



# SCPI ACTUALITÉ PRIMOPIERRE

Bulletin trimestriel d'information n°50 du 1<sup>er</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2011

## > INTERVIEW CROISÉE



Anthony Godat (à gauche) et Jean-Maxime Jouis (à droite)

### IMMOBILIER ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les préoccupations liées à la sauvegarde de l'environnement constituent un sujet majeur, en ce début 2011, en écho dramatique au protocole de Kyoto et au Grenelle

de l'Environnement. Le Grenelle 2 a fixé comme objectif de réduire de 38 % la consommation d'énergie du parc immobilier à horizon 2020.

En effet, parce qu'il contribue pour 40 % aux dépenses énergétiques totales, tant dans sa phase de construction que dans sa phase d'usage, l'immobilier ne peut manquer d'être un axe essentiel de préservation de l'environnement. Dès le stade de la conception, l'immeuble, qu'il s'agisse d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble d'entreprise, peut être plus économe en énergie, en eau, en rejets de toutes sortes. Pour cela, il doit être équipé de matériels et de matériaux spécialement choisis pour leurs caractéristiques techniques intrinsèques. Chauffage, climatisation, production d'eau chaude, niveau sonore, rejets, il est possible d'agir dans tous ces domaines.

Laissons la parole à Jean-Maxime Jouis, fund manager, et à Anthony Godat, responsable technique et ingénieur Chauffage-Ventilation-Climatisation, tous deux collaborateurs de BNP Paribas REIM.

**Question :** Jean-Maxime, comment se pose, pour REIM et pour vous-même, la problématique de l'immobilier vert ?

**J-M J :** En fait, nous sommes persuadés d'être à un tournant dans l'histoire de l'immobilier. Il y a clairement un avant-Grenelle et un après-Grenelle. Dès aujourd'hui,

nous n'achetons et ne rénovons plus de la même manière. D'où la nécessité, face à une profonde évolution sociétale, d'adopter une stratégie capable d'apporter une réponse à la demande des utilisateurs de demain.

**Question :** Quelle est cette stratégie ?

**J-M J :** Il faut distinguer trois domaines dans notre action : les achats, les ventes, le travail sur le patrimoine existant. Pour les achats, nous avons d'ores et déjà intégré les contraintes environnementales dans notre processus d'investissement. D'ailleurs, en la matière, le choix entre l'immobilier vert et l'immobilier classique ne se posera probablement plus d'ici quelques années, car tout l'immobilier neuf sera vert. Pour les ventes, l'un des critères de choix des actifs à céder sera le fait que leur "verdissement" ne permettrait pas un retour sur investissement satisfaisant pour leur propriétaire actuel. Pour le patrimoine existant, nous devons examiner, au cas par cas, sa mise aux normes nouvelles à l'occasion de travaux de rénovation. C'est ce à quoi nous travaillons tous ensemble, techniciens, investisseurs et asset-managers.

**A. G. :** Sur ce dernier point, prenons un exemple que je connais bien, Vélizy Green, immeuble géré et rénové par BNP Paribas REIM pour le compte d'une de ses SCPI. Ce projet a été conçu en vue d'en faire un immeuble HQE-Rénovation\* et BBC-Rénovation\*\*. Pour ce faire, nous avons commencé par réaliser un audit énergétique complet. Puis, nous nous sommes fixés des objectifs de performance à atteindre, en face desquels nous avons défini les moyens adéquats. Ce processus prend du temps, mais les résultats sont au rendez-vous, puisque l'opération est l'une des quatre premières à avoir obtenu la certification HQE-rénovation\*\*\*.

» suite p.2

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE PRIMOPIERRE

L'assemblée générale de Primopierre aura lieu le jeudi 30 juin 2011 à 14 heures 30 dans les locaux de la société de gestion : 167, quai de la Bataille de Stalingrad, à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine).

### SOMMAIRE

> INTERVIEW.....	1/2
> SCPI .....	3
> INFORMATIONS	
SUR LE PATRIMOINE .....	3
> ÉVOLUTION	
DU MARCHÉ DES PARTS.....	3
> CAPITAL.....	3
> DISTRIBUTION.....	3
> FONCTIONNEMENT	
DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE.....	4



## › suite de la p.1

**Question :** Justement, Jean-Maxime, comment le fund manager que vous êtes voit-il cette opération ?

**J-M J :** Dans l'exemple de Vélizy Green, nous avons fait le constat que l'actif était positionné sur un marché locatif séduisant mais souffrant actuellement d'une situation de sur-offre. Nous pensons que la certification HQE, doublée d'une labellisation BBC, constituera un avantage compétitif fort pour sa commercialisation.

Pour l'investisseur, l'important est d'analyser, dans la durée, le surcoût d'une rénovation du type de celle de Vélizy, les économies qu'elle permettra de réaliser dans l'entretien et l'utilisation de l'immeuble et le supplément de revenu que l'on peut, éventuellement, en attendre. En outre, si, à l'usage, le locataire réalise des économies de charges grâce aux installations mises à sa disposition, il est possible que les niveaux de loyer négociés puissent être plus élevés.

Nous nous attendons, dans la durée, à un "turn-over" des locataires, entreprises ou particuliers, significativement plus faible dans les bâtiments "verts" que dans les autres, car quand on se sent bien dans ses locaux et que ses coûts d'exploitation sont très compétitifs, on y reste.

**Question :** En matière d'investissement, quel est votre regard ?

**J-M J :** Pour autant que l'offre le permette, nous orientons dès que possible nos investissements vers de l'immobilier performant en matière d'environnement ou que l'on pourra rendre performant. Nous devons progressivement faire évoluer le patrimoine que nous gérons en prenant en compte non seulement le rendement apporté, mais également les qualités d'adaptation aux nouvelles contraintes du bâti et l'insertion dans un tissu urbain adapté, notamment en matière de transport.

**Question :** Anthony, comment reconnaît-on un immeuble performant en matière d'environnement ?

**A G :** Dès sa conception. C'est un immeuble bien orienté en fonction des conditions climatiques et topographiques, qui utilise des matériaux plus isolants, plus étanches à l'air, sans composés organiques volatiles, moins polluants, comme le bois, le verre électrochrome, dont on contrôle la transparence, ou le béton à bas taux de carbone, voire même celui qui absorbe le CO<sub>2</sub>. Tout ceci réduit les besoins de chauffage, de

climatisation et de ventilation. Mais, ces matériaux n'existent pas encore tous ou ne sont, en tous cas, pas généralisés. Il n'y a pas de matériau miracle, mais la combinaison de matériaux performants et une conception intelligente permettent de réaliser des économies d'énergie et de limiter la pollution.

**Question :** Anthony, puisque vous êtes spécialiste de la climatisation, comment peut-on en réduire la consommation et les rejets ?

**A G :** La climatisation est certainement l'un des domaines où l'on a fait le plus de progrès, ces dernières années. Avec une installation bien conçue, bien réalisée et un matériel performant, on utilise cinq fois moins d'énergie qu'il y a dix ou quinze ans. Et ce mouvement n'est, à l'évidence, pas terminé.

Les systèmes de climatisation sont maintenant intelligents : détection et mesure de présence pour moduler les flux en fonction des besoins réels, récupération de l'énergie, qui permet de réduire la consommation énergétique par rapport à un système classique, etc...

**Question :** Nous avons parlé des matériaux et matériels. Quels liens avec l'empreinte carbone ?

**A G :** Il existe des méthodes simples de réduire l'empreinte carbone : utiliser, autant que faire se peut, des matériaux locaux afin de minimiser la consommation de carburant et la pollution liées à leur transport, trier sélectivement les déchets de chantier ou raccorder l'immeuble à des réseaux urbains collectifs qui fonctionnent avec des énergies renouvelables, par exemple.

**Question :** Jean-Maxime, que pensez-vous de la "green value" ?

**J-M J :** Notre sentiment est qu'un bâtiment certifié ne prendra pas immédiatement beaucoup plus de valeur qu'un autre mais, à terme, ce sont les bâtiments non labellisés qui en perdront. Le parc renouvelé rendra obsolète l'existant non traité, surtout au fur et à mesure que l'échéance 2020 approchera. Dans quelques années, tout le monde vivra et travaillera dans de l'immobilier vert, c'est inéluctable.

\* HQE : Haute Qualité Environnementale.

\*\* BBC : Bâtiment Basse Consommation.

\*\*\* Certificat n° NF380/10/352 Rev.00 délivré par Certivéa le 04/11/2010 pour les phases programmation et conception.

## IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE 2011 ET DÉCLARATIONS FISCALES

L'assiette d'imposition à retenir est la valeur de retrait au 31 décembre 2010, soit 173,81 euros la part.

Bien entendu, il appartient à chaque porteur de se déterminer en dernière analyse.

Par ailleurs, les justificatifs des revenus en vue des déclarations fiscales ont été adressés aux associés début avril 2011.

## > LA SCPI

Primopierre est une SCPI dite "diversifiée", créée sous l'égide de Primonial et BNP Paribas REIM. Elle peut investir sur tout type d'actif immobilier d'entreprise, bureaux, commerces, entrepôts, locaux d'activité.

Elle est destinée aux investisseurs qui souhaitent tirer parti des conditions intéressantes du marché de l'investissement avec des taux de rendement qui restent compétitifs

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

Le 7 mars 2011, Primopierre a acquis, au prix acte en main de 7,95 millions d'euros, un immeuble de bureaux de 2 960 m² et 76 parkings, situé à Balma (31). Cet immeuble est loué à la société Pages Jaunes pour 2 204 m², tandis que les 801 m² restants font l'objet d'une garantie locative de Pitch Promotion, l'ancien locataire, pendant 12 mois.

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (31/03/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011
Primopierre	13	95,2 %	99,4 %

\* Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %.

Au cours du premier trimestre 2011, 833 m² de bureaux à Fontenay-sous-Bois (94) ont été reloué à la société Tfn Propreté, à un loyer annuel de 87 000 euros.

## > ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Au 31 mars 2011

Souscriptions compensées par des retraits du 01/01/11 au 31/03/2011	106
Souscriptions de parts nouvelles du 01/01/11 au 31/03/2011	205 904
Demandes de remboursement en attente au 31 mars 2011	0

P. 3

## > LE CAPITAL

Capital au 31 mars 2011				Au 31 décembre 2010				
SCPI	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Nombre de parts	Nominal	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Primopierre	717 133	160 €	1 885	511 335	160 €	1 295	170,76 €	197,00 €

\* Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

\*\* Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

## > LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel est fixé à 2,25 euros par part de pleine jouissance. Date de paiement : 29 avril 2011.

	Acompte 1 <sup>er</sup> trim. 2011 en euros/part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* (12,3 %)	Prélèvement forfaitaire libératoire* (31,3 %)	Prix d'émission de la part en euros
1 <sup>er</sup> janvier 2011	2,25 €	0,09 €	0,01 €	0,03 €	191,00
1 <sup>er</sup> février 2011	1,50 €	0,06 €	ns	0,02 €	191,00
1 <sup>er</sup> mars 2011	0,75 €	0,03 €	ns	0,01 €	191,00

\* Montant arrondi au cent d'euro le plus proche.

### RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011
Primopierre	10,89 €	2,25 €

## > FONCTIONNEMENT DE LA SCPI À CAPITAL VARIABLE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions sont reçues en permanence dans le cadre de la variabilité du capital jusqu'à ce que le capital-plafond, fixé à 120 000 000 euros par l'assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2010, soit atteint.

Prix d'émission : 191 euros par part

Valeur nominale : 160 euros.

Minimum de souscription pour les nouveaux associés : 10 parts.

Jouissance : les parts souscrites portent jouissance au premier jour du troisième mois suivant celui de la souscription.

### CONDITIONS DE CESSIION ET DE RETRAIT

Tout associé qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

- le retrait demandé à la société de gestion, qui fait l'objet d'un remboursement de parts.

Le remboursement s'effectue alors à la valeur de retrait (prix d'émission en vigueur diminué de la commission de souscription ht), soit 173,81 euros pour une part.

Les parts remboursées perdent leur jouissance au dernier jour du moins précédant le retrait.

La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Elle pourrait notamment proposer à l'assemblée générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions prévues par le Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers.

- La cession directe : céder ses parts à un acquéreur de son choix, sous réserve de l'agrément de la société de gestion s'il ne s'agit pas d'un associé.

Les conditions de vente sont alors librement débattues entre les intéressés.

Une somme forfaitaire de 50 euros ht (soit 59,80 euros ttc) par dossier sera perçue par la société de gestion pour frais de transfert.

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (succession, partage...), une somme forfaitaire de 50 euros ht (soit 59,80 euros ttc) par dossier sera perçue par la société de gestion pour frais de transfert.

### **La société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.**

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr))

ou appeler le 01 55 65 23 55 ("Relations Associés" de BNP Paribas REIM)

Primopierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Visa de l'AMF à la note d'information : n° SCPI 08-12 en date du 20 août 2008

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

Messagerie : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) • Fax : 01 46 42 72 54 et 01 55 65 26 60