

GAMME ISR

L'essentiel – Février 2022



PRIMOPIERRE

La SCPI de référence
investie principalement
en immobilier de bureaux

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

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 bureaux¹, avec une capitalisation de plus de 3,6 Mds €. Primopierre est une SCPI labellisée ISR¹ immobilier qui intègre des critères ESG² 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.

¹ Voir Chiffres clés en page 5.



Le saviez-vous ?

1. 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.

2. 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.



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 87,7%² 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.

² Source : Primonial REIM France au 31/12/2021.

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 terme³.

Le TRI⁴ sur 5 ans (2017-2021) s'élève à 4,09 %.

Le TRI⁴ sur 10 ans (2011-2021) s'élève à 5,14 %.

	2017	2018	2019	2020	2021
Revenu net distribué en €	9,8	9,36	12,31	10,48	9,93
TDVM⁵ en % (2017-2020)	4,85	4,50	5,92	5,04	
TD⁶ en % (2021)					4,77

Source : Primonial REIM France - données au 31 décembre 2021.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

A compter du 1^{er} janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié.

3. Les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.
4. 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.
5. 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.
6. Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier N.

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 du placement recommandée est de dix ans.

POURQUOI INVESTIR DANS PRIMOPIERRE ?



UN PATRIMOINE DE QUALITÉ COMPOSÉ PRINCIPALEMENT DE BUREAUX⁷ À PARIS ET AU CŒUR DU GRAND PARIS

- 87,7 % du portefeuille immobilier⁸ 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 3,6 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 78 actifs, loués à des locataires exerçant dans différents secteurs d'activité pour une meilleure optimisation du risque locatif.

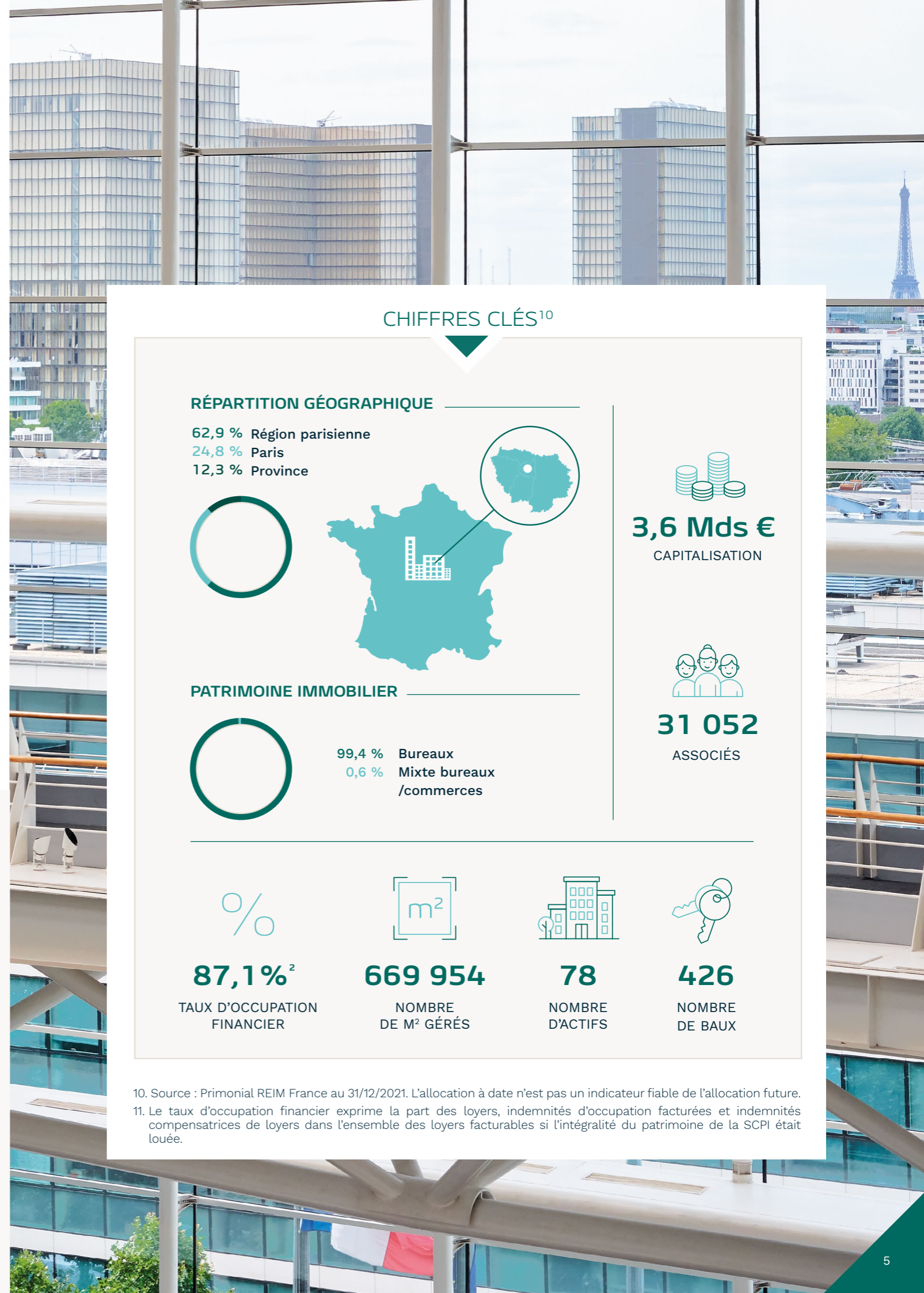
7. Constat à date. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future s'agissant d'une SCPI de type classique diversifiée.

8. Source : Primonial REIM France – constat au 31/12/2021.

Des locataires de premier plan (quelques locataires actuels⁹ 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

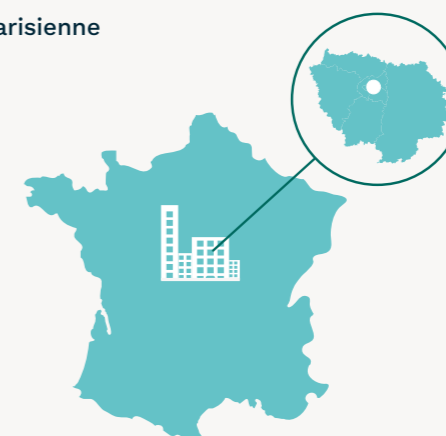
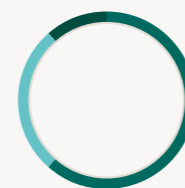
9. Les locataires peuvent évoluer dans le temps. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.



CHIFFRES CLÉS¹⁰

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

62,9 % Région parisienne
24,8 % Paris
12,3 % Province



3,6 Mds €
CAPITALISATION



31 052
ASSOCIÉS

PATRIMOINE IMMOBILIER



99,4 % Bureaux
0,6 % Mixte bureaux /commerces



87,1%²
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



669 954
NOMBRE DE M² GÉRÉS



78
NOMBRE D'ACTIFS



426
NOMBRE DE BAUX

10. Source : Primonial REIM France au 31/12/2021. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.

11. 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*.

Thématiques de la grille de notation immeuble Primonial REIM France

- 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
 - Matériaux
 - Enveloppe
 - Accessibilité
 - Équipements techniques
 - Certifications et labels
 - Innovation
- 4  **Les outils de gestion technique du bâtiment**
 - Outils de gestion
 - Maintenance
 - Méthode
 - Biodiversité
 - Performance environnementale
- 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



LE SHIFT - Issy-les-Moulineaux (92)

Certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent

- Année d'acquisition : 2021
- Surface totale : 47 000 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 620 M€
- Participation : 20,3%
- Locataire : Nestlé



LE LUMIÈRE - Paris 12^e

Certifié HQE exploitation niveau excellent

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 136 534 m²
- 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 m²

- 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 m²
- 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^e

• Année d'acquisition : 2019

• Surface totale : 18 000 m²

- 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 m²
- Prix d'acquisition (HD) : 445 M€
- Volume de l'investissement (DI) : 35 M€
- Locataire : OCDE

* The Business Case for Green Building 2020 – World Green Building Council

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

POURQUOI INVESTIR DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) ?

DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS

L'immobilier collectif permet de restituer aux investisseurs un revenu 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

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. 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 DE DURABILITÉ

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible. La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe de la note d'information.

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.

La SCPI peut également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,

- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PRIMOPIERRE

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/01/2022

Prix de souscription : 208 euros.

Valeur de retrait : 185,92 euros.

Minimum de souscription initiale : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 4^e mois qui suit la souscription.

Horizon de placement minimal recommandé : 10 ans.

L'associé s'acquiesce 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 10,617 % HT (exonérée de TVA) 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

La commission de gestion est fixée à 10 % HT maximum du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés par la société, et à 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code général des Impôts) 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.

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 (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.

Pour plus d'information sur le produit, veuillez vous référer aux statuts, Note d'Information et DIC disponibles, en français, sur notre site internet : www.primonialreim.fr.

Par ailleurs, toute société de gestion de portefeuille française qui commercialise en France, auprès de clients professionnels, des parts ou actions de FIA établis dans un Etat membre de l'Union européenne, peut retirer le dossier de notification transmis à l'Autorité des marchés financiers en application de l'alinéa précédent. Les conditions de ce retrait sont fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : serviceclients@primonialreim.com ou bien : Primonial REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris,
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

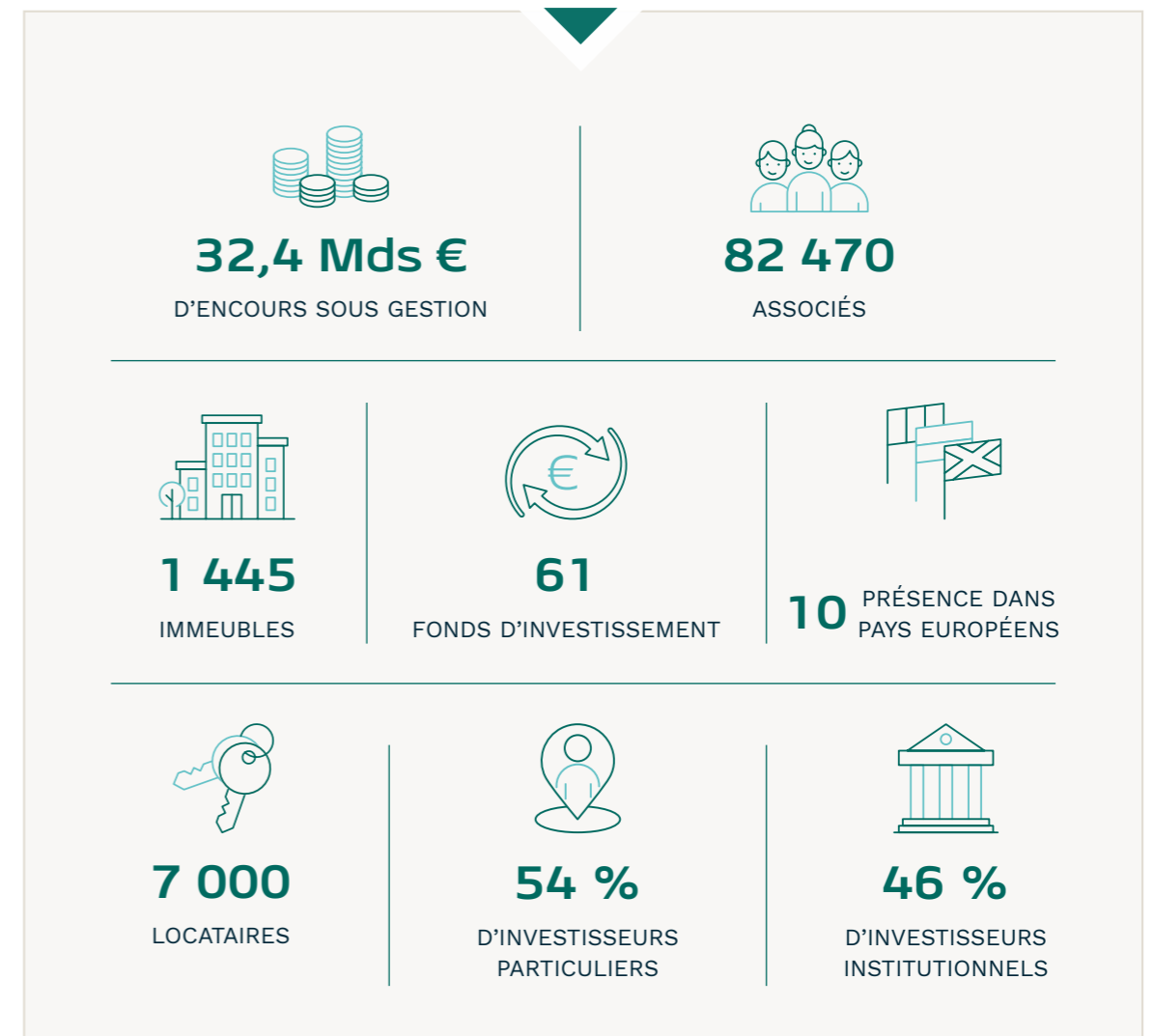


PRIMONIAL REIM, UN ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA GESTION D'ACTIFS EN EUROPE

Primonial REIM réunit plus de 400 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg et en Italie et met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Primonial REIM détient 32 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47 % bureaux, 31 % santé/éducation, 8 % commerce, 9 % résidentiel, 5 % hôtellerie. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, dont 54 % particuliers et 46 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1400 immeubles (bureaux, santé/éducation, commerce, résidentiel, hôtels) localisés dans 10 pays européens.

CHIFFRES CLÉS¹² AU 31 DÉCEMBRE 2021



12. Source : Primonial REIM

La SCPI Primopierre est un fonds géré par Primonial REIM France. Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle crée, structure et gère des placements collectifs immobiliers de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.



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

www.primonialreim.fr