

## L'ESSENTIEL

Janvier 2019

**PRIMOVIE,**  
la SCPI qui  
accompagne toutes  
les étapes de la vie

 **PRIMONIAL**  
REIM

## EXEMPLE D'INVESTISSEMENT DE PRIMOVIE

### PORTEFEUILLE POLISCARE

Faenza, Cotignola, Lecce - Italie

(SCI POLISCARE)

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 52 110 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 112,3 M€ - participation 73,3%
- Locataires : Maria Cecilia Hospital, Citta Di Lecce Hospital, San Pier Damiano Hospital

## AVERTISSEMENT

La SCPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

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.

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.

La durée du placement recommandée est de dix ans.

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

## Primovie, la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie.

Avec Primovie, la SCPI leader dans l'immobilier de la santé et de l'éducation de Primonial REIM, vous investissez en France et en zone euro dans des :

- crèches, écoles, centres de formation, résidences étudiant pour le secteur de l'éducation et de la petite enfance,
- maisons de retraite, résidences seniors, cliniques, centres de santé pour le secteur des seniors et de la dépendance.

Grâce à Primovie, vous accompagnez ainsi les besoins en équipement immobilier de la population : enfants, étudiants, jeunes parents, seniors.

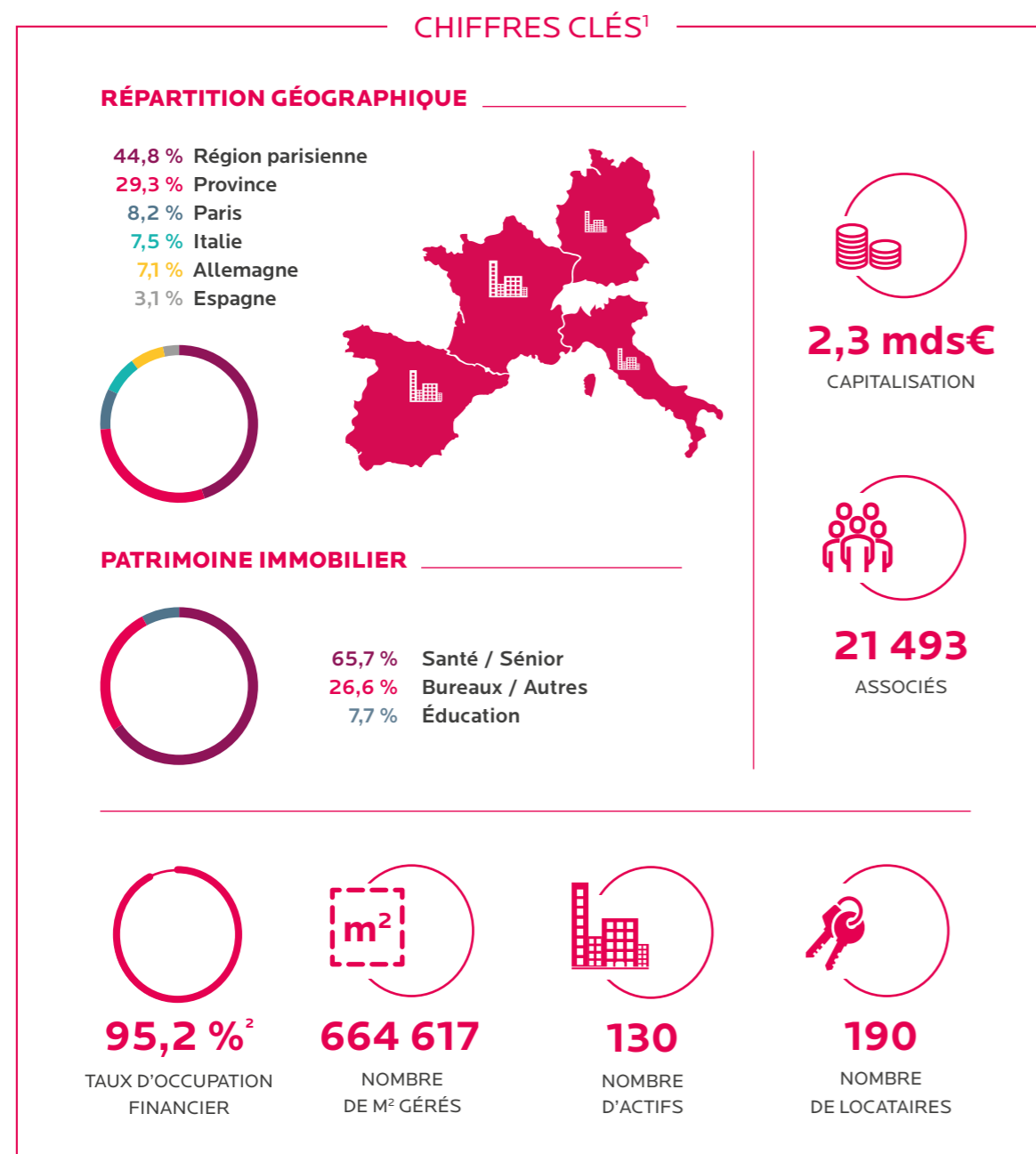
Vous réalisez un choix d'investissement pérenne, dans un marché porteur et socialement utile, offrant une bonne visibilité sur les sources de revenus potentiels.

Les investissements de Primovie, étendus à la zone euro, offrent la profondeur de marché nécessaire pour vous faire bénéficier d'importantes opportunités, selon nos convictions, et vous restituer les potentielles performances immobilières en contrepartie de frais payés à la société de gestion. ”

# PRIMOVIE, LA SCPI DE LA SANTÉ ET DE L'ÉDUCATION DE PRIMONIAL REIM

Créée en juillet 2012, Primovie est une SCPI qui investit dans un patrimoine immobilier privilégiant principalement les marchés en forte croissance de l'éducation et de la santé.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.



1. Source : Primonial REIM au 31 décembre 2018. L'allocation à date n'est pas un indicateur fiable de l'allocation future.

2. 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 si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

## POURQUOI INVESTIR DANS PRIMOVIE ?

### DES INVESTISSEMENTS SOCIALEMENT UTILES SUR UN MARCHÉ PORTEUR

Les investissements de Primovie sont principalement portés par des facteurs démographiques favorables. L'allongement de la durée de vie, le vieillissement et l'augmentation de la population en France et en Europe appellent une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers dans les secteurs de la santé et de l'éducation. Primovie vous offre une opportunité d'épargne innovante sur un marché dynamique et porteur, socialement utile, en contrepartie de frais payés à la société de gestion.

### DES LOCATAIRES DÉVELOPPANT UNE ACTIVITÉ MOINS EXPOSÉE AUX CYCLES ÉCONOMIQUES

Primovie privilégie des locataires dans le secteur de la santé et de l'éducation dont les activités sont par nature moins exposées aux cycles économiques. Primovie acquiert les murs des établissements dans lesquels la SCPI investit et confie l'exploitation des locaux aux locataires. Les baux sont conclus pour une durée moyenne de 9 à 12 ans ferme<sup>1</sup> avec un engagement de renouvellement.

Ainsi, Primovie cherche à vous offrir une plus grande visibilité sur les sources de revenus potentiels distribués par la SCPI.

### DES ACTIFS IMMOBILIERS SÉLECTIONNÉS PAR DES ÉQUIPES SPÉCIALISÉES, RÉFÉRENTES SUR LEUR MARCHÉ

Primonial REIM possède des experts spécialisés par classe d'actifs. Ces spécialistes sélectionnent des biens immobiliers en France et en zone euro (France, Allemagne, Italie, Espagne...) dans une logique de diversification du portefeuille et des risques.

En véritable partenaire immobilier, Primonial REIM s'inscrit dans une relation de proximité avec ses locataires pour répondre au mieux à leurs besoins et les accompagner dans leurs ambitions de développement, dans une logique de création de valeur potentielle à long terme.

### PERFORMANCES

Avec Primovie, vous bénéficiez de perspectives de revenus potentiels trimestriels<sup>2</sup>. Le TRI<sup>3</sup> sur 5 ans (2014-2018) s'élève à 4,35 %.

	2014	2015	2016	2017	2018
Revenu net distribué en €	9,74	9,55	9,55	9,56	9,14
Prix de souscription en €	191	191	191	203	203
TDVM <sup>4</sup> en %	5,10	5,00	5,00	4,89	4,50

Source : Primonial REIM - données au 31 décembre 2018.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

L'investissement dans le fonds comporte des risques dont le risque de perte en capital.

1. Source : Primonial REIM - constat au 31/12/2018.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

## POURQUOI INVESTIR DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) ?

### DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS

L'immobilier collectif permet de restituer aux investisseurs un revenu potentiel trimestriel issu des loyers versés par les 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 une portion d'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. Cette gestion est effectuée en contrepartie de frais dont des commissions de gestion.

### 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 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 LIÉ 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.

### RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE 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.

### RISQUES LIÉS À DES INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

## DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PRIMOVIE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/01/2019

**Prix de souscription :** 203 euros.

**Valeur de retrait :** 184,43 euros.

**Minimum de souscription :** 10 parts.

**Entrée en jouissance :** 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> 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 potentiels trimestriels.

### Commission de souscription

9 % HT / 9,15 % TTC 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

10 % HT / 12 % TTC maximum du montant des produits locatifs HT.

5 % HT / 6 % TTC maximum 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 (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.

### Commission de cession (y compris de mutation)

Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur : 75 € HT / 90 € TTC par dossier.

Cession de parts réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente : commission assise sur le montant de la transaction (taux fixé par l'Assemblée Générale).

Mutation de parts : 200 € HT / 240 € TTC par héritier ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès ou 75 € HT / 90 € TTC par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit.

### Commission d'acquisition ou de cession d'actifs

Commission de cession : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT / 1,50 % TTC du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.





**YANN BALAY**  
RESPONSABLE INVESTISSEMENT  
ET ASSET MANAGEMENT SANTÉ-ÉDUCATION DE PRIMONIAL REIM

“ La SCPI Primovie est un acteur incontournable des secteurs de la santé et de l'éducation au niveau européen. ”

## ACTUALITÉS DU 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2018

Au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2018, Primovie a réalisé près de 39 millions d'euros d'investissement en France, Allemagne et Espagne portant sur des actifs de santé et d'éducation.

Primonial REIM a finalisé, pour le compte de votre SCPI, l'acquisition de 4 crèches-garderies pour un montant total de 9 millions d'euros. Il s'agit de la suite de l'acquisition du portefeuille Kinder welt dont 10 actifs avaient été acquis au premier semestre. Les 4 crèches, louées à des opérateurs publics ou privés allemands, sont situées à Berlin, Wuppertal (2 actifs) et Eichenzell. Elles font l'objet de baux longs (15 et 20 ans) dont les termes s'échelonnent entre 2027 et 2034 et développent une capacité entre 50 berceaux (Eichenzell) et 110 berceaux (Berlin).

Par ailleurs, la SCPI Primovie s'est portée acquéreur d'un centre de néphrologie et de dialyse situé à Saint-Denis (93) pour 11 millions d'euros et d'une clinique SSR exploitée par Korian située à Cahuzac pour un montant d'investissement de 14 millions d'euros. Ces deux actifs présentent une très bonne situation géographique (proximité de l'hôpital ou d'EHPAD) et locative (baux de 12 ans fermes dans les deux cas).

Primonial REIM maintient sa conviction sur l'immobilier de santé et d'éducation, dans un environnement marqué par la prise de conscience du manque d'offre privée d'établissements de santé, face à des besoins croissants (cf. le Plan Santé présenté par le Gouvernement français en septembre 2018).

## EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



### PÔLE SANTÉ LÉONARD DE VINCI - Tours (37)

- Année d'acquisition : 2018
- Surface totale : 42 748 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 96,4 M€
- Locataire : Pôle Santé Léonard de Vinci



### UNIVERSITÉ EUROPÉENNE DE MADRID Madrid (Espagne)

- Certifié LEED Silver (for New Construction)
- Année d'acquisition : 2018
- Surface totale : 7 434 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 12,3 M€
- Locataire : Université Européenne de Madrid



### MAISON MÉDICALE - Munich (Allemagne)

- Année d'acquisition : 2015
- Année de construction : 2004
- Surface totale : 4 588 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 12 M€
- Locataires : 1 clinique, 3 centres médicaux, 1 pharmacie et des personnes physiques



### CLINIQUE TERRAZZE - Cunardo (Italie)

- Année d'acquisition : 2017
- Année de construction : 1989 et 2011
- Surface totale : 13 187 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 42,5 M€
- Locataire : La Casa Di Cura Le Terrazze



### CLINIQUE DU PARC - Lyon (69)

- Année d'acquisition : 2014
- Année de construction : 2007
- Surface totale : 15 384 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 26,5 M€ - indiv. 46,87 %
- Locataire : La compagnie Stéphanoise de Santé



### CENTRE TEDDYBEAR - Saint-cloud (92)

- Année d'acquisition : 2015
- Année de construction : 2014
- Surface totale : 600 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 2,2 M€
- Locataire : Centre médico-social TEDyBEAR



### CRÈCHE LES PETITES CANAILLES Versailles (78)

- Année d'acquisition : 2017
- Année de construction : 2015
- Surface totale : 362 m<sup>2</sup>
- Volume de l'investissement : 1,56 M€
- Locataire : Les Petites Canailles



## PRIMONIAL REIM, ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Primonial REIM est une société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

**Avec plus de 17 Mds € d'encours sous gestion, plus de 58 000 associés et 43 fonds, Primonial REIM s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière<sup>1</sup> en France.**

CHIFFRES CLÉS<sup>1</sup> AU 31 DÉCEMBRE 2018

58 920  
associés

17,2 Mds €  
d'encours sous gestion

940  
immeubles

43  
fonds d'investissement

Présence dans  
6  
pays européens

3 817 380 m<sup>2</sup>  
loués

7 000  
locataires

52 %  
d'investisseurs  
particuliers

48 %  
d'investisseurs  
institutionnels

<sup>1</sup>. Source : Primonial REIM



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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

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

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions «Gestion Immobilière»

et «Transactions sur immeubles et fonds de commerce» numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

#### **SIÈGE SOCIAL**

36 rue de Naples 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 11.

[www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)