



PRIMONIAL CAPIMMO L'ESSENTIEL

L'IMMOBILIER
DE CONVICTION

- Un patrimoine immobilier diversifié
- Une sélection en architecture ouverte
- Le cadre fiscal de l'assurance vie

DATE DE CRÉATION : 26 juillet 2007

DÉPOSITAIRE : CACEIS Bank France

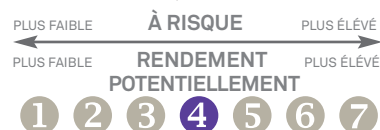
VALORISATEUR : BNP PARIBAS FUND SERVICES

DÉLÉGATAIRE GESTION POCHES FINANCIÈRE¹ : GESTION 21

ACTIF NET RÉÉVALUÉ AU 30/06/2015 : 597 M€

HORIZON DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDÉ : 8 ANS

ÉCHELLE DE RISQUE :



Primonial Capimmo est une Société Civile Immobilière gérée par Primonial REIM et accessible exclusivement en unité de compte au sein de contrats d'assurance vie. Primonial Capimmo a pour objet principal la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié. Au terme du 1^{er} semestre, son actif net s'élève à 597 millions d'euros répartis en 78 lignes de portefeuille.

Au sein de Primonial Capimmo, la société de gestion Primonial REIM sélectionne en architecture ouverte des supports immobiliers diversifiés : parts de SCPI, participations dans des club deals, foncières cotées, ou simplement des biens acquis en direct. Cet univers d'investissement élargi permet de constituer un patrimoine extrêmement diversifié quant à ses modes de détention, ses sous-jacents et ses gérants.

L'allocation à la fin du 1^{er} semestre est conforme à la cible définie avec 80% d'actifs immobiliers équitablement répartis entre SCPI, club deals et biens immobiliers détenus en direct.

Au 1^{er} semestre 2015, la SCI Primonial Capimmo a collecté près de 122 millions d'euros et acté plus de 140 millions d'euros d'investissements. On peut citer parmi eux :

- ♦ 41 millions d'euros investis en parts de SCPI, parmi lesquelles Pierre Plus (Ciloger), Epargne Foncière (La Française AM), Primopierre (Primonial REIM)
- ♦ 27 millions d'euros investis dans une participation au club deal géré par Primonial REIM, détenteur du 91 boulevard Pasteur à Paris XV.

La poche investie en actions foncières, qui représentait 4 % de l'actif net de Primonial Capimmo au 31 décembre 2014, a été arbitrée pour la plus grande part, après avoir capté la hausse des actions intervenue en début d'année.

¹ La poche investie en foncières cotées bénéficie d'une délégation de gestion à Gestion 21, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF.



93 BOULEVARD PASTEUR - Paris (75)
Droits photo : Philippe Matsas

STRATÉGIE

Primonial Capimmo est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM. Ce fonds ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas agréé par l'AMF.

OBJECTIF DE GESTION ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Primonial Capimmo a pour objectif de constituer et gérer un patrimoine à vocation immobilière afin d'en capter la performance. Pour atteindre cet objectif, Primonial Capimmo développe une gestion active multisupports. Elle acquiert et arbitre en architecture ouverte :

- > des parts de fonds immobiliers non cotés (SCPI, OPCI, SCI),
- > des biens immobiliers détenus en direct,
- > des foncières cotées.

En outre, Primonial Capimmo gère en permanence une poche de liquidités égale au minimum à 10 % de son actif net réévalué.

RATIOS DE DISPERSION DU RISQUE

- > Les supports immobiliers non cotés représentent au minimum 60 % et au maximum 90 % de l'actif net réévalué.
- > L'immobilier direct, les foncières cotées ou les produits dérivés immobiliers représentent au maximum 30 % de l'actif net réévalué.
- > La poche de liquidités représente au minimum 10 % de l'actif net réévalué.
- > Le poids relatif de chaque ligne ne peut pas être supérieur à 20 % de l'actif net réévalué, à l'exception du fonds de remboursement.
- > La SCI ne peut détenir plus de 10 % du nombre des parts de chaque SCPI sous-jacente ; ni plus de 20 % du nombre de parts de chaque OPCI sous-jacent.
- > La SCI ne peut détenir plus de 50 % de son actif net réévalué au sein de véhicules d'investissement gérés par la même société de gestion.

RÔLE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS UNE ALLOCATION

L'immobilier d'entreprise non coté (bureaux, commerces...) offre un profil de risque et de rentabilité intéressant dans l'environnement actuel. Cette classe d'actifs génère des revenus locatifs réguliers, encadrés par des baux commerciaux indexés. De surcroît, sa performance n'est pas fortement corrélée aux marchés actions ni aux marchés obligataires, ce qui en fait un outil de diversification pertinent dans le cadre d'un contrat d'assurance vie. La durée de détention recommandée dans le cadre d'un contrat d'assurance vie est de 8 ans minimum.



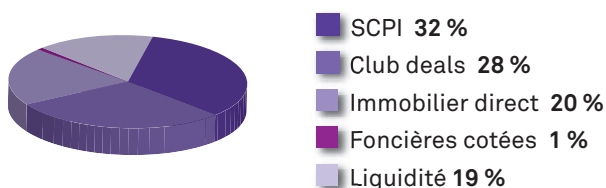


GRÉGORY FRAPET
Directeur Général de Primonial REIM

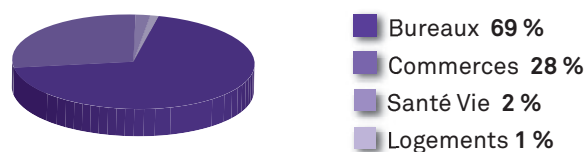
« En quelques années Primonial Capimmo a atteint une taille significative. Ce succès montre l'appétence des investisseurs pour une solution immobilière diversifiée en assurance vie. »

ALLOCATION AU 30/06/2015

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



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



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

HISTORIQUE DE PERFORMANCE AU 30/06/2015

Performance par année civile

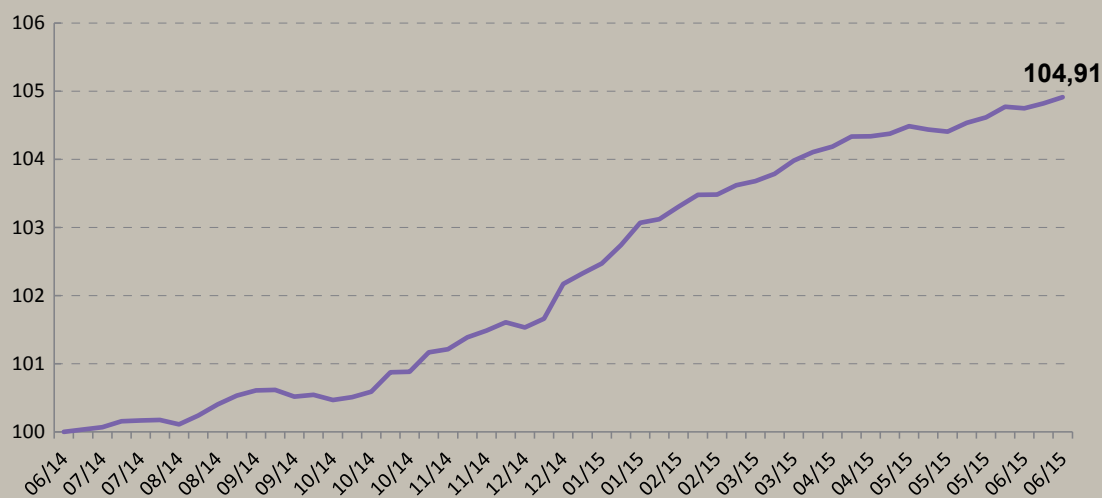
2015 YTD	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007*
2,53 %	4,70 %	5,04 %	5,07 %	1,80 %	3,18 %	2,59 %	6,89 %	8,89 %

Performance cumulée depuis la création*

2015 YTD	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007*
48,59 %	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
48,59 %	23,25 %	15,17 %	10,41 %	4,91 %

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 des frais de gestion de l'UC.

Les revenus sont capitalisés et non distribués.

LIGNES DE PORTEFEUILLE

PORTEFEUILLE AU 30/06/2015 (hors disponibilités)

LIGNES DU PORTEFEUILLE SCPI	
Valeur	Société de gestion
ACCES VALEUR PIERRE	BNP PARIBAS REIM
ACTIPIERRE EUROPE	CILOGER
ALLIANZ PIERRE	IMMOVALOR GESTION
ATLANTIQUE PIERRE 1	FIDUCIAL GÉRANCE
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	CILOGER
BTP IMMOBILIER	FIDUCIAL GÉRANCE
EDISSIMMO	AMUNDI IMMOBILIER
ELYSEES PIERRE	HSBC REIM
EPARGNE FONCIERE	LA FRANÇAISE REM
FICOMMERCE	FIDUCIAL GÉRANCE
FRANCE INVESTIPIERRE	BNP PARIBAS REIM
FRUCTIREGIONS	NAMI AEW EUROPE
GENEPIERRE	AMUNDI IMMOBILIER
INTERPIERRE	PAREF GESTION
LFP PIERRE	LA FRANCAISE REM
MULTIMMOBILIER 2	LA FRANCAISE REM
PATRIMMO COMMERCE	PRIMONIAL REIM
PFO2	PERIAL
PIERRE PLUS	CILOGER
PIERRE PRIVILEGE	LA FRANCAISE REM
PRIMO 1	FIDUCIAL GERANCE
PRIMOPIERRE	PRIMONIAL REIM
PRIMOVIE	PRIMONIAL REIM
MULTIMMOBILIER 2	LA FRANÇAISE REM
SELECTIPIERRE 1	FIDUCIAL GÉRANCE
SELECTIPIERRE 2	FIDUCIAL GÉRANCE
UFIFRANCE IMMOBILIER	PRIMONIAL REIM

ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT		
Locataires	Adresse	Typologie
CASTORAMA	Centre commercial Art de Vivre, Eragny (95)	Commerce
MULTILOCAIRES	13 av. Gal de Gaulle, Champagne au Mont d'Or (69)	Bureaux
COURTEPAILLE	ZAC Beaucouzé, Angers (49)	Commerce
COURTEPAILLE	RN 89, Bordeaux (33)	Commerce
COURTEPAILLE	110 rue Jean Jaurès, Lille (59)	Commerce
COURTEPAILLE	164 av. de Palavas-les-Flots, Montpellier (34)	Commerce
MULTILOCAIRES	Centre Commercial Sud 3, Grand Quevilly (76)	Commerce
QUICK	Route de Joué, Chambrays Les Tours (37)	Commerce
QUICK	Rue Edouard Serres, Colomiers (31)	Commerce
QUICK	Rue Sayes, L'Isle-d'Abeau (38)	Commerce
QUICK	Route de Cornillon, Salon de Provence (13)	Commerce
MULTILOCAIRES	Rue du Château, Neuilly sur Seine (92)	Bureaux
MULTILOCAIRES	Route de la Charité, Saint Germain du Puy (18)	Commerce
BUT / GEMO	95 rue Guebwiller, Kingersheim (68)	Commerce
BUT / GEMO	Rue du 19 mars 1962, Lanester (56)	Commerce
PEUGEOT SA	Boulevard de l'Europe, Poissy (78)	Bureaux
MULTILOCAIRES	Portefeuille diversifié	Résidentiel
MULTILOCAIRES	Rue des 3 Fontanot, Nanterre (92)	Bureaux

OPCI ET SCI DÉTENUS PAR LA SCI	
Actifs	Société de gestion
OPCI RFA DEDIE 1	PRIMONIAL REIM
OPCI RFA DEDIE 2	PRIMONIAL REIM
OPCI RFA DEDIE 3	PRIMONIAL REIM
OPCI RFA 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

PORTEFEUILLE FONCIÈRES COTÉES*	
Valeur	Société de gestion
AFFINE	Gestion 21
ALTAREA	
BENI STABILI	
CEGEREAL	
CITYCON	
FONCERIE DES MURS	
IMM. GRANDE DISTRIB.	
TOUR EIFFEL	
SPONDA	
TERREIS	
VASTNED RETAIL	

*gestion déléguée à Gestion 21. Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. GP - 07000020

EXEMPLES D'ACTIFS*

PSA – Poissy (78)



Droits photo : Philippe Matsas

QUICK – Salon-de-Provence (13)



Droits photo : Arthur Pequin

SCI PASTEUR – Paris 15^{ème} (75)



Droits photo : Philippe Matsas

TOUR ADRIA – La Défense (92)



Droits photo : Philippe Matsas

*détenus directement ou indirectement

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) sous le n° GP 11 0000 43, 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.

Au 30 juin 2015, Primonial REIM, c'est :

- › 5 milliards d'euros d'encours sous gestion ;
- › 27 500 associés ;
- › 17 fonds immobiliers ;
- › un patrimoine de 1 000 000 m² loué à plus de 1 000 locataires dont une part importante de grandes entreprises (Technip, Samsung, PSA, Crédit Agricole...) et d'enseignes nationales.

CHIFFRES CLÉS

PRIMONIAL REIM AU 30/06/2015

5 MILLIARDS D'EUROS
ENCOURS GÉRÉS

17 VÉHICULES SOUS GESTION

50 COLLABORATEURS

LES ATOUTS DE L'IMMOBILIER COLLECTIF D'ENTREPRISE

- › **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 risque mutualisé.** L'acquisition d'un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires permet 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 de crédit.** 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 AU 30/06/2015

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 (VL calculée le vendredi, diffusée le lundi).

FRAIS

Frais d'entrée : 2 % de la VL payés à la souscription et acquis à la SCI.

Frais d'acquisition du patrimoine : 1 % HT du prix d'acquisition.

Frais de vente d'éléments du patrimoine : 3 % HT du prix de vente.

Frais de gestion annuels : 1,60 % HT de la valeur brute réévaluée des actifs de la SCI. Les performances affichées de l'unité de compte Capimmo sont nettes des frais de gestion annuels de la SCI.

Frais de sortie : néant.

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 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.
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

Cette présentation a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les simulations présentées ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments étant susceptibles d'évoluer. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables. Primonial ne peut cependant en garantir l'exhaustivité ni l'exhaustivité. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Les opérations de souscription, rachat et arbitrage de l'unité de compte Primonial Capimmo ne peuvent être effectuées que sur la base des statuts en vigueur disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de Primonial, de Primonial REIM ou des compagnies d'assurance dont les contrats référencent Primonial Capimmo. Il est rappelé par ailleurs que la performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future, et que la valeur d'un investissement en SCI ou valeurs mobilières peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'évolution des marchés et des cours de change, tout comme les revenus qui y sont associés. Toutes prévisions ou opinions exprimées nous sont propres à la date d'édition de ce document et sont susceptibles de changer sans préavis. Les statuts de la SCI Primonial Capimmo sont remis à tout souscripteur préalablement à la souscription de cette unité de compte. L'unité de compte Primonial Capimmo est accessible uniquement en contrat d'assurance vie. Ce support constitué sous la forme d'une société civile à capital variable ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréé par l'AMF. Il a pour objet la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière. Les revenus générés, nets de frais de gestion, sont capitalisés.