

PRIMOPIERRE

Société civile de placement immobilier

*P*rimonial 



Identification des risques liés à l'investissement dans une SCPI

Avant d'effectuer un investissement en parts de SCPI, vous devez tenir compte des éléments de risque suivants :



- L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial. Dans le cas de la SCPI **Primopierre**, l'horizon de placement recommandé est de 10 ans.
- L'investissement en parts de la SCPI **Primopierre** est un placement dont la rentabilité est fonction :
 - des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
 - du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou, le cas échéant, de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI **Primopierre** est une SCPI pouvant recourir à l'endettement (à hauteur de 30 % maximum).
- Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou le cas échéant de la liquidation de la société sera subordonné au remboursement de l'emprunt contracté par la SCPI.
- Le délai de retrait des parts est lié à l'existence de nouvelles souscriptions. La SCPI Primopierre ne garantit pas le remboursement de vos parts et n'offre pas de garantie en capital.
- La responsabilité de l'associé à l'égard des tiers est limitée à son apport.

Conformément à la réglementation en vigueur, un dispositif de contrôle interne est en place au sein de BNP Paribas REIM.



La SCPI Primopierre, pour s'exposer à l'immobilier d'entreprise



- La SCPI **Primopierre** privilégie l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (locaux de bureaux, d'activités ou de commerces) pour ses perspectives de rendement, en respectant un niveau élevé de diversification des investissements afin de mutualiser les risques.
- Le patrimoine de la SCPI **Primopierre** peut être investi sur l'ensemble du territoire français.
- Les équipes de BNP Paribas REIM assurent la sélection, l'acquisition et la gestion des immeubles ainsi que la détection des opportunités de cession ultérieures.
- La politique de travaux et d'entretien est suivie par BNP Paribas REIM pour adapter les locaux à l'usage de leurs occupants et en optimiser la location.

Les associés de la SCPI **Primopierre** ont accès à la documentation contractuelle et à des informations sur l'actualité de leur placement via le site internet de BNP Paribas REIM : www.reim.bnpparibas.com

Un partenariat entre Primonial et BNP Paribas REIM

La société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable **Primopierre**, c'est la rencontre entre :

- **Primonial**, regroupant une équipe de professionnels de la conception et de la distribution de produits immobiliers non cotés,
- et **BNP Paribas Real Estate Investment Management** (BNP Paribas REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, appartenant à BNP Paribas, l'un des plus importants groupes bancaires européens.

Une rencontre porteuse d'un projet, celui de réunir une combinaison unique de savoir-faire dans le monde de la gestion de fonds d'investissement immobiliers, reposant sur une expérience de plus de 30 ans de part et d'autre, pour mettre à la disposition des investisseurs particuliers des supports de diversification patrimoniale simples et accessibles.





Le choix de la SCPI, pour accéder à l'immobilier

Une SCPI est une propriété collective de biens immobiliers détenus par des associés sous la forme de parts en vue de percevoir des revenus à intervalle régulier, en général trimestriel.

L'objet d'une SCPI est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Une SCPI à capital variable se caractérise :

- à l'entrée, par l'émission permanente de parts nouvelles, tant que le capital statutaire n'est pas atteint,
- à la sortie, par le retrait des parts, en contrepartie de souscriptions.



Diversification patrimoniale

Sur une longue période, la diversification des placements est pour l'investisseur un outil de gestion du risque.

L'investissement en parts de SCPI permet d'accéder à une exposition au marché de l'immobilier avec un montant d'investissement réduit et modulable.

Mutualisation du risque

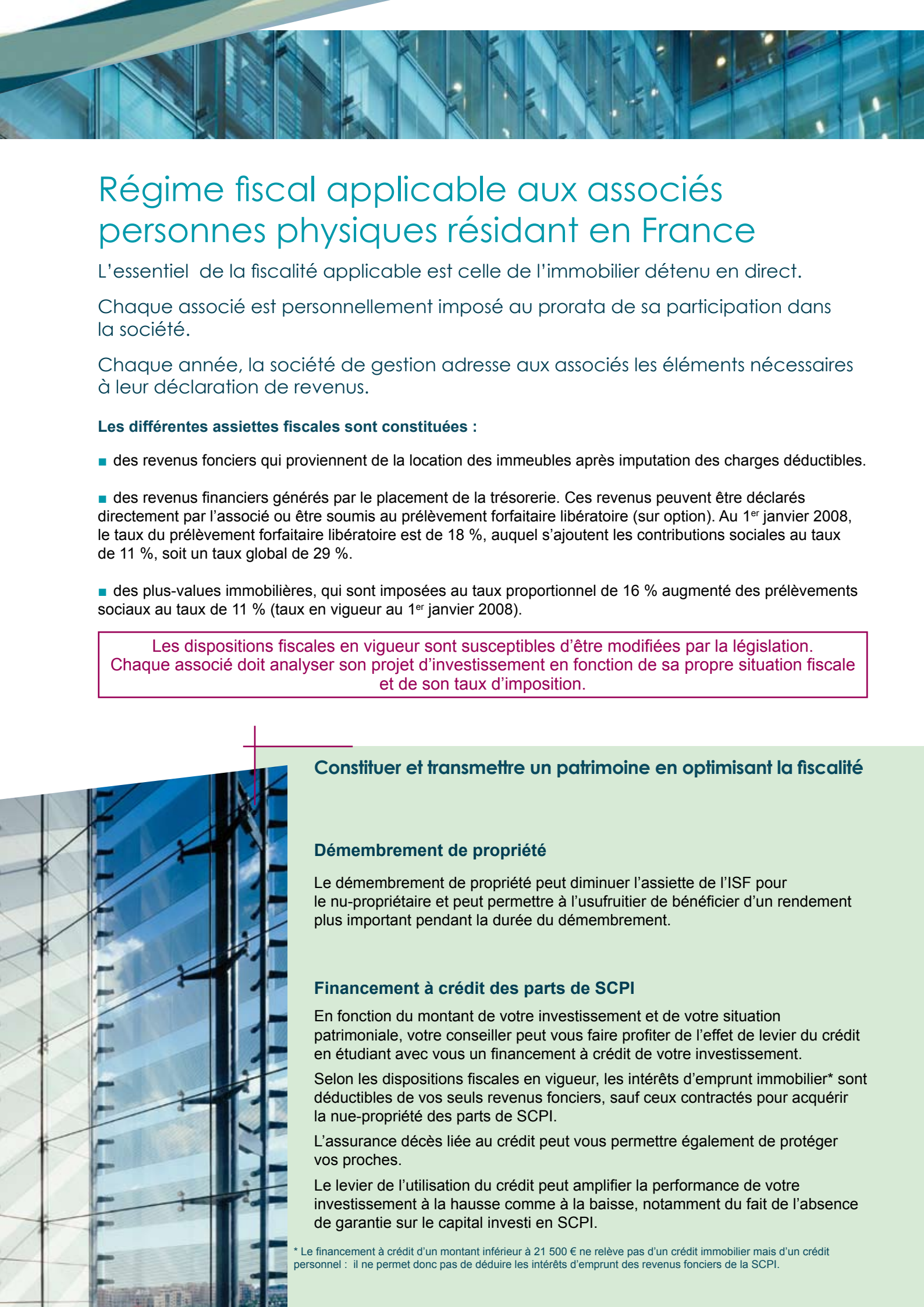
La diversité des zones géographiques, des secteurs d'activités, des typologies de locataires et d'actifs sélectionnés, dans des phases de cycle différentes, permet d'atteindre un degré élevé de mutualisation du risque, en particulier locatif.

Absence de soucis de gestion

L'acquisition et la gestion du patrimoine immobilier sont assurées par la société de gestion. L'investisseur perçoit des revenus nets de toutes charges, à intervalle régulier, dont le montant est soumis chaque année à l'assemblée générale des associés.

Transparence de l'information

Les associés reçoivent tous les trois mois une information détaillée sur l'évolution de leur placement ainsi qu'un bilan annuel à l'occasion des assemblées générales.

A photograph of a modern glass skyscraper, likely a financial or corporate building, with many windows reflecting the sky. The image is used as a background for the top half of the page.

Régime fiscal applicable aux associés personnes physiques résidant en France

L'essentiel de la fiscalité applicable est celle de l'immobilier détenu en direct.

Chaque associé est personnellement imposé au prorata de sa participation dans la société.

Chaque année, la société de gestion adresse aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration de revenus.

Les différentes assiettes fiscales sont constituées :

- des revenus fonciers qui proviennent de la location des immeubles après imputation des charges déductibles.
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie. Ces revenus peuvent être déclarés directement par l'associé ou être soumis au prélèvement forfaitaire libératoire (sur option). Au 1^{er} janvier 2008, le taux du prélèvement forfaitaire libératoire est de 18 %, auquel s'ajoutent les contributions sociales au taux de 11 %, soit un taux global de 29 %.
- des plus-values immobilières, qui sont imposées au taux proportionnel de 16 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 11 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2008).

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées par la législation. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

A close-up photograph of a building's facade, showing the grid of window frames and the reflection of the sky and other buildings.

Constituer et transmettre un patrimoine en optimisant la fiscalité

Démembrement de propriété

Le démembrement de propriété peut diminuer l'assiette de l'ISF pour le nu-proprétaire et peut permettre à l'usufruitier de bénéficier d'un rendement plus important pendant la durée du démembrement.

Financement à crédit des parts de SCPI

En fonction du montant de votre investissement et de votre situation patrimoniale, votre conseiller peut vous faire profiter de l'effet de levier du crédit en étudiant avec vous un financement à crédit de votre investissement.

Selon les dispositions fiscales en vigueur, les intérêts d'emprunt immobilier* sont déductibles de vos seuls revenus fonciers, sauf ceux contractés pour acquérir la nue-propriété des parts de SCPI.

L'assurance décès liée au crédit peut vous permettre également de protéger vos proches.

Le levier de l'utilisation du crédit peut amplifier la performance de votre investissement à la hausse comme à la baisse, notamment du fait de l'absence de garantie sur le capital investi en SCPI.

* Le financement à crédit d'un montant inférieur à 21 500 € ne relève pas d'un crédit immobilier mais d'un crédit personnel : il ne permet donc pas de déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers de la SCPI.



Primonial, une marque de Patrimoine Management & Associés
www.primonial.com

Patrimoine Management & Associés, le distributeur.

21 rue de la Banque 75002 Paris

Tél. : 01 44 21 71 09

Fax : 01 44 21 71 23

www.patrimoinemanagement.fr

Société par Actions Simplifiée au capital de 41 790 euros

Immatriculée sous le N° 484 304 696 RCS Paris.

Numéro d'enregistrement au fichier des démarcheurs Banque de France : 2061657042VB.

Filiale de BNP Paribas Assurance



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM), la société de gestion.

SA au capital de 300 000 euros.

Siège social : 33, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Paris

BNP Paribas REIM, un leader sur le marché français

Classée au 3^{ème} rang des sociétés de gestion de SCPI, BNP Paribas REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF – agrément n° GP – 07000031 en date du 1 juillet 2007 – qui gère 24 SCPI, pour un montant capitalisé de 2,4 milliards d'euros au 31 décembre 2007.

Conformément à l'ordonnance du 13 octobre 2005 créant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier), les SCPI disposent d'un délai de 5 ans à compter du 16 mai 2007, soit après la publication la veille au Journal Officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) pour tenir une Assemblée Générale Extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation en OPCI. Si la SCPI **Primopierre** opte pour la transformation, cette opération se fera sans frais directs pour les porteurs de parts. Pour plus d'information se référer au site internet www.reim.bnpparibas.com.

La Note d'information de la SCPI **Primopierre** a reçu le visa SCPI n° 08-12 en date du 20 août 2008 délivré par l'AMF et elle est remise à tous souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.reim.bnpparibas.com.

La Notice prévue à l'article L-422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.