

L'IMMOBILIER
DE CONVICTION

L'IMMOBILIER DE SANTÉ ET D'ÉDUCATION

- Une demande structurelle de long terme
- Une décorrélation des cycles économiques
- Des revenus trimestriels réguliers

DATE DE CRÉATION : 19/07/2012

N° DE VISA AMF : 12-19

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 ANS

HORIZON DE PLACEMENT

RECOMMANDÉ : 10 ANS

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE :

25 130 880 € (HORS PRIME D'ÉMISSION)

ECHELLE DE RISQUE :



Primovie est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée en 2012 et gérée par Primonial REIM. Elle a pour objectif de délivrer à ses associés un revenu foncier trimestriel en investissant principalement sur des actifs immobiliers de santé et d'éducation en France.

La SCPI Primovie est le fruit d'une démarche innovante initiée par Primonial REIM. Première SCPI thématique, elle investit principalement sur des biens immobiliers dont les locataires exercent, au moment de l'acquisition, une activité dans les domaines de la petite enfance, de l'éducation, de la santé. Primovie permet ainsi au grand public de contribuer au financement d'activités socialement utiles tout en bénéficiant des atouts de l'immobilier collectif tertiaire.

Primovie est le fruit de la forte conviction de Primonial REIM sur le marché de l'immobilier de santé et d'éducation. Dans des secteurs en phase de consolidation, la cession de murs à des investisseurs privés constitue un relais de financement décisif pour les gestionnaires. Or, les activités liées à la santé et à l'éducation connaissent une demande structurelle du fait des évolutions démographiques en cours. La détention de murs abritant les activités de santé et d'éducation permet donc de se positionner sur des activités en croissance et peu touchées par la crise économique.

L'accueil réservé à Primovie lui permet d'afficher au 31 décembre 2012 une capitalisation de 30 millions d'euros, après quelques mois d'existence seulement. La collecte de fonds se poursuivra au cours de l'année 2013 avec l'objectif de dépasser au cours de l'année une capitalisation de 100 millions d'euros.



LAURENT ASTY
Gérant

« L'acquisition d'actifs de santé et d'éducation requiert une connaissance opérationnelle de ces secteurs et des spécificités immobilières demandées par ce type de locataires : des établissements pouvant recevoir du public et offrant une qualité de prestation compatible avec les normes liées à leur activité. »

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Primovie investit principalement dans des actifs immobiliers dont les locataires exercent, au moment de l'acquisition, une activité dans les domaines de :

- la petite enfance : crèches... ;
- l'éducation : écoles, centres de formation, résidences étudiantes... ;
- la santé : cabinets médicaux, pharmacies, laboratoires, cliniques... ;
- l'hébergement des seniors et des personnes dépendantes.

Primovie investit sur des biens dont la taille permet une véritable mutualisation des risques : après 3 ans d'existence de la SCPI, aucun actif ne pourra excéder une valeur de 10% de l'actif net total.

Ces actifs sont sélectionnés selon les critères classiques de l'investissement immobilier :

- une localisation dans des zones où la demande est forte et solvable,
- un exploitant reconnu dans son secteur,
- des travaux déjà réalisés ou intégrés dans le prix d'acquisition,
- des conditions locatives adaptées à l'objectif de régularité des revenus : durée et fermeté des baux, niveaux de loyer compétitifs, taux d'effort compatibles avec le chiffre d'affaires du locataire.

En règle générale, les biens seront acquis avec des locataires déjà en place au moment de la signature de l'acte d'acquisition afin de délivrer un revenu locatif immédiat.

Au 31 décembre 2012, après 6 mois d'existence, Primovie est en phase de constitution de son patrimoine.

Elle détient une indivision de l'immeuble « Le Millenium » à Lyon (53 cours Albert Thomas, 3^{ème} arrondissement), qui abrite notamment l'école Sciences-U. La SCPI s'est positionnée sur l'achat de plusieurs actifs dont :

- une indivision d'une clinique dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon,
- une crèche privée située dans le 17^{ème} arrondissement de Paris,

qui se concrétiseraient début 2013.

Les acquisitions de Primovie peuvent être suivies via le site internet de Primonial REIM : www.primonialreim.com.

Taux de distribution net prévisionnel annuel autour de 5,10%*

L'estimation du taux de distribution, net de frais de gestion, résulte de l'établissement en fin d'année 2012 de données prévisionnelles pour l'exercice 2013. Celui-ci est réalisé à partir des données connues pour l'exercice 2013 (loyers, charges, travaux...) et complété d'hypothèses fondées sur une étude détaillée du patrimoine. Il ne s'agit que 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



ECOLE SCIENCES-U FORMATION / MILLENIUM - LYON

PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Ecole Sciences-U Formation (53 cours Albert Thomas, 69003 Lyon)

Cet immeuble de bureaux de 6 489 m² a été acquis en indivision par Primovie en août 2012. Il se situe au cœur du 3^{ème} arrondissement de Lyon à proximité immédiate du quartier d'affaires de la Part-Dieu. La faculté de la Manufacture des Tabacs (15 000 étudiants) est située à moins de 800 mètres.

Dénommé « le Millenium », le bien est de catégorie ERP (Etablissement Recevant du Public) 1^{ère} catégorie et comprend un auditorium de 100 places. Il est occupé par Sciences-U Formation et par les Finances publiques de la Région Rhône-Alpes. Sciences-U Lyon (<http://www.sciences-u-lyon.fr>) forme 1200 élèves, apprentis et alternants chaque année dans les domaines suivants : Informatique, Immobilier, Marketing, Commerce, Tourisme, Événementiel, Administratif, Ressources Humaines, Audit, Gestion. L'établissement met à la disposition de ses étudiants : 200 professeurs et intervenants professionnels, 4000m² de bureaux et salles adaptés aux nouvelles technologies, 200 postes informatiques, un laboratoire de langue interactif et un auditorium.

La structure SCPI donne aux associés l'assurance d'une gestion immobilière professionnelle et patrimoniale :

obligation de conserver les murs au moins 6 ans, faible recours à l'endettement, gouvernance encadrée par un Conseil de Surveillance où siègent des associés, obligations de transparence quant à la gestion immobilière et financière.

LES ATOUTS DE L'IMMOBILIER COLLECTIF

Les SCPI investies en immobilier d'entreprise, offrent à l'épargnant des atouts significatifs :

- > des revenus trimestriels réguliers issus des loyers versés par les entreprises locataires,
- > des parts accessibles à partir d'une faible mise de fonds,
- > un risque mutualisé,
- > la possibilité de déduire fiscalement ses intérêts d'emprunt en cas d'achat de parts à crédit.

A SAVOIR :

- > horizon de placement recommandé : 10 ans minimum,
- > la société ne garantit pas le rachat des parts ni la protection du capital investi,
- > la société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité.



PRIMONIAL REIM, L'IMMOBILIER DE CONVICTION

Primonial REIM est une société de gestion agréée par l'AMF, dont le métier consiste à **créer, structurer, gérer et commercialiser des placements immobiliers de long terme.**

Nous développons un champ de compétences global :

- **multi-produits** : SCPI, OPCI,
- **multi-secteurs** : bureau, commerce, résidentiel neuf, immobilier de santé et d'éducation,
- **multi-zones** : Paris, Ile-de-France, Régions, Londres.

Au 1^{er} janvier 2013, Primonial REIM, c'est :

- 16 000 associés
- 1,4 milliard d'euros d'encours géré soit une croissance de 65% en 2012
- Un patrimoine de 300.000 m² loué à plus de 500 locataires dont une part importante de grands comptes (France Telecom, Dassault Systèmes, Young & Rubicam, EDF...) et d'enseignes nationales (Quick, Courtepaille, Paul...).

CHIFFRES CLÉS

PRIMONIAL REIM AU 31/12/2012

PLUS D'1,4 MILLIARD D'EUROS
D'ACTIFS GÉRÉS

9 VÉHICULES SOUS GESTION

21 COLLABORATEURS

Ces chiffres placent Primonial REIM parmi les tout premiers collecteurs et investisseurs du marché des SCPI.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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'ensemble des SCPI de revenus gérées par Primonial REIM peuvent être souscrites en pleine propriété, ou en démembrement temporaire ou viager.

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 un maximum de 9 % HT, soit 9,15 % TTC (au taux de TVA 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 la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs),
- l'étude et l'exécution des programmes d'investissements liées à chaque souscription.

COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

La commission de gestion est fixée à 10 % HT (11,96 % TTC) du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés de la société, et à 5 % HT (5,98 % TTC)

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 (tels que 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.

FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI PRIMOVIE est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels 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, lors 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 ;
- le capital investi n'est pas garanti.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PRIMOVIE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 750 000 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 rendements passés ne sont pas un indicateur fiable des rendements futurs. 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 et, le cas échéant, 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.

La Notice prévue à l'article 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.

Primonial REIM ♦ 15/19 avenue de Suffren 75007 Paris ♦ T 01 44 21 70 00 ♦ F 01 44 21 71 23 ♦ www.primonialreim.fr