

L'IMMOBILIER DE CONVICTION

- L'immobilier de santé et d'éducation
- Des exploitants reconnus
- Un risque locatif mutualisé

DATE DE CRÉATION : 19 juillet 2012

N° DE VISA AMF : 12-19

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 ANS

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE :
500 000 000 €

HORIZON DE PLACEMENT
RECOMMANDÉ : 10 ANS

ÉCHELLE DE RISQUE AMF :



Primovie est une SCPI de revenu à capital variable créée en 2012 et gérée par Primonial Real Estate Investment Management (REIM).

La SCPI Primovie est née d'une volonté d'innovation de Primonial REIM : offrir aux investisseurs privés un fonds investi principalement dans l'immobilier de santé et d'éducation, soit un immobilier socialement utile. La politique d'investissement de Primovie lui permet d'acquérir des biens dont les locataires, au moment de l'acquisition, sont des acteurs du domaine de la santé, de l'éducation, de l'hébergement des seniors ou de la location à destination des étudiants.

Deux ans après sa création, la SCPI Primovie atteint une capitalisation de 152 millions d'euros, en forte croissance (+56 % depuis le début de l'année 2014). Le capital maximal statutaire de la SCPI a été porté, par décision de l'Assemblée Générale des associés en avril 2014, de 100 millions d'euros à 500 millions d'euros.

Au 30 juin, la SCPI a déjà acquis 17 actifs entièrement loués. Parmi ces acquisitions on compte : trois cliniques de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR), deux laboratoires pharmaceutiques, deux écoles, cinq Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ou encore quatre crèches, soit une diversification entre établissements de santé et d'éducation. Parmi les principaux locataires se trouvent des leaders de leur secteur tels que Korian, Medica, Babilou ou Genfit. Le taux d'occupation financier est de 100 % et la durée résiduelle moyenne des baux est de 7 ans. En juillet 2014, Primovie s'est porté acquéreur de la Clinique du Parc située au centre de Lyon.

Le premier semestre 2014 a vu la mise en place d'une convention de mécénat entre Primonial REIM et la Fondation Apprentis d'Auteuil. Fondé sur des valeurs communes, cet accord prévoit, outre un soutien financier direct, le versement par Primonial REIM d'une quote-part des fonds souscrits à la SCPI Primovie.

PRIMONIAL REIM SOUTIEN LES APPRENTIS D'AUTEUIL

Primonial REIM partage avec la Fondation Apprentis d'Auteuil des valeurs de solidarité et l'ambition d'être un acteur responsable œuvrant pour la collectivité. Dans cette perspective, Primonial REIM et Apprentis d'Auteuil viennent de signer une convention de mécénat. Cet accord prévoit, outre un soutien financier direct, le versement par Primonial REIM d'une quote-part des fonds souscrits à la SCPI Primovie.

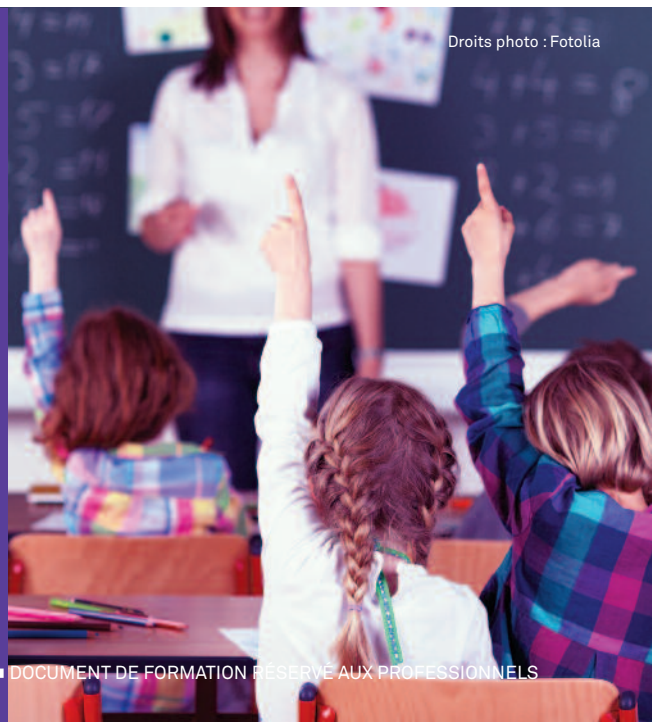


À propos d'Apprentis d'Auteuil

Apprentis d'Auteuil est une fondation catholique reconnue d'utilité publique, qui accueille, éduque et forme plus de 14 000 garçons et filles en difficulté, principalement de 6 à 21 ans, pour leur permettre de s'insérer dans la société en hommes libres et responsables.

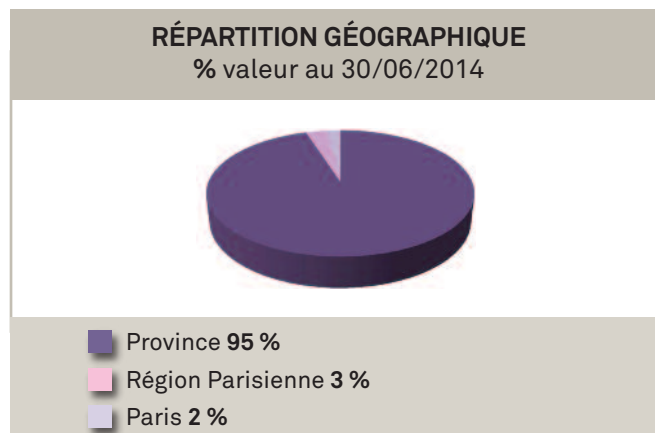
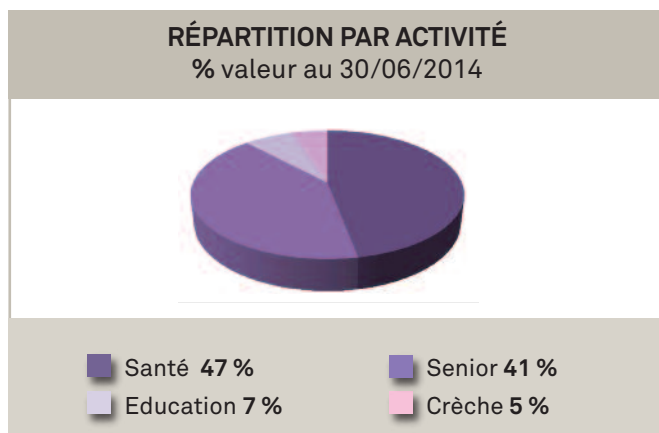
Ces jeunes lui sont confiés par leur famille ou par les services de l'Aide sociale à l'enfance. La fondation accompagne également 2 500 familles dans leur rôle éducatif. Apprentis d'Auteuil délivre 74 formations professionnelles dans 18 filières, au sein de plus de 200 établissements en France.

Droits photo : Fotolia



LA SCPI PRIMOVIE

PATRIMOINE IMMOBILIER ET GESTION LOCATIVE AU 30/06/2014



10 PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

Immeuble - adresse	Typologie	Locataire	Valeur (en euros)
515 avenue de la Pinède - Avignon (84)	Clinique SSR	Medica	20 925 000
886, avenue de Tournamy - Mougins (06)	EHPAD	Korian	11 773 460
885 avenue Eugène Avinée - Lille-Loos (59)	Laboratoire pharm.	Genfit	10 670 000
18 rue Lazare Escarguel - Perpignan (66)	EHPAD	Korian	9 300 000
8, rue Dumune - Cenon (33)	Clinique SSR	Korian	8 625 160
301 Avenue Andrei Sakharov - Fréjus (83)	EHPAD	Korian	8 236 000
7-9 Les allées de St Jean des Vignes - Chalon ^{sr} Saône (71)	EHPAD	Korian	7 905 083
81 rue du Jardin Public - Bordeaux (33)	Ecole	Groupe Ionis	6 270 000
Quartier Les Laus - Barjols (83)	EHPAD	Korian	4 243 000
Clinique 3 rue du Grand Chemin - Clavette (17)	Clinique SSR	Korian	3 300 000

Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale, la valeur retenue est celle de l'expertise au 31/12/2013 ou, à défaut, le prix d'acquisition hors droits et hors frais.

GESTION LOCATIVE

- 18 locataires
- Taux d'occupation financier au 30/06/2014 : **100 %**
- Durée résiduelle moyenne des baux : **7,1 ans**

TAUX DE DISTRIBUTION NET PRÉVISIONNEL 2014 AUTOUR DE 5,10 % (sur la base d'un prix de part de 191 euros)

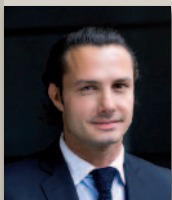
Historique de performance	2013
Revenu net distribué € (A)	9,74
Prix de souscription € (B)	191,00
Taux de distribution (A/B)	5,10 %

L'estimation de ce taux résulte de l'établissement en fin d'année 2013 de données prévisionnelles pour l'année 2014 à partir de données connues pour l'exercice 2013 (loyers, charges, travaux...) et complété d'hypothèses fondées sur une étude détaillée du patrimoine. Il s'agit d'une estimation. La société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité, ni protection du capital investi. Il est nécessaire d'avoir la jouissance des parts de la SCPI au moment du versement des revenus pour bénéficier de la distribution des revenus.

Source des données : Primonial REIM

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 dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution historique. Il est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.



GRÉGORY FRAPET
Gérant de la SCPI Primovie

« Pour la SCPI Primovie, nous ciblons des actifs loués à des opérateurs financièrement robustes, qui disposent d'une visibilité longue sur leur activité, et fortement implantés sur leur bassin démographique. »



Droits photo : Groupe Cardinal. Photo non contractuelle

CLINIQUE DU PARC

Lyon (69)

Date d'acquisition : juillet 2014

16 185 m²

Volume de l'investissement : 26,5 M€. Indiv. 45 %

Loué à 100 %



Droits photo : Georges FLAYOLS

CLINIQUE LES CYPRÈS

Avignon (84)

Date d'acquisition : juin 2013

6 759 m²

Volume de l'investissement : 21,9 M€

Loué à 100 % à Medica



Droits photo : Fotolia

CRÈCHE BABILOU CARDINET

Paris 17^{ème} (75)

Date d'acquisition : janvier 2013

335 m²

Volume de l'investissement : 2,3 M€

Loué à 100 % à Babilou



Droits photo : Richard Soberka

LABORATOIRE GENFIT

Loos-Lille (59)

Date d'acquisition : mars 2013

5 450 m²

Volume de l'investissement : 10,8 M€

Loué à 100 % à Genfit



Droits photo : Anne Pichon

LABORATOIRE ATLANTA

Saint-Herblain (44)

Date d'acquisition : mai 2014

1 296 m²

Volume de l'investissement : 2,8 M€

Loué à 100 % à Atlanta



Droits photo : Fotolia

EHPAD LES RIVES D'ESTÉREL

Fréjus (83)

Date d'acquisition : mai 2013

3 632 m²

Volume de l'investissement : 8,7 M€

Loué à 100 % à Korian



Droits photo : Arthur PÉQUIN

ÉCOLES E-ART, ISEG ET EPITECH

Bordeaux (33)

Date d'acquisition : octobre 2013

2 439 m²

Volume de l'investissement : 6,2 M€

Loué à 100 % à Ionis Education Group

PRIMONIAL REIM, L'IMMOBILIER DE CONVICTION

Primonial Real Estate Investment Management (PREIM) est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) le 16 décembre 2011. Elle a reçu l'agrément AIFM le 10 juin 2014. Son métier consiste à créer, structurer, gérer et commercialiser des placements immobiliers de long terme auprès des investisseurs particuliers et institutionnels.

PREIM développe un champ de compétences global :

- › **multi-produits** : SCPI, OPCI ;
- › **multi-secteurs** : bureaux, commerces, résidentiel neuf, immobilier de santé et d'éducation ;
- › **multi-zones** : Paris, Île-de-France, Régions.

Au 30 juin 2014, Primonial REIM, c'est :

- › 23 000 associés ;
- › 12 fonds immobiliers ;
- › 3,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion ;
- › un patrimoine de 650 000 m² loué à plus de 600 locataires dont une part importante de grands comptes (Technip, Samsung, Sanofi, Crédit Agricole, Dassault Systèmes, Young & Rubicam, EDF...) et d'enseignes nationales (Quick, Courtepaille, Paul...).

CHIFFRES CLÉS

PRIMONIAL REIM AU 30/06/2014

3,5 MILLIARDS D'EUROS
D'ACTIFS GÉRÉS

12 VÉHICULES SOUS GESTION

45 COLLABORATEURS

LES ATOUTS DE L'IMMOBILIER COLLECTIF

- › **Des revenus trimestriels.** L'immobilier collectif d'entreprise permet de restituer aux investisseurs un revenu foncier trimestriel issu des loyers versés par les entreprises 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 un patrimoine de plusieurs millions d'euros.
- › **Un risque mutualisé.** La SCPI investit dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, ce qui permet 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. Chaque immeuble acquis doit être conservé au moins 6 ans.
- › **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.** 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. 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 crédit.** 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. 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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 30/06/2014

Prix de souscription : 191 euros.

Valeur de retrait : 173,52 euros.

Minimum de souscription : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant le mois de la souscription accompagnée du versement du prix.

Horizon de placement minimal recommandé : 10 ans.

L'associé s'acquitte 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 avant le versement des revenus trimestriels.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La commission de souscription est fixée à 9,15 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse.

Elle rémunère :

- les frais de collecte, notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, 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 (12 % TTC) du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés de la société, et à 5 % HT (6 % TTC) des produits financiers nets. Elle rémunère la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 775 100 euros.
531 231 124 R.C.S Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL

15/19 avenue de Suffren | 75007 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Télécopie : 01 44 21 71 23

ADRESSE POSTALE

19 avenue de Suffren | CS 90741 | 75345 Paris Cedex 07

Cette présentation est produite par Primonial REIM et n'est destinée qu'à des professionnels de la gestion de patrimoine. Ce document à vocation informative n'est pas contractuel et ne constitue ni une sollicitation, ni une recommandation d'achat ou de vente de fonds d'investissement immobiliers. Les informations contenues dans ce document ont été recueillies auprès de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution mais leur exactitude ne peut cependant être garantie. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer.

Les SCPI sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché de l'immobilier. Elles doivent être acquises dans une optique de long terme. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution. Ces placements présentent un risque de perte en capital. La société de gestion ne garantit pas les conditions de revente des parts.

Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de Primonial REIM et sur le site internet www.primonialreim.com.

Le droit de rétractation prévu par l'article L341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Les parts des SCPI sont des instruments financiers dont la vente en dehors du territoire français peut être soumise à des restrictions ou des interdictions selon les juridictions.

La Note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n°12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et a été actualisée en mars 2013.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.