, avec une capitalisation de plus de 3,3 Mds €. Primopierre est une SCPI labellisée ISR\* immobilier qui intègre des critères ESG\*\* dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son parc immobilier.

La SCPI Primopierre a pour objectif de restituer aux épargnants les potentielles performances immobilières, sous la forme de dividendes trimestriels.

La durée de placement recommandée est de dix ans.

\* Voir Chiffres clés en page 5.

### Le saviez-vous ?

\* Le **label ISR Immobilier** est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Créé et soutenu par le ministère des Finances, il a pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants en France et en Europe.

\*\* Une **analyse ESG** est la mesure faite par une société de gestion de la performance extra-financière d'une entreprise qui intègre des critères Environnementaux, Sociaux (prévention des accidents, formation du personnel, qualité du dialogue social...) et de Gouvernance (indépendance du conseil d'administration, présence d'un comité de vérification des comptes...) dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

### 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 de placement recommandée est de dix ans.*

## LA SCPI PRIMOPIERRE, C'EST :

- 1 Une solution immobilière alliant performance potentielle et Investissements Socialement Responsables, **pour donner plus de sens à son épargne.**
- 2 **Un patrimoine localisé à plus de 88%\* en Ile-de-France (Paris, Grand Paris...),** un marché structuré et mature.
- 3 **Un patrimoine composé essentiellement d'immeubles de bureaux** répondant aux attentes des grandes entreprises locataires.
- 4 Une gestion opérée par **une équipe experte et spécialisée** dans l'immobilier de bureaux.

\* Source : Primonial REIM au 31/12/2020.

## PERFORMANCES

Avec Primopierre, vous bénéficiez d'une distribution de revenus potentiels ainsi que d'une valorisation du capital investi sur un horizon de placement de long terme.

**Le TRI<sup>1</sup> sur 5 ans (2016-2020) s'élève à 4,32 %.**  
**Le TRI<sup>1</sup> sur 10 ans (2011-2020) s'élève à 5,14 %.**

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Revenu net distribué en €</b>	9,8	9,8	9,36	12,31	<b>10,48</b>
<b>TDVM<sup>2</sup> en %</b>	5,00	4,85	4,50	5,92	<b>5,04</b>

Chiffres au 31/12/2020

1. 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.

2. 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 quotes-parts de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement dans le fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.*



## POURQUOI INVESTIR DANS PRIMOPIERRE ?



**UN PATRIMOINE  
DE QUALITÉ  
COMPOSÉ PRINCIPALEMENT  
DE BUREAUX<sup>1</sup> À PARIS  
ET AU CŒUR  
DU GRAND PARIS**

- 88 % du portefeuille immobilier<sup>2</sup> localisé en Ile-de-France (Paris, cœur du Grand Paris...) dans les quartiers d'affaires les plus attractifs.
- De nouvelles acquisitions d'immeubles récents intégrant de nombreux services et des espaces de travail flexibles.



**DES INVESTISSEMENTS  
SOCIALEMENT  
RESPONSABLES  
CRÉATEURS  
DE VALEUR  
POUR DEMAIN**

- Une politique ESG complètement intégrée à la gestion du fonds, dans une démarche «Best-in-progress» d'amélioration continue des performances extra-financières.
- 2/3 des actifs certifiés aux meilleurs standards de marché (HQE, BREEAM, LEED, Wired Score...) recherchés par les grandes entreprises locataires.



**LA SCPI DE RÉFÉRENCE  
INVESTIE MAJORITAIREMENT  
SUR LE MARCHÉ DE  
L'IMMOBILIER DE BUREAUX  
AVEC UNE POLITIQUE  
D'INVESTISSEMENT  
RIGOUREUSE**

- Une capitalisation de plus de 3,3 Mds € qui permet à Primopierre de se positionner sur des actifs de taille importante et de grande qualité.
- Un parc immobilier de taille significative comprenant plus de 73 actifs, loués à des locataires exerçant dans différents secteurs d'activité pour une meilleure optimisation du risque locatif.

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 classique diversifiée.  
2. Source : Primonial REIM – constat au 31/12/2020.

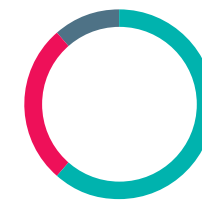
### DES LOCATAIRES DE PREMIER PLAN (quelques locataires actuels de Primopierre)

- Banque/Assurance : Crédit Agricole Consumer Finance, HSBC, Allianz
- Immobilier/Construction : Amundi AM, Foncia, Vinci
- Énergie : Suez Environnement
- Organisation : OCDE
- Transport/Automobile : SNCF, Peugeot Citroën, Air France
- Télécommunication : Orange

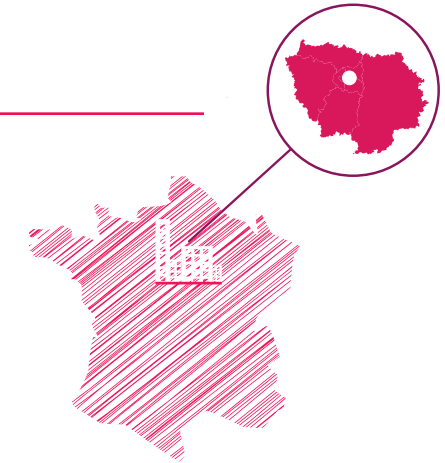
Les locataires passés ne préjugent pas des locataires futurs.

### Chiffres clés<sup>1</sup>

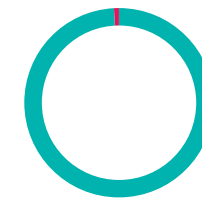
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



**61,5 %** Région parisienne  
**27,3 %** Paris  
**11,2 %** Province



#### PATRIMOINE IMMOBILIER



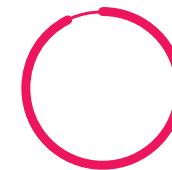
**99,2 %** Bureaux  
**0,8 %** Mixte bureaux /commerces



**3,3 Mds €**  
Capitalisation



**27 297**  
Associés



**91,7 %<sup>2</sup>**  
Taux d'occupation  
financier



**606 362**  
Nombre  
de m<sup>2</sup> gérés



**73**  
Nombre  
d'actifs



**449**  
Nombre  
de baux

1. Source : Primonial REIM au 31/12/2020. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.  
2. 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 louée.



# POURQUOI INVESTIR DANS PRIMOPIERRE, UN FONDS LABELLISÉ ISR ?

## • Orienter son épargne vers un fonds responsable.

Investir responsable avec la SCPI Primopierre, c'est orienter son épargne au service d'enjeux tels que la lutte contre le changement climatique, la santé et la sécurité des bâtiments, le confort et le bien-être des occupants des immeubles.

## • Conjuguer performance financière potentielle et investissement responsable.

La SCPI Primopierre développe une approche ESG intégrée, ce qui signifie pour les investisseurs des actifs immobiliers mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps\*.

Primonial REIM a développé une grille de notation ESG des actifs immobiliers du fonds. Cette grille compte 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une notation extra-financière et d'un plan d'action spécifique pour améliorer ses performances ESG dans la durée.

### Les thématiques et critères ESG de Primopierre :

- 1  **Intégration du bâtiment à son territoire**
  - Qualité de vie du quartier
  - Accessibilité – Transports
- 2  **Intégration des risques environnementaux**
  - Risques de localisation
  - Risques de pollution
- 3  **Les qualités propres aux bâtiments**
  - Structure
  - Enveloppe
  - Équipements techniques
  - Innovation
  - Matériaux
  - Accessibilité
  - Certifications et labels
- 4  **Les outils de gestion technique du bâtiment**
  - Outils de gestion
  - Méthode
  - Performance environnementale
  - Maintenance
  - Biodiversité
- 5  **Les services aux occupants**
  - Santé
  - Commodités
  - Sécurité
  - Connectivité
- 6  **Flexibilité des espaces et du bâtiment**
  - Efficience
  - Réversibilité
  - Divisibilité
- 7  **Les relations entre les parties prenantes**
  - Relations locataires
  - Prestataires

## EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



### PASTEUR (SCI PASTEUR) – PARIS 15<sup>e</sup>

Certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good

- Année d'acquisition : 2015
- Surface totale : 39 624 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 308 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 56 M€
- Locataire : Amundi



### LE LUMIÈRE – PARIS 12<sup>e</sup>

Certifié HQE exploitation niveau excellent

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 136 534 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 1 065 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 128 M€
- Locataires : ministère de l'Intérieur, Natixis, SNCF, ING Direct...



### LE VALMY – MONTREUIL (93)

- Année d'acquisition : 2020
- Surface totale : 29 449 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement (DI) : 215,5 M€
- Locataires : BNP Paribas, La Mutuelle générale de l'Éducation nationale (MGEN)



### NEWTIME (SCI PREIM NEWTIME) NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Certifié BREEAM Excellent, HQE Excellent, BBC

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 15 724 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 160,1 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 49,9 M€
- Locataires : Orangina-Schweppes, Uriage, Bureau Veritas



### LE JOUR (VIA SCI) – PARIS 14<sup>e</sup>

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 18 000 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement (DI) : 148,2 M€
- Participation Primopierre : 72 %
- Locataires : Foncia, L'Ordre des Experts-Comptables, La Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes
- Distinctions : Prix de l'immobilier d'entreprise aux Pyramides d'Argent 2018, nommé aux Grands Prix SIMI catégorie « Immeubles de Bureaux Rénovés »



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

Certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good, LEED Platinum

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 34 856 m<sup>2</sup>
- Prix d'acquisition (HD) : 445 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 35 M€
- Locataire : OCDE



# 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 01/07/2020

**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, et 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 bénéficiaires.

### 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.



## 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 26,8 Mds €<sup>1</sup> d'encours sous gestion, 75 909 associés et 50 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 31/12/2020

75 909

associés

26,8 Mds €

d'encours sous gestion

1 237

immeubles

50

fonds d'investissement

Présence dans

8

pays européens

4 643 011 m<sup>2</sup> loués

7 000

locataires

53 %

d'investisseurs  
particuliers

47 %

d'investisseurs  
institutionnels

1. Source : Primonial REIM







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 le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France,  
et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE,  
42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36, rue de Naples – 75008 Paris – Tél. : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 –  
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

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