

*P*rimonial 

- Immobilier collectif non coté
- SCPI



Conception

Grâce à leur connaissance du marché de l'intermédiation et au rassemblement de compétences immobilières et financières, les équipes Primonial sont à même de concevoir des véhicules immobiliers collectifs, en particulier dans l'environnement nouveau et porteur des OPCV. Ce nouveau support allie immobilier et finance et présente divers avantages :

- une rentabilité intégrant les revenus mais également la valorisation du capital,
- une véritable liquidité,
- une maîtrise stricte des risques financiers, immobiliers et opérationnels,
- la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et les avantages de l'assurance vie.

Une gamme d'OPCV, allant du 'tout immobilier' aux produits diversifiés et innovants, est ainsi élaborée en collaboration avec les équipes de BNP Paribas REIM. Cette filiale de BNP Paribas Immobilier est aujourd'hui la seule capable de réunir les 4 grands métiers de l'immobilier d'entreprise et résidentiel : promotion immobilière, transaction, property management et asset management. L'association de ces prestations immobilières et les synergies qui en découlent permettent d'envisager une stratégie globale, tant nationale que tournée vers l'international.

Cette nouvelle gamme de produits est conçue pour répondre aux exigences des distributeurs sur tous les aspects : réglementation, tarification, complémentarité, marketing, etc.

Création

L'équipe Primonial élabore également des produits dédiés répondant à un cahier des charges spécifique et met à la disposition de ses partenaires des structures de gestion immobilières et financières, des spécialistes produits, marketing et juridiques, ayant une large connaissance du marché. Les OPCV à règles de fonctionnement allégées constituent, à ce titre, une réelle zone d'opportunités de la gestion privée.



Marché des parts de SCPI - 1^{er} semestre 2007

- **Capitalisation totale des SCPI au 30 juin 2007**
= 15,85 milliards d'€
- **Collecte SCPI :**
 - ▶ au 30 juin 2007 : **588 millions d'€**
 - ▶ au 30 juin 2006 : **431 millions d'€** **soit une progression de + 36 %**
- **Collecte SCPI « murs de magasins » :**
 - ▶ 14 % de la collecte globale au 30 juin 2007
 - ▶ au 30 juin 2007 : **83 millions d'€**
 - ▶ au 30 juin 2006 : **51 millions d'€** **soit une progression de + 62,75 %**
- **Marché secondaire sain :**
 - ▶ Parts en attente de cession = 0,07 %

SCPI DE RENDEMENT

| Immobilier commercial | Rentabilité 2006* | Prix de la part au 01/01/2007 | Prix de souscription en vigueur | Evolution du prix de la part janv. 2006 – janv. 2007 | Performance cumulée 2006 | Rendement** prévisionnel 2007 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------|-------------------------------|
| Ficoma | 6,95 % | 970 € | 1 050 € | + 3,74 % | 10,69 % | 5,60% à 5,80% |
| Cifocoma 3 | 7,04 % | 188 € | 205 € | + 5,03 % | 12,07 % | 5,70% à 5,90% |
| Pierre Plus | 5,50 % | 898 € | 948 € | + 5,90 % | 11,40 % | 5,50% à 5,60% |

| | TRI 5 ans (2001-2006) | TRI 7 ans (1999-2006) | TRI 10 ans (1996-2006) |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Ficoma | 8,88 % | 8,93 % | 10,74 % |
| Cifocoma 3 | 12,37 % | 11,52 % | 10,35 % |
| Pierre Plus | 15,69 % | 11,18 % | 6,68 % |

* Dividende de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année

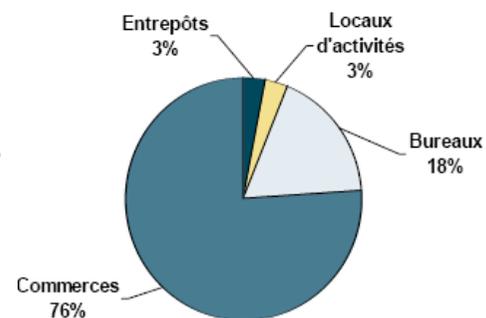
** net de frais de gestion

Estimation non contractuelle

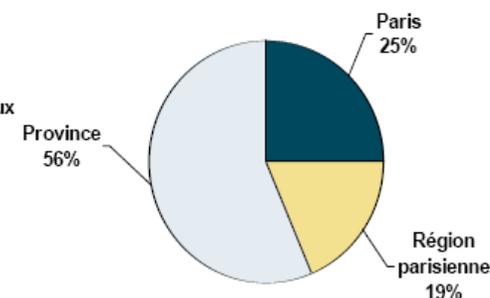
Source : Annuaire des SCPI 2007 - IEIF

SCPI classique diversifiée murs de magasins

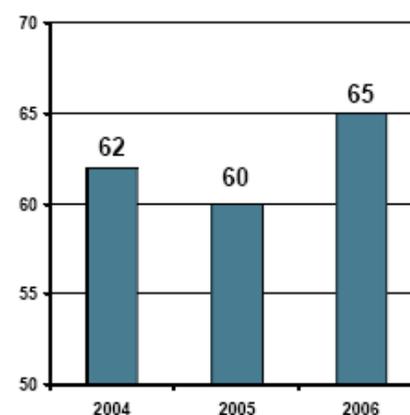
- **Création : juillet 1983**
- **Capitalisation : 57,8 millions d'euros au 01.01.07**
- **Patrimoine : 51 425 m² au 01.01.07**
- **866 associés au 01.01.07**
- **Taux d'occupation en loyer : 96 % au 01.01.07**
- **Performance 2006 : 10,27 %***
- **Augmentation prix de la part 2006 : 3,74 %**
- **Rendement prévisionnel 2007 = 5,60 % à 5,80 %***



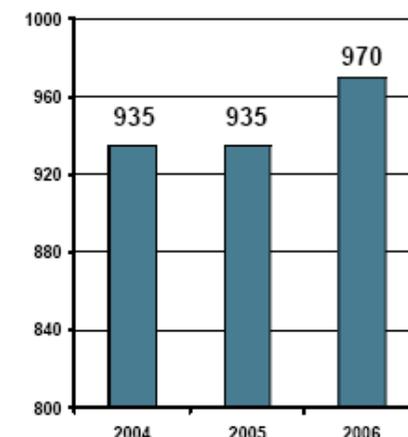
Structure du patrimoine en valeur vénale au 01.01.2007



Répartition géographique en valeur vénale au 01.01.2007



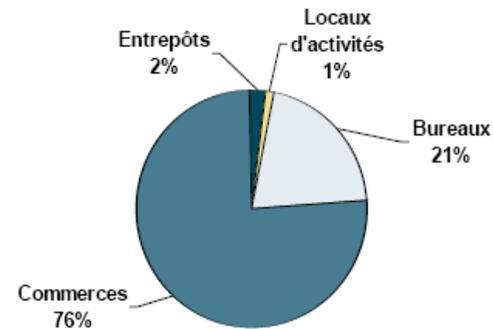
Evolution des revenus distribués



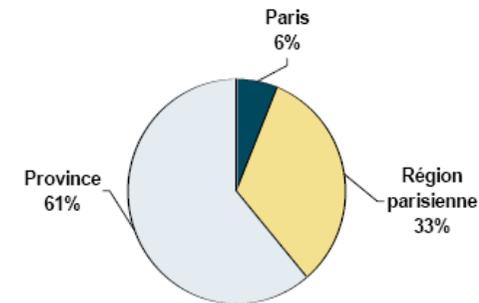
Evolution du prix de la part

SCPI classique diversifiée murs de magasins

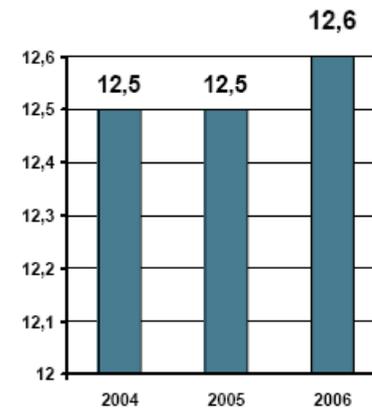
- **Création : mars 1986**
- **Capitalisation : 94 millions d'euros au 01.01.07**
- **Patrimoine : 82 276 m² au 01.01.07**
- **2 263 associés au 01.01.07**
- **Taux d'occupation en loyer : 94 % au 01.01.07**
- **Performance 2006 : 11,84 %***
- **Augmentation prix de la part 2006 : 5,03 %**
- **Rendement prévisionnel 2007 = 5,70 % à 5,90 %***



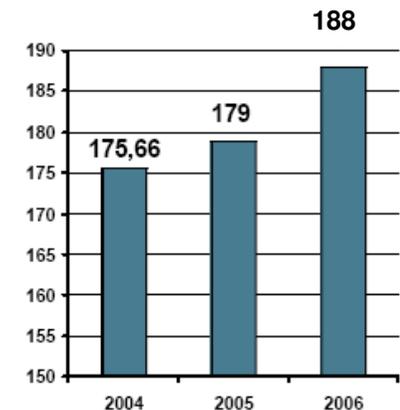
Structure du patrimoine en valeur vénale au 01.01.2007



Répartition géographique en valeur vénale au 01.01.2007



Evolution des revenus distribués



Evolution du prix de la part

Exemples d'investissements

Les magasins Nicolas : en septembre 2007, signature de deux actes authentiques concrétisant l'acquisition des murs de magasins « Nicolas » :

40 boutiques en pied
d'immeubles – 3 258 m² loués

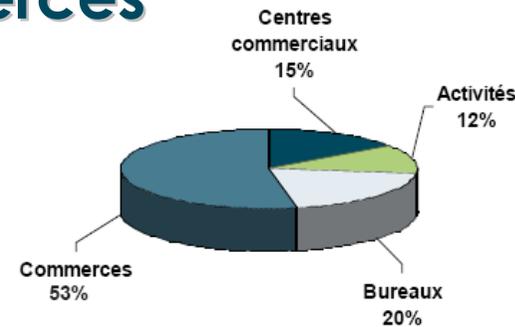
Paris et Ile-de-France

Fonds de portefeuille core
présentant de réelles
garanties tant au plan de la
durée des travaux que de la
signature du preneur

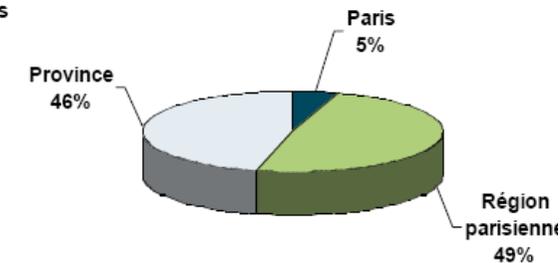
Quote part indivisible de
chacune des SCPI FICOMA et
CIFOCOMA 3 = 36 %

SCPI classique diversifiée commerces

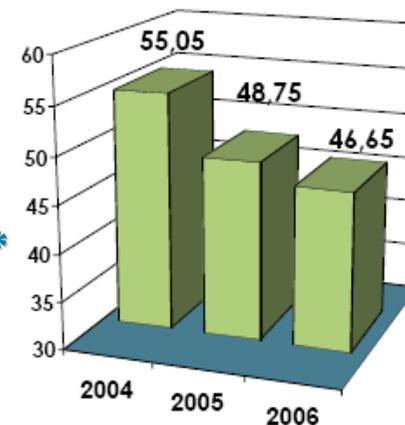
- **Création : août 1991**
- **Capitalisation : 22 M€ au 01.01.07**
- **Patrimoine : 13 843 m² au 01.01.07**
- **497 associés au 01.01.07**
- **Taux d'occupation en loyer : 100 % au 01.01.07**
- **Performance 2006 : 5,50 %***
- **Rendement prévisionnel 2007 = 5,50 % à 5,60 %***



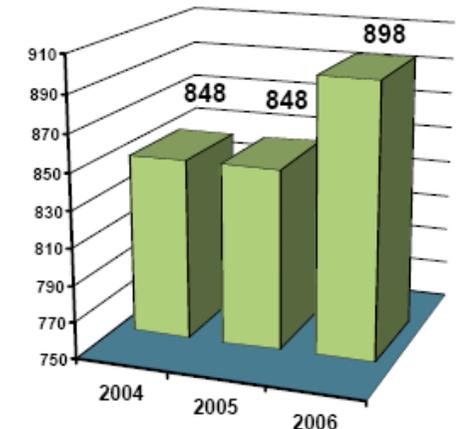
Structure du patrimoine en valeur vénale au 01.01.2007



Répartition géographique en valeur vénale au 01.01.2007



Evolution des revenus distribués

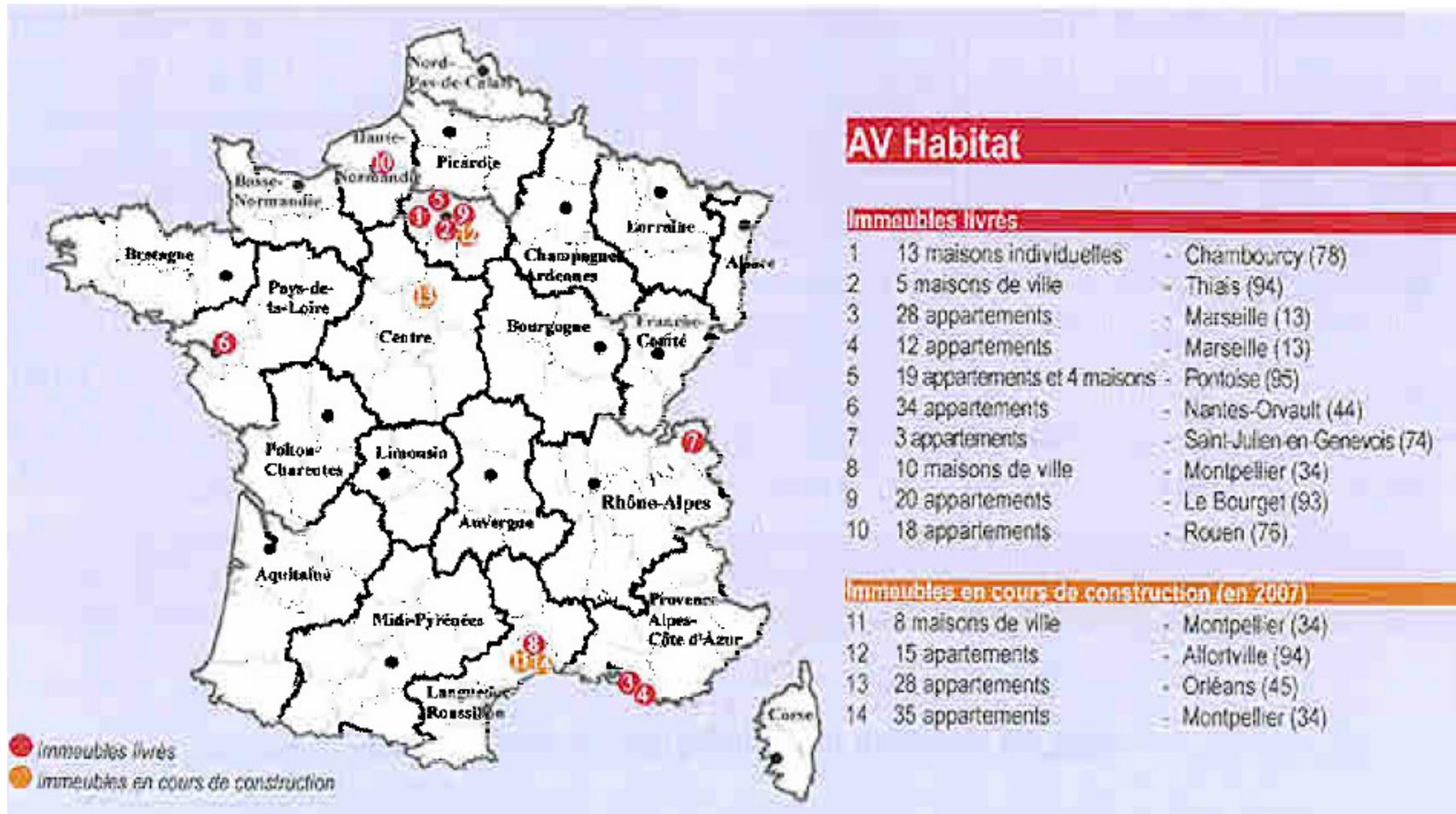


Evolution du prix de la part

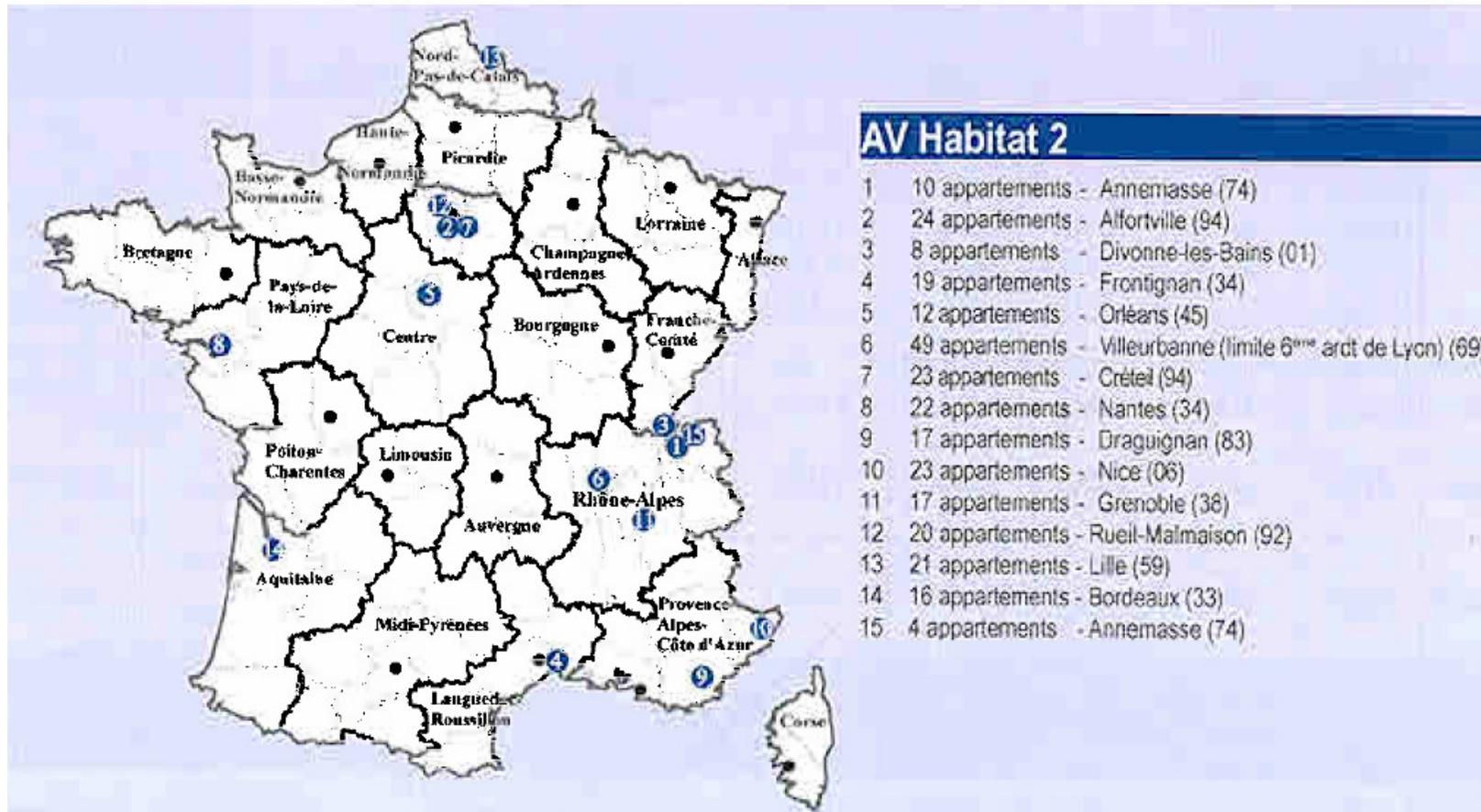
SCPI Capital Habitat

- **3^{ème} SCPI fiscale de BNP Paribas Real Estate**
- **1^{ère} SCPI Borloo après 2 SCPI Robien recentré AV Habitat et AV Habitat 2**
- **SCPI AV Habitat 1 et 2 :**
 - ▶ collecte globale de + de 100 millions d'euros
 - ▶ investis sur :
 - ✓ une trentaine d'opérations
 - ✓ 540 lots
 - ✓ 40 % Paris et Région parisienne / 60 % Province

Carte des investissements AV Habitat 1



Carte des investissements AV Habitat 2



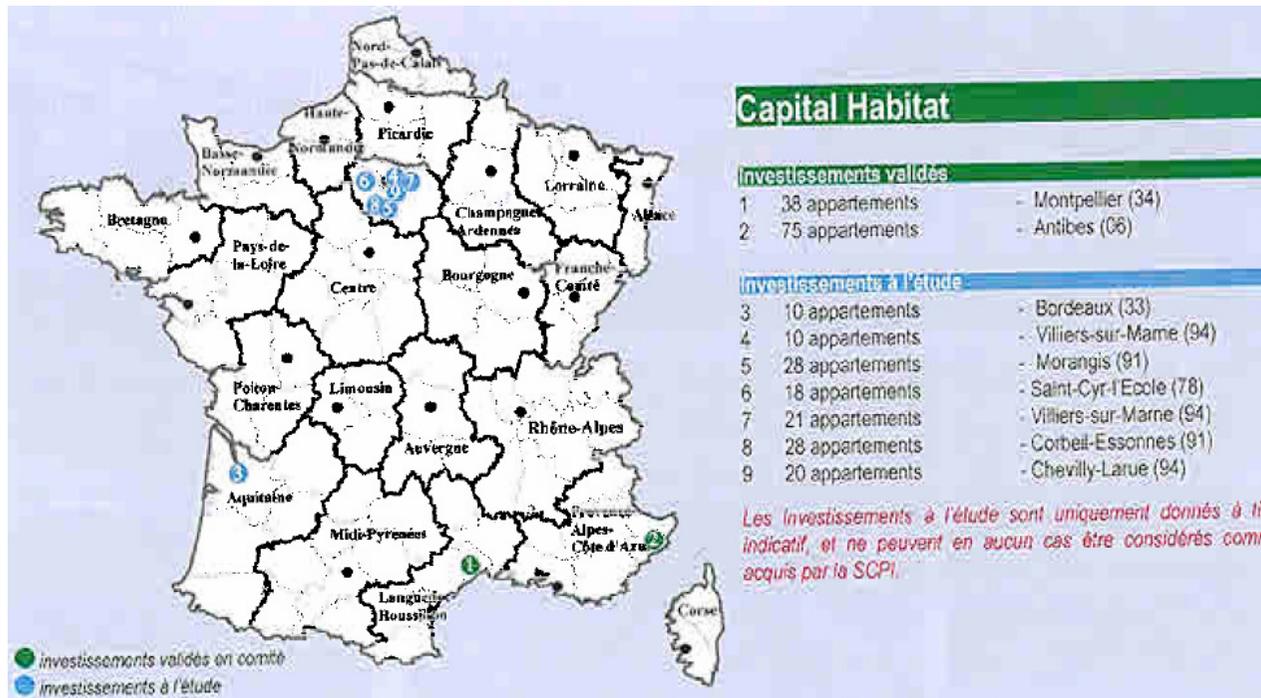
Politique d'investissement :

- Ensemble du territoire métropolitain
- Diversification des investissements
- Immeubles locatifs neufs à usage d'habitation principale
- Logements réhabilités à neuf
- Rentabilité moyenne de l'ordre de 4,8 % bruts

Capital Habitat

Investissements validés

| Ville | Adresse | Composition | Prix TTC/m ² parking inclus | Loyer/m ² /hc prévisionnel | Rendement* (attendu) | Volume M€ (droits inclus) | Livraison |
|-------------|-----------------------------|---|--|---------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------|
| Montpellier | Route de Lodève | 38 appartements et 41 parkings 6T1, 28T2, 4T3 1 712,5 m ² habitables | 2 725 € | 11,00 € | 4,75 % | 4,76 | 1T 2009 |
| Antibes | Chemin des plateaux fleuris | 75 appartements et 150 parkings 4 034 m ² habitables | 4 180 € | 16,00 € | 4,50 % | 17,20 | 4T 2009 |



Profiter de certains avantages du dispositif Borloo

Les porteurs de parts peuvent pratiquer **une déduction de leurs revenus locatifs au titre de l'amortissement** du prix d'acquisition de leur investissement.

L'amortissement (50%) s'effectue sur une période de 9 ans :

- ✓ 6 % du montant de l'investissement pendant les 7 premières années,
- ✓ 4 % du montant de l'investissement pendant les 2 années suivantes

Les 2,5% pendant les 6 dernières années (prorogation sur 2 périodes de 3 ans) ne sont pas intégrés dans la construction du produit **pour maximiser le TRI de l'opération et permettre la liquidation des immeubles entre la 13ème année et la 15ème année.**

Une déduction fiscale de 30% sur les revenus bruts perçus par la SCPI est pratiquée qui s'ajoute aux déductions des frais réels.

Le déficit lié à l'investissement en SCPI viendra s'imputer en priorité sur les revenus fonciers existants.

- ✓ le déficit lié à l'investissement viendra s'imputer en priorité sur les revenus fonciers réalisés la même année ;
- ✓ si, après cette imputation, il subsiste un déficit foncier, la fraction de ce déficit qui ne provient pas des intérêts d'emprunt pourra être imputée sur le revenu global du foyer dans la limite de 10 700 euros par an ;
- ✓ la fraction du déficit excédant ce montant et les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable de 10 700 euros, l'excédent est imputable sur le revenu global des six années suivantes.

Des atouts de la SCPI Borloo face à une acquisition directe

- **Des investissements immobiliers locatifs réalisés par des experts** : dans l'immobilier locatif, la localisation des biens est un facteur clé de l'investissement.
Mutualisation des risques : multiplicité des immeubles acquis (réduction du risque locatif). Diversité géographique des biens sélectionnés par la SCPI
- **Meilleure accessibilité** au marché immobilier d'habitation locatif : ticket d'entrée inférieur à l'achat en direct.
- **Un montant d'investissement modulable** et qui peut être inférieur au ticket d'entrée pour l'acquisition d'un immeuble
- **L'amortissement est immédiat** : il prend effet le 1^{er} jour du mois suivant celui de la souscription à la SCPI : calculé sur une base égale à 95 % du montant de la souscription y compris les différents frais d'acquisition (prorata temporis la première année). Il prend seulement effet à l'achèvement du logement pour l'immobilier en direct et immédiatement pour les SCPI.
- **Absence de tout souci de gestion**: la vacance et le risque locatif sont gérés par la SCPI et donc assurée par des professionnels de l'immobilier

La SCPI Capital Habitat : caractéristiques

- **Prix de souscription** : 1 000 € la part
 - ✓ Montant minimum de souscription : 10 parts
- **Objet social** : l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier d'habitation constitué d'immeubles locatifs neufs situés en France
- **Les investissements** : doivent être réalisés au plus tard 18 mois après la fin de la période de commercialisation.
- **Durée de vie** : prévue pour une durée de 13 ans, à compter de son immatriculation au registre des sociétés (7 mars 2007), sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée. La SCPI doit légalement louer pendant 9 ans minimum chacun des immeubles. Les porteurs de parts doivent conserver leurs parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la SCPI afférent au dernier des logements acquis au moyen des fonds collectés lors de la souscription.
- **Mise en jouissance des parts** : fixée au 1er jour du premier mois suivant celui au cours duquel elles auront été souscrites.
- **Politique de distribution** : distribution trimestrielle en février, mai, août et novembre de chaque année (distribution 2007, prorata temporis à compter de la date d'entrée en jouissance des parts), exceptionnellement en un seul versement, en février 2008). La nature des revenus évolue dans le temps : les revenus (capitaux mobiliers) sont d'abord issus des produits du placement de la trésorerie de la SCPI en attendant le paiement total des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement. Ces revenus diminuent et disparaissent ensuite au profit de revenus fonciers issus des mises en location progressives des immeubles livrés.