



PRIMOVIE

L'ESSENTIEL

MARS 2017

L'IMMOBILIER DE CONVICTION



SANTÉ
ET ÉDUCATION :
DES SECTEURS
SOCIALEMENT
UTILES

DES
INVESTISSEMENTS
EN FRANCE ET EN
ZONE EURO

UNE
CAPITALISATION
PROCHE DE
1 MILLIARD
D'EUROS

DATE DE CRÉATION : 19 juillet 2012

N° DE VISA AMF : 12-19

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 ANS

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 2 000 000 000 €
(valeur nominale)

DÉPOSITAIRE : CACEIS Bank France

HORIZON DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDÉ : 10 ANS

La SCPI comporte un risque de perte en capital et la liquidité des parts n'est pas garantie par la société de gestion.



LA SCPI PRIMOVIE

Primovie est une SCPI d'immobilier d'entreprise à capital variable créée en 2012 et gérée par Primonial Real Estate Investment Management. Au 1^{er} janvier 2017, sa capitalisation atteint 941 millions d'euros et elle compte près de 9 500 associés.

Primovie a été la première SCPI du marché à privilégier dans sa politique d'investissement l'acquisition de biens loués à des opérateurs de la santé, de l'éducation et de l'hébergement des seniors. Sa politique d'investissement lui permet d'investir dans la zone euro, à hauteur de 45 % du patrimoine au maximum.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de Primovie comprend 40 EHPAD (52 % du patrimoine en valeur), 10 cliniques, 7 écoles, 6 crèches, 3 laboratoires, ainsi que 3 résidences services. 4 ans après sa création, la diversification de Primovie par typologie d'actif est donc bien avancée. 8 % du patrimoine de Primovie est situé hors de France (Allemagne et Italie). Cette proportion pourrait augmenter, afin de profiter d'opportunités dans des pays où les besoins liés au vieillissement de la population sont importants. En 2016, Primovie a investi sur le marché de l'immobilier de santé et d'éducation près de 570 millions d'euros, ce qui en fait l'un des principaux investisseurs du secteur en Europe.

Le revenu* distribué est resté stable en 2016 par rapport à 2015. Notre perspective, non garantie, est de maintenir un revenu constant au titre de l'année 2017.

**Revenu non garanti. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisition sont exprimés droits inclus. Source des données chiffrées : Primonial REIM.*

LA SCPI PRIMOVIE AU 1^{ER} JANVIER 2017

PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE

% valeur*



- ◆ Santé 26 %
- ◆ Senior 52 %
- ◆ Éducation 9 %
- ◆ Crèche 1 %
- ◆ Pépinière d'entreprises 3 %
- ◆ Autre 9 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% valeur*



- ◆ Province 50 %
- ◆ Paris 10 %
- ◆ Région parisienne 32 %
- ◆ Allemagne 4 %
- ◆ Italie 4 %

10 PRINCIPAUX ACTIFS IMMOBILIERS

Données susceptibles d'évoluer dans le temps.

- ◆ **SCI PRIMOSANTE**
6 actifs en région parisienne
Typologie : EHPAD
Valeur* : 89 007 123 €
- ◆ **SCI CLAMART VIE – CLAMART (92)**
4, avenue Réaumur
Typologie : Laboratoire
Valeur* : 52 330 884 €
- ◆ **INTERNATIONAL SCHOOL OF MILAN – MILAN (Italie)**
Via I Maggio – 20, Baranzate
Typologie : École
Valeur* : 34 200 000 €
- ◆ **SCI NODA (25 588 parts) - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)**
179, quai de la bataille de Stalingrad
Typologie : Bureau
Valeur* : 27 831 610 €
- ◆ **36, RUE DE PICPUS – PARIS (75)**
Typologie : Bureau
Valeur* : 26 000 000 €
- ◆ **LES JARDINS D'ALEZIA – PARIS (75)**
187, avenue du Maine
Typologie : EHPAD
Valeur* : 25 935 959 €
- ◆ **LES TYBILLES – MEUDON (92)**
1, rue des Tybilles
Typologie : EHPAD
Valeur* : 24 910 920 €
- ◆ **CLINIQUE DU PARC – LYON (69)**
155, boulevard de Stalingrad
Typologie : Clinique
Valeur* : 24 039 619 €
- ◆ **PÔLE INNOVATION LOSSERAND – PARIS (75)**
168/170, rue Raymond Losserand
Typologie : Pépinière d'entreprises
Valeur* : 22 900 000 €
- ◆ **POLYCLINIQUE DU VAL-DE-SAÔNE – MÂCON (71)**
44, rue Ambroise Paré
Typologie : Clinique
Valeur* : 21 700 000 €

* Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale. La valeur retenue est celle au 31/12/2015 ou, à défaut, le prix d'acquisition en 2016 hors droits et hors frais. Les SCI dans lesquelles la SCPI Primovie investit sont gérées par Primonial REIM. Les surfaces et les valeurs indiquées tiennent compte, le cas échéant, de la quote-part détenue par la SCPI.

PERFORMANCES

Le TRI¹ sur 3 ans (2014-2016) s'élève à 2.05 %. Pour mémoire, la durée de placement minimum recommandée en SCPI est de 10 ans. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Revenu net distribué en € | 9.74 | 9.74 | 9.55 | 9.55 |
| Prix de souscription en € | 191 | 191 | 191 | 191 |
| TDVM ² en % | 5.10 | 5.10 | 5.00 | 5.00 |

Revenu net de frais de gestion.

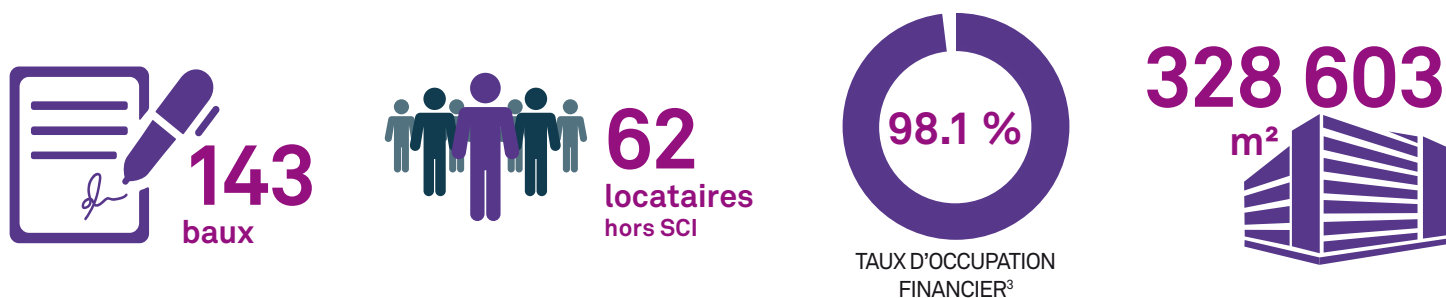
MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART AU 1^{ER} AVRIL 2017.

Prix de souscription = **203,00 €** / Valeur de retrait = **184.43 €**

TAUX DE DISTRIBUTION NET PRÉVISIONNEL 2017 AUTOUR DE 4,70 % (sur la base d'un prix de part de 203 €)

L'estimation de ce taux résulte de l'établissement en fin d'année 2016 de données prévisionnelles pour l'année 2017 à partir de données connues pour l'exercice 2016 (loyers, charges, travaux...) et est complétée d'hypothèses fondées sur une étude détaillée du patrimoine. Il s'agit d'une estimation. La SCPI comporte un risque de perte en capital et la liquidité des parts n'est pas garantie par la société de gestion. 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.

GESTION LOCATIVE AU 1^{ER} JANVIER 2017



DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

¹ Taux de rentabilité interne annualisé sur la période, avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année, et sur la période les revenus distribués avant prélèvement libératoire. À noter que la durée de placement minimum recommandée en SCPI est de 10 ans. ² TDVM : le Taux de Distribution sur Valeur de Marché mesure le niveau de distribution en divisant le 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. ³ 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 serait loué.



Yann BALAY
Transaction et Asset Manager
Santé/Éducation

« Primonial REIM est l'un des tout premiers gérants d'immobilier de santé en Europe, avec 200 établissements sous gestion pour une valeur de 3 Mds euros, notamment via la SCPI Primovie. Notre équipe est reconnue par les grands opérateurs du secteur avec qui nous travaillons dans une logique de partenariat à long terme. »



EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS



CLINIQUE ESTHÉTIQUE

Berlin - Allemagne

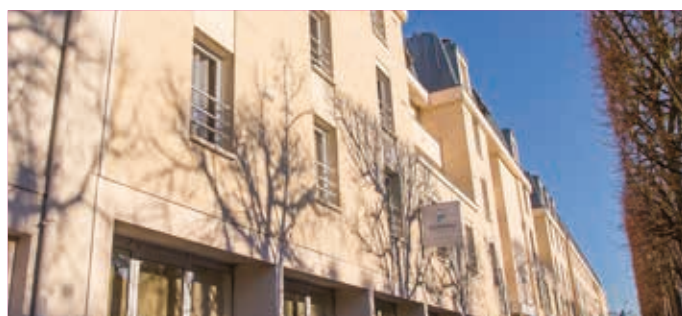
Année d'acquisition : 2016

Année de restructuration : 2015

Surface totale : 3 711 m²

Volume de l'investissement : 15.9 M€

Loué à 100 % à M1 Med Beauty



EHPAD LE HAMEAU DU ROY

Le Chesnay (78)

Année d'acquisition : 2016

Années de rénovation : 2011/2016

Surface totale : 3 587 m²

Volume de l'investissement : 16 M€

Loué à 100 % à Korian



EHPAD L'ILE DES MIGNEAUX

Poissy (78)

Année d'acquisition : 2016

Surface totale : 5 122 m²

Volume de l'investissement : 13.5 M€

Loué à 100 % à Korian



MAISON MÉDICALE

Munich - Allemagne

Année d'acquisition : 2015

Année de construction : 2004

Surface totale : 4 600 m²

Volume de l'investissement : 12 M€

Loué à 100 % à 1 clinique, 3 centres médicaux, 1 pharmacie et des personnes physiques

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

**INTERNATIONAL SCHOOL OF MILAN**

Milan (Italie)

Année d'acquisition : 2016**Année de construction :** 2013**Surface totale :** 12 200 m²**Volume de l'investissement :** 36.3 M€ - *indiv. 100 %***Loué à 100 %** à International School of Milan**CLINIQUE DU PARC**

Lyon (69)

Année d'acquisition : 2014**Année de construction :** 2007**Surface totale :** 16 328 m²**Volume de l'investissement :** 26.5 M€ - *indiv. 47 %***Loué à 100 %** à La Compagnie Stéphanoise de Santé**LABORATOIRES SORIN (SCI Clamart Vie*)**

Clamart (92)

Année d'acquisition : 2016**Année de construction :** 2009**Surface totale :** 12 767 m²**Volume de l'investissement :** 52.3 M€ - *indiv. 100 %***Loué à 100 %** à Sorin Group**6 CRÈCHES**Paris (75) - Vélizy (78) - Champigny-sur-Marne (94)
Mulhouse (68) - Versailles (78) - SCI Bernier (94)**Année d'acquisition :** 2013 - 2016**Surface totale :** 2 269 m²**Volume de l'investissement :** 8.76 M€ - *indiv. 100 %***Louées à 100 %** à Babilou, People & Baby, Les Petites Canailles, Les Jardins du Trident

* SCI gérée par Primonial REIM.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

PRIMONIAL REIM, PLATEFORME EUROPÉENNE D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial Real Estate Investment Management est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (l'AMF) sous le n° GP 11 000043 le 16 décembre 2011. Elle a reçu l'agrément AIFM le 10 juin 2014. Son métier consiste à créer, structurer et gérer des placements immobiliers de long terme pour le compte d'investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM développe un champ de compétences global :

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

Au 1^{er} janvier 2017, Primonial REIM c'est :

- > **10.7 milliards d'euros** d'encours sous gestion ;
- > **30 FIA** immobiliers ;
- > **38 000 associés** ;
- > un patrimoine de **2 600 000 m²** et **2 500 baux** une part importante de grandes entreprises locataires (Samsung, Korian, Crédit Agricole, SNCF...).

LES ATOUTS DE L'IMMOBILIER COLLECTIF

> **Des revenus trimestriels potentiels.** 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 objectif de mutualisation des risques.** La SCPI cherche à investir dans un patrimoine étendu loué à un grand nombre de locataires, avec pour objectif 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.

> **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.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/04/2017

Prix de souscription : 203 euros.

Valeur de retrait : 184.43 euros.

Minimum de souscription : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 4^{ème} mois qui suit la souscription.

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 des loyers perçus 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.

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 et doit être envisagé dans une optique de long terme. 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 liée à l'endettement.** 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.

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 par 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 REIM

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le numéro 531 231 124 00037 RCS Paris.

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

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N° T15813 et « Gestion Immobilière » N° G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris et garanties par la société CNA Insurance

Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

83/85, avenue Marceau, 75016 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 23.

ADRESSE POSTALE

83/85, avenue Marceau, 75016 Paris, www.primonialreim.com

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 juillet 2014. La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.