



PRIMONIAL
REIM

PRIMONIAL CAPIMMO
L'ESSENTIEL

au 01.01.2016

L'IMMOBILIER DE CONVICTION

UNE UNITÉ
DE COMPTE
IMMOBILIÈRE EN
ASSURANCE VIE

UN ACTIF
SUPÉRIEUR À
800 MILLIONS
D'EUROS

UN
PORTEFEUILLE
IMMOBILIER
DIVERSIFIÉ

DATE DE CRÉATION : 26 juillet 2007

DÉPOSITAIRE : CACEIS Bank France

DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE :
BNP PARIBAS FUND SERVICES

DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION : GESTION 21

ACTIF NET RÉÉVALUÉ AU 01/01/2016 : 835 M€

HORIZON DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDÉ : 8 ANS

Ce placement 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^{ER} JANVIER 2016

Primonial Capimmo est une Société Civile Immobilière à capital variable créée en 2007 et gérée par Primonial REIM. Elle est accessible exclusivement en unité de compte au sein de contrats d'assurance vie. Au 1^{er} janvier 2016, son actif net s'élève à 835 millions d'euros.

Primonial Capimmo a pour objet principal la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier. Le gérant Primonial REIM sélectionne en architecture ouverte des parts de SCPI, des prises de participations dans des club deals immobiliers, ou encore des biens directement acquis par la SCI. Primonial Capimmo gère également une poche de foncières cotées*. La stratégie de Primonial Capimmo vise à restituer à l'investisseur la performance de l'immobilier d'entreprise à travers une allocation d'actifs diversifiée. Ainsi, au 1^{er} janvier 2016, Primonial Capimmo gère 84 lignes de portefeuille.

En 2015, Primonial Capimmo a vu son actif net croître de 77 %. Son attractivité auprès des assurés a permis à la SCI de procéder à un volume d'acquisitions très significatif de 350 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, on peut noter des investissements dans 14 SCPI, sur les marchés primaire ou secondaire, pour un montant total de 160 millions d'euros ; et des prises de participations dans des sociétés gérées par Primonial REIM et détentrices d'actifs-trophées parisiens ou franciliens, tels que le siège d'Amundi boulevard Pasteur à Paris Montparnasse, le siège de Coca Cola France à Issy-les-Moulineaux, ou encore l'Ardeko à Boulogne-Billancourt.

La valeur liquidative de Primonial Capimmo a évolué de + 4.95 % en 2015. La performance cumulée depuis 3 ans est de 15.48 % et de 52.09 % depuis la création de l'unité de compte. En 2015 la volatilité est restée contenue à 0.72 %.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La SCI Primonial Capimmo ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'AMF.

* Gestion déléguée à la société Gestion 21, agréée par l'AMF sous le n° GP-07000020.

ALLOCATION AU 01/01/2016

PATRIMOINE IMMOBILIER (hors disponibilités)

ALLOCATION PAR TYPE DE VÉHICULES
% de l'actif net réévalué

- ◆ SCPI 43.5 %
- ◆ Club Deals 38.8 %
- ◆ Immobilier Direct 17.6 %
- ◆ Foncières cotées 0.1 %

ALLOCATION PAR TYPE D'ACTIFS
SOUS-JACENTS*
% de l'actif net réévalué

- ◆ Bureaux 75 %
- ◆ Commerces 22 %
- ◆ Santé Vie 2 %
- ◆ Logements 1 %

* Nous avons retenu, pour qualifier la typologie des actifs sous-jacents, la typologie principale de chaque support.

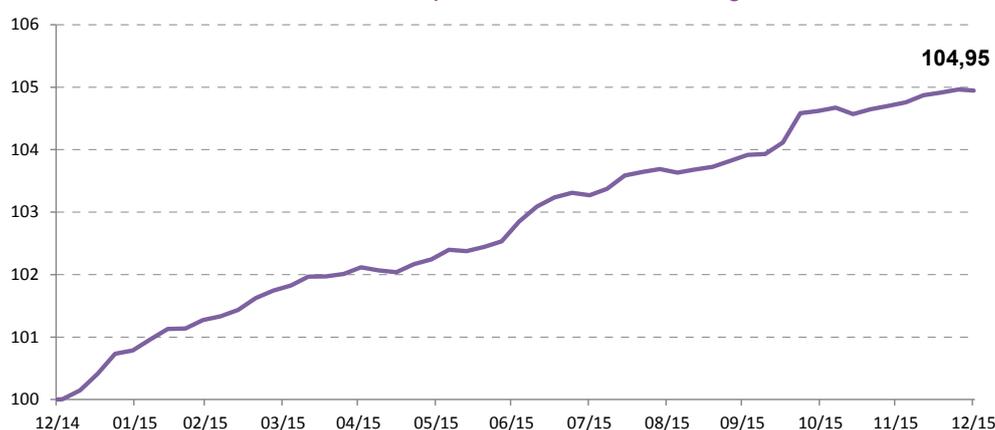
HISTORIQUE DE PERFORMANCES AU 01/01/2016

Performance par année civile									
	2015	2014	2013	2012	2001	2010	2009	2008	2007*
	4.95 %	4.70 %	5.04 %	5.07 %	1.80 %	3.18 %	2.59 %	6.89 %	8.89 %

Performance cumulée depuis la création*									
	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007*
	52.09 %	44.93 %	38.41 %	31.79 %	25.43 %	23.21 %	19.41 %	16.39 %	8.89 %

Création*	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
52.09 %	23,45 %	15,48 %	9,84 %	4,95 %

Évolution de la Valeur Liquidative en base 100 sur 1 an glissant



* Date de création : 26 juillet 2007.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances exprimées sont nettes de frais de gestion de l'UC. Les revenus sont capitalisés et non distribués.

LIGNES DE PORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE AU 01/01/2016 (hors disponibilités)

PORTEFEUILLE SCPI	
SCPI	Société de gestion
ACCES VALEUR PIERRE	BNP PARIBAS REIM
ACTIPIERRE EUROPE	CILOGER
ALLIANZ PIERRE	IMMOVALOR GESTION
ATLANTIQUE PIERRE	FIDUCIAL GERANCE
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	CILOGER
BTP IMMOBILIER	FIDUCIAL GERANCE
EDISSIMMO	AMUNDI IMMOBILIER
ELYSEES PIERRE	HSBC REIM
EPARGNE FONCIERE	LA FRANCAISE REM
FICOMMERCE	FIDUCIAL GERANCE
FRANCE INVESTIPIERRE	BNP PARIBAS REIM
FRUCTIREGIONS	NAMI - AEW EUROPE
GENEPIERRE	AMUNDI IMMOBILIER
INTERPIERRE	PAREF GESTION
LAFFITTE PIERRE	NAMI AEW
LFP PIERRE	LA FRANCAISE REM
MULTIMMOBILIER 2	LA FRANCAISE REM
PATRIMMO COMMERCE	PRIMONIAL REIM
PATRIMMO CROISSANCE	PRIMONIAL REIM
PF OPPORTUNITES	PERIAL
PFO ²	PERIAL
PIERRE PLUS	CILOGER
PIERRE PRIVILEGE	LA FRANCAISE REM
PRIMO 1	FIDUCIAL GERANCE
PRIMOPIERRE	PRIMONIAL REIM
PRIMOVIE	PRIMONIAL REIM
SELECTIPIERRE 1	FIDUCIAL GERANCE
SELECTIPIERRE 2	FIDUCIAL GERANCE
UFIFRANCE IMMOBILIER	PRIMONIAL REIM

ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT		
Locataire	Adresse	Typologie
CASTORAMA	Eragny (95)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Champagne au Mont d'Or (69)	BUREAUX
COURTEPAILLE	Angers (49)	COMMERCE
COURTEPAILLE	Bordeaux (33)	COMMERCE
COURTEPAILLE	Lille (59)	COMMERCE
COURTEPAILLE	Montpellier (34)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Grand Quevilly (76)	COMMERCE
QUICK	Chambrays Les Tours (37)	COMMERCE
QUICK	Colomiers (31)	COMMERCE
QUICK	L'Isle-d'Abeau (38)	COMMERCE
QUICK	Salon de Provence (13)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Neuilly sur Seine (92)	BUREAUX
MULTILOCATAIRES	Saint Germain du Puy (18)	COMMERCE
BUT & GEMO	Lanester (56)	COMMERCE
BUT & GEMO	Kingersheim (68)	COMMERCE
PEUGEOT SA	Poissy (78)	BUREAUX
MULTILOCATAIRES	Portefeuille diversifié	RÉSIDENTIEL
MULTILOCATAIRES	Nanterre (92)	BUREAUX
MULTILOCATAIRES	Portefeuille diversifié	RÉSIDENTIEL
CLINIQUE PAUL PICQUET	Sens (89)	SANTÉ

PORTEFEUILLE CLUB DEALS	
Club Deals	Société de gestion
OPPCI DEDIE 1	PRIMONIAL REIM
OPPCI DEDIE 2	PRIMONIAL REIM
OPPCI DEDIE 3	PRIMONIAL REIM
OPPCI DEDIE 4	PRIMONIAL REIM
OPCI LBP IMMO DIVERSIFICATION	CILOGER
LAFAYETTE PIERRE	LAFAYETTE GESTION
SCI - CLUB DEAL 1	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 2	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 3	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 4	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 5	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 6	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 7	PRIMONIAL REIM
SCI MCHIPF#1	MATA CAPITAL

PORTEFEUILLE FONCIÈRES CÔTÉES*	
Valeur	Société de gestion
AFFINE	Gestion 21
ALTAREA	
BENI STABILI	
CEGEREAL	
CITYCON	
FONCIERE DES MURS	
IGD	
PRIME OFFICE AG	
TOUR EIFFEL	
SPONDA	
TERREIS	
VASTNED RETAIL	

* Gestion déléguée à Gestion 21. Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000020.



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, Zone euro.

Au 1^{er} janvier 2016, Primonial REIM c'est :

- > **6.5 milliards d'euros** d'encours sous gestion ;
- > **32** fonds immobiliers ;
- > **32 000 associés** ;
- > un patrimoine de **1 200 000 m²** loué à plus de **1 000 locataires** dont une part importante de grandes entreprises (Technip, Samsung, Amundi...) et d'enseignes nationales.

CHIFFRES CLÉS

PRIMONIAL REIM AU 01/01/2016

6.5 MILLIARDS D'EUROS
D'ENCOURS SOUS GESTION

32 FONDS IMMOBILIERS

70 COLLABORATEURS

LES ATOUTS DE L'IMMOBILIER COLLECTIF

- > **Un patrimoine accessible à partir d'une mise de fonds limitée.** L'immobilier collectif permet de s'exposer, à travers un investissement de quelques milliers d'euros, à un patrimoine de plusieurs millions d'euros.
- > **Un objectif de mutualisation des risques.** L'acquisition d'un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires a pour objectif de diversifier le risque locatif et le risque géographique.
- > **Une gestion immobilière professionnelle et patrimoniale.** La gestion du patrimoine est entièrement dévolue à la société de gestion.

FACTEURS DE RISQUES

- > **Risque en revenu et en capital.** Les revenus potentiels de l'immobilier d'entreprise peuvent varier à la hausse ou à la baisse, ainsi que la valeur des actifs.
- > **Risque de liquidité.** La liquidité des parts de fonds immobiliers ou des actifs immobiliers détenus par Primonial Capimmo n'est pas garantie. Les sous-jacents détenus par Primonial Capimmo sont considérés comme peu liquides.
- > **Risque de marché.** Les revenus potentiels des actifs immobiliers ainsi que leur valeur 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.** Les fonds immobiliers détenus par Primonial Capimmo peuvent avoir recours à l'emprunt. Dans ce cas, le montant perçu par Primonial Capimmo en cas de retrait est subordonné au remboursement de l'emprunt par le fonds concerné.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Souscripteurs concernés : Primonial Capimmo est accessible uniquement sous forme d'unité de compte conçue pour les contrats d'assurance vie.

Horizon de placement minimal recommandé : 8 ans dans le cadre de l'assurance vie.

Prix d'émission : valeur liquidative + 2 % (frais d'entrée acquis à la SCI).

Valeur de rachat : valeur liquidative.

Période de souscription : en continu.

Périodicité de la valeur liquidative : hebdomadaire (valeur liquidative calculée le vendredi, diffusée le lundi).

FRAIS

Frais à la charge du souscripteur

- > **Frais d'entrée** : 2 % de la valeur liquidative payés à la souscription et acquis à la SCI.
- > **Frais de gestion annuels** : 1.60 % HT de la valeur brute réévaluée des actifs de la SCI.
- > **Frais de sortie** : néant.

Frais à la charge de la SCI

- > **Frais d'acquisition** : 0.30 % HT sur les parts de SCPI, SCI, club deal, foncières ; 1 % HT sur l'immobilier direct et autres sociétés immobilières.
- > **Frais de gestion de la poche immobilier direct** : 1.5 % de la valeur d'expertise des immeubles.
- > **Frais sur prix de vente HT** : néant sur l'immobilier collectif et les OPCVM ; 1 % HT sur l'immobilier direct.
- > **Frais de gestion indirects** : la SCI investit dans des SCPI dont les frais de gestion sont de l'ordre de 10 % des recettes locatives.

La valeur liquidative de la SCI inclut la totalité de ces frais.





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