



PRIMONIAL
REIM

PRIMONIAL CAPIMMO
L'ESSENTIEL

AU 1^{er} JANVIER 2018

L'IMMOBILIER DE CONVICTION

UNE UNITÉ
DE COMPTE
IMMOBILIÈRE EN
ASSURANCE VIE

UN ACTIF
SUPÉRIEUR À
2 MILLIARDS
D'EUROS

UN
PORTEFEUILLE
IMMOBILIER
DIVERSIFIÉ

DATE DE CRÉATION : 26 juillet 2007

DÉPOSITAIRE : CACEIS Bank

DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE :
BNP PARIBAS FUND SERVICES

DÉLÉGATAIRE DE LA POCHE ACTION : GESTION 21

ACTIF NET RÉÉVALUÉ AU 01/01/2018 : 2 248 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.



LA SCI PRIMONIAL CAPIMMO AU 1^{er} JANVIER 2018

Au 31 décembre 2017 l'actif net réévalué de **Primonial Capimmo** s'élève à 2,25 milliards €. L'année 2017 s'est déroulée en deux temps, avec un premier semestre où la collecte de capitaux a été particulièrement forte (430 millions € soit 69% de la collecte annuelle). Cette tendance a été observée sur l'ensemble du marché de l'épargne immobilière (SCPI, OPCI Grand Public, unités de compte immobilières...) et peut s'expliquer par le climat d'aversion au risque politique qui prévalait alors. Le second semestre fut moins dynamique en termes de souscriptions nettes, principalement du fait des débats relatifs à l'Impôt sur la Fortune Immobilière, et à l'éloignement du risque politique.

Au cours de l'année 2017 la valeur liquidative de Primonial Capimmo a progressé de +4,06%, pour une volatilité à 0,71% sur 52 semaines. L'évolution de la valeur liquidative depuis la création de la SCI en juillet 2007 est de +64,96%.

Le total des investissements de la SCI Primonial Capimmo en 2017 s'élève à 980 millions €. Les principaux investissements 2017 ont porté sur des actifs résidentiels (pour un montant total de 257 millions €) parmi lesquels 3 800 logements situés Rue de la République à Marseille. Cette rue fait le lien entre Euromed et le Vieux Port et fait l'objet d'un projet ambitieux de réhabilitation. Il s'agit de l'une des plus importantes transactions résidentielles réalisées en France en 2017.

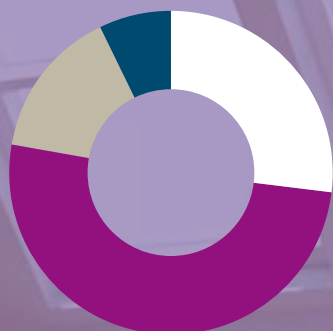
Parmi les autres investissements notables de Primonial Capimmo, on peut également noter une prise de participation de 40% (90 millions €) dans la foncière non cotée SISCARE. Elle détient un patrimoine significatif (1200 lits et 977 berceaux) de crèches, d'EHPAD, de Cliniques SSR et de Résidences Services seniors en France et en Belgique.

* Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Cet investissement est spéculatif et comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Les montants d'acquisition sont exprimés droits inclus. Source des données chiffrées : Primonial REIM.

ALLOCATION AU 01/01/2018

PATRIMOINE IMMOBILIER (hors disponibilités)

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



- ◆ SCPI 27 %
- ◆ Club Deals 51 %
- ◆ Immobilier Direct 15 %
- ◆ Foncières cotées 7 %

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



- ◆ Bureaux 43 %
- ◆ Commerces 19 %
- ◆ Santé Vie 19 %
- ◆ Logement 18 %
- ◆ Hôtel 1 %

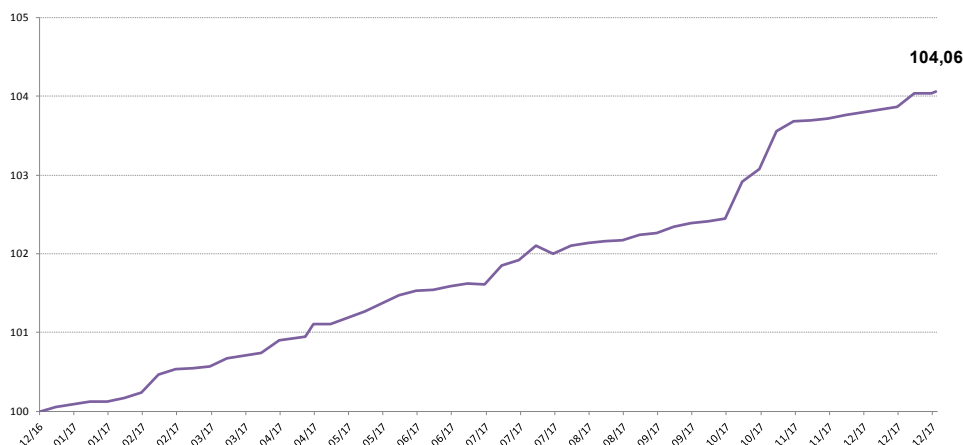
* Nous avons retenu, pour qualifier la typologie des actifs sous-jacents, la typologie principale de chaque support.

HISTORIQUE DE PERFORMANCES AU 01/01/2018

Performance par année civile										
2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007*
4.06 %	4.23 %	4.95 %	4.70 %	5.04 %	5.07 %	1.80 %	3.18 %	2.59 %	6.89 %	8.89 %

Création*	10 ans	5 ans	3 ans	2 ans	1 an
64.96 %	51.50 %	25.16 %	13.66 %	8.47 %	4.06 %

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 01/01/2018 (hors liquidités et disponibilités)

PORTEFEUILLE SCPI	
SCPI	Société de gestion
ACTIPIERRE EUROPE	AEW - CILOGER
ATLANTIQUE PIERRE	FIDUCIAL GERANCE
ATOUT PIERRE	CILOGER
BUROBOUTIC	FIDUCIAL GERANCE
CAP HEBERGIMMO	FONCIA PIERRE GESTION
EDISSIMMO	AMUNDI IMMOBILIER
EFIMMO 1	SOFIDY
ELYSÉES PIERRE	HSBC REIM
EPARGNE FONCIERE	LA FRANCAISE REM
EPARGNE PIERRE	VOISIN
EUROFONCIERE 2	LA FRANCAISE REM
EUROVALYS	ADVENIS
FICOMMERCE	FIDUCIAL GERANCE
France INVESTIPIERRE	BNP PARIBAS REIM
FRUCTIREGIONS	NAMI - AEW
GENEPIERRE	AMUNDI IMMOBILIER
IMMO PLACEMENT	VOISIN
IMMORENTE	SOFIDY
INTERPIERRE	PAREF GESTION
LAFFITTE PIERRE	NAMI - AEW EUROPE
LFP EUROPIIMMO	LA FRANCAISE REM
LFP PIERRE	LA FRANCAISE REM
MULTIMMOBILIER 2	LA FRANCAISE REM
PATRIMMO COMMERCE	PRIMONIAL REIM
PATRIMMO CROISSANCE	PRIMONIAL REIM
PF1	PERIAL
PFO	PERIAL
PFO2	PERIAL
PIERRE PLUS	CILOGER
PIERRE PRIVILEGE	LA FRANCAISE REM
PIERREVENUS	FONCIA PIERRE GESTION
PIERVAL SANTE	LA FRANCAISE REM
PLACEMENT PIERRE	FONCIA PIERRE GESTION
PRIMO 1	FIDUCIAL GERANCE
PRIMOFAMILY	PRIMONIAL REIM
PRIMOPIERRE	PRIMONIAL REIM
PRIMOVIE	PRIMONIAL REIM
SELECTIPIERRE 2	FIDUCIAL GERANCE
SOFIPRIME	SOFIDY
UFIFRANCE IMMOBILIER	PRIMONIAL REIM
VENDOME REGIONS	VENDOME CAPITAL PARTNERS

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	Chambray 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
EDF	Portefeuille diversifié	RÉSIDENTIEL
MULTILOCATAIRES	Nanterre (92)	BUREAUX
EDF	Portefeuille diversifié (Etauliers -33- Restigné - 37 - Pierrelatte - 26)	RÉSIDENTIEL
CLINIQUE PAUL PICQUET	Sens (89)	SANTÉ
GALERIES LAFAYETTE	Avignon (83)	COMMERCE
QUICK	Etampes (91)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Paris 8 (75)	BUREAUX
MULTILOCATAIRES	Paris 6 (75)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Paris 7 (75)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Paris 12 (75)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Paris 13 (75)	COMMERCE

ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT		
Locataire	Adresse	Typologie
MULTILOCATAIRES	Paris 15 (75)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Paris 15 (75)	COMMERCE
FRANPRIX	Paris 17 (75)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Saint Ouen (93)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Saint Ouen (93)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Saint Ouen (93)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Versailles (78)	COMMERCE
FRANPRIX	Saint-Denis (92)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Saint-Denis (92)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Saint-Denis (92)	COMMERCE
MOSS BE	Cannes (06)	COMMERCE
ETHIMO	Le Cannet (06)	COMMERCE
YVES ROCHER	Poitiers (86)	COMMERCE
CLAIRES'S	Reims (51)	COMMERCE
DEVRED	Vannes (56)	COMMERCE
MULTILOCATAIRES	Clichy (92)	RÉSIDENTIEL
MULTILOCATAIRES	Palaiseau (91)	RÉSIDENTIEL
MULTILOCATAIRES	Palaiseau (91)	RÉSIDENTIEL
MULTILOCATAIRES	Noisy Le Grand (93)	RÉSIDENTIEL
MULTILOCATAIRES	Noisy Le Grand (93)	RÉSIDENTIEL

CLUB DEALS ET OPCIS GRAND PUBLIC	
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
OPPCI DEDIE 5	PRIMONIAL REIM
LBP IMMO DIVERSIFICATION	AEW - CILOGER
VESTA REAL ESTATE 1	PRIMONIAL REIM
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
SCI - CLUB DEAL 8	PRIMONIAL REIM
SCI USUFRUIMMO 2016	FRANCE VALLEY
SCI - CLUB DEAL 9	PRIMONIAL REIM
GENERAL YAGUE	EMERIGE
INEE PAJARITOS	EMERIGE
SCI - CLUB DEAL 10	PRIMONIAL REIM
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE	BNP
LAFAYETTE PIERRE	LAFAYETTE GESTION
SCI - CLUB DEAL 11	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 12	PRIMONIAL REIM
TSC Berlin Residentiel	TSC
SCI - CLUB DEAL 13	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 14	PRIMONIAL REIM
SCI USUFRUIMMO 2016	France VALLEY
SCI MCHIPF#1	MATA CAPITAL
SCI GENERAL YAGUE	EMERIGE
SCI INEE PAJARITOS	EMERIGE
SCI - CLUB DEAL 15	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 16	PRIMONIAL REIM
SCI - CLUB DEAL 17	PRIMONIAL REIM

PORTEFEUILLE FONCIÈRES*	
Valeur	
CARMILA*	
GALIMMO*	
SELECTIRENTE*	
SIS CARE	

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

PRIMONIAL REIM, ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

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, immobilier de santé et d'éducation ;
- > **multi-zones** : Paris, Île-de-France, Régions, Allemagne, Italie, Belgique...

Au 1^{er} janvier 2018, Primonial REIM c'est :

- > **14.1 milliards d'euros** d'encours sous gestion ;
- > **38 FIA** immobiliers ;
- > **50 000 associés** ;
- > un patrimoine de **3 400 000 m²** loué et **7 000 baux** dont une part importante de grandes entreprises locataires (Samsung, Korian, Crédit Agricole, SNCF...).

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 00045 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. 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 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.



SIÈGE SOCIAL

36 rue de Naples, 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.



ADRESSE POSTALE

36 rue de Naples, 75008 Paris

www.primonialreim.com