

PRIMOVIE

La SCPI qui
accompagne toutes
les étapes de la vie

Primovie participe au soutien
et au mécénat au profit de
l'Hôpital Necker - enfants malades



Hôpital Necker
Enfants malades
AP-HP

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT DE PRIMOVIE

PORTEFEUILLE POLISCARE

Faenza, Cotignola, Lecce - Italie

- Année d'acquisition : 2017
- Surface totale : 52 110 m²
- 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.

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 France, 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. ”

Depuis janvier 2020, Primovie participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker-Enfants malades, établissement que Primonial REIM France soutient depuis plusieurs années dans le cadre de sa politique de mécénat.

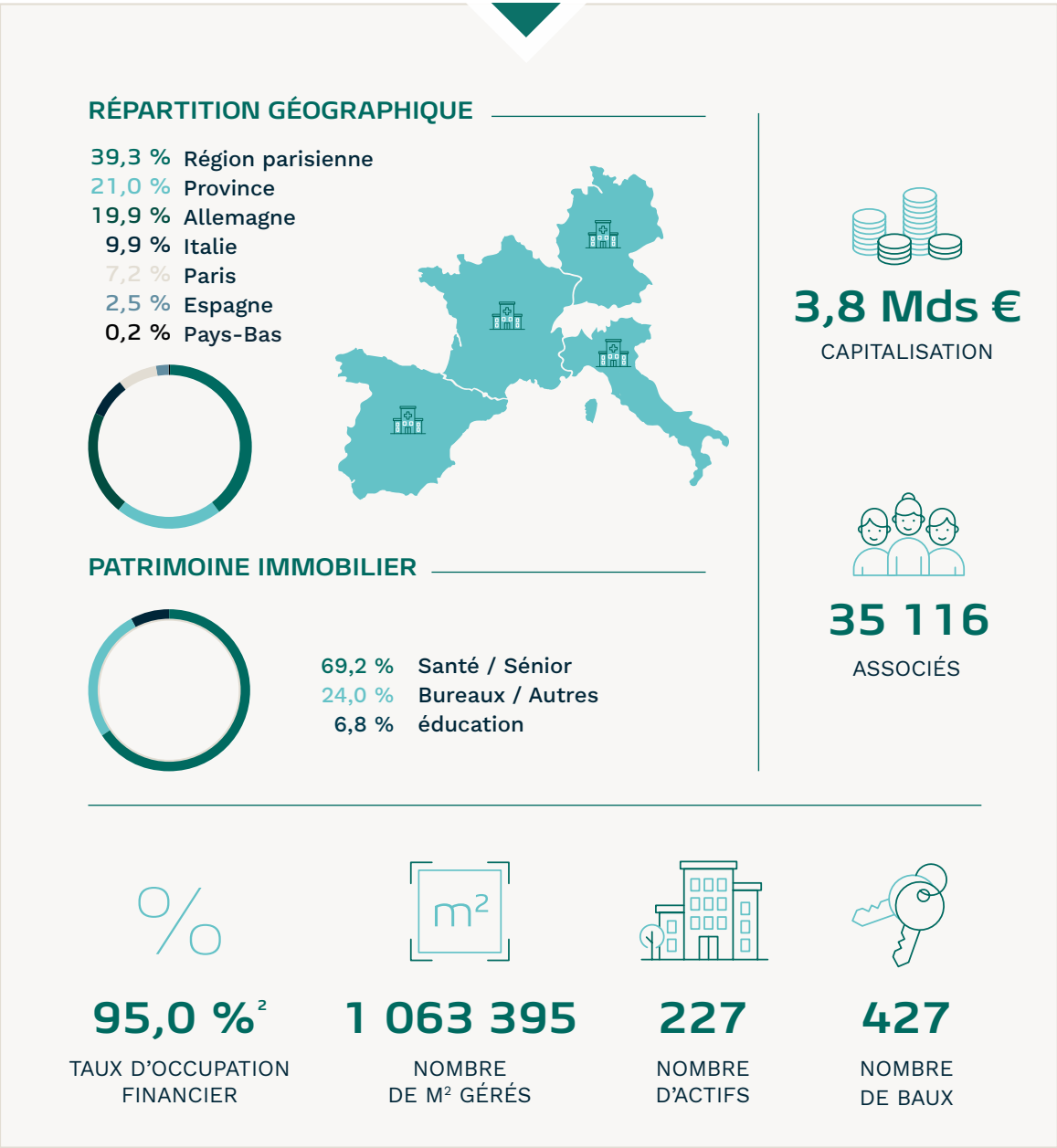


PRIMOVIE, LA SCPI DE LA SANTÉ ET DE L'ÉDUCATION DE *Primonial REIM France*

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.

CHIFFRES CLÉS¹



1. Source : Primonial REIM France au 01 juillet 2021. 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 ?

- 1 Des investissements socialement utiles sur un marché porteur**

Les investissements de Primovie sont principalement portés par des facteurs démographiques favorable : l'allongement de la durée de vie, le vieillissement et l'augmentation de la population en zone euro 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.
- 2 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 ferme¹ 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.
- 3 Des actifs immobiliers sélectionnés par des équipes spécialisées, référentes sur leur marché**

Primonial REIM France emploie 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 France 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.
- 4 Primovie participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker - Enfants malades**

Primonial REIM France développe depuis sa création une politique de mécénat active dans le secteur de la santé et de l'éducation. Primovie participe **au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker - Enfants malades** : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la société de gestion de faire un don à l'hôpital*. Etant versés directement par la société de gestion, ces dons n'ont pas d'impacts sur la capacité à investir de la SCPI et sur ses rendements potentiels.

* 0,035% de la collecte brute de la SCPI Primovie jusqu'à 350 000 000 € collectés au titre de l'exercice précédent, et 0,025% de la collecte brute, au-delà (cf. note d'information).

1. Source : Primonial REIM France - constat au 30/06/2021.

PERFORMANCES

Avec Primovie, vous bénéficiez de perspectives de revenus potentiels trimestriels².
Le TRI³ sur 5 ans (2016-2020) s'élève à 4,28 %.

	2016	2017	2018	2019	2020
Revenu net distribué en €	9,55	9,56	9,14	9,16	9,13
Prix de souscription en €	191	203	203	203	203
TDVM ⁴ en %	5,00	4,89	4,50	4,51	4,50

Source : Primonial REIM France - données au 31 décembre 2020. 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.

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-parts 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 foncier 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

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux. 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 DE DURABILITÉ

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible. La prise en compte de ces risques est détaillée en annexe de la note d'information.

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.

La SCPI peut également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière) et de VEFA qui sont susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- Risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales etc.,
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI PRIMOVIE

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 01/07/2021

Prix de souscription : 203 euros.

Valeur de retrait : 184,73 euros.

Minimum de souscription initiale : 10 parts.

Entrée en jouissance : 1^{er} jour du 6^e 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

9,00 % HT (exonérée de TVA) 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 maximum du montant des produits locatifs et des produits accessoires hors taxes encaissés par la société, et à 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C,1^o, f. du Code général des Impôts) 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 (exonérée de TVA) du prix de cession net vendeur.

Commission d'acquisition : 1,25 % HT (exonérée de TVA) du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt.



ACTUALITÉS DU 1^{er} SEMESTRE 2021

Au 1^{er} semestre 2021, la SCPI Primovie a collecté 447,7 millions d'euros, portant sa capitalisation à 3,8 milliards d'euros au 30 juin 2021.

Au cours de ce semestre, Primonial REIM France a procédé pour le compte de la SCPI Primovie à près de 84 millions d'euros d'acquisitions dans des actifs de santé ou d'éducation offrant de la visibilité sur les revenus potentiels futurs grâce à des baux long terme conclus avec des locataires de premier plan, parmi lesquels :

- Une première acquisition dans l'immobilier de l'éducation aux Pays-Bas portant sur un portefeuille de 7 crèches réparties dans 5 villes via une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM pour un montant de 9,1 millions d'euros.
- Une crèche située à Paris pour un montant de 2,5 millions d'euros.
- Deux résidences services seniors situées en Italie via une participation dans un fonds dédié italien pour un montant de 28,2 millions d'euros et deux résidences services seniors en Allemagne. L'une située à Mulhausen en Allemagne au sein du

EXEMPLES D'IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE



URBAN IVRY - Ivry-sur-Seine (94)

- Année d'acquisition : 2020
- Surface totale : 24 856 m²
- Volume de l'investissement : 109 M€
- Locataires : Groupe Réside Etude, B&B Hotels
- Livraison : 4^e trimestre 2022



PORTEFEUILLE ZAFFIRO - Italie

- Année d'acquisition : 2019
- Surface totale : 22 925 m²
- Volume de l'investissement : 52,1 M€
- Locataires : Groupe Zaffiro et Sarafin



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

Yann BALAY
Responsable investissement
Santé de Primonial REIM France

portefeuille Futura pour un montant de 17,5 millions d'euros et l'autre située à Saint-Jory (31) pour un montant de 9,4 millions d'euros.

- Deux maisons de retraite médicalisées situées en Espagne (prise de participation dans une SCI gérée par Primonial REIM France) pour un montant de 16,9 millions d'euros.

Primonial REIM France étudie de nombreux dossiers d'acquisitions qui viendront augmenter le portefeuille d'actifs de qualité en immobilier de santé et d'éducation de la SCPI Primovie dans les prochains trimestres.

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



PÔLE SANTÉ LÉONARD DE VINCI - Tours (37)

- Année d'acquisition : 2018
- Surface totale : 42 748 m²
- Volume de l'investissement : 96,4 M€
- Locataire : Pôle Santé Léonard de Vinci



CLINIQUE DU PARC - Lyon (69)

- Année d'acquisition : 2014
- Année de construction : 2007
- Surface totale : 15 384 m²
- Volume de l'investissement : 26,5 M€ - indiv. 46,87 %
- Locataire : La compagnie Stéphanoise de Santé



PORTEFEUILLE FUTURA - Munich (Allemagne)

- Année d'acquisition : 2021
- Volume de l'investissement : 17,5 M€ (QP : 100%)
- Surface totale : 8 217 m²
- Locataires : Advita Pflege



**UNIVERSITÉ EUROPÉENNE DE MADRID
Madrid (Espagne)**

- Certifié LEED Silver (for New Construction)
- Année d'acquisition : 2018
 - Surface totale : 7 434 m²
 - Volume de l'investissement : 12,3 M€
 - Locataire : Université Européenne de Madrid



CLINIQUE TERRAZZE - Cunardo (Italie)

- Année d'acquisition : 2017
- Année de construction : 1989 et 2011
- Surface totale : 13 187 m²
- Volume de l'investissement : 42,5 M€
- Locataire : La Casa Di Cura Le Terrazze



**CRÈCHE SAINT CHARLES
54, rue Saint Charles - Paris (75)**

- Année d'acquisition : 2021
- Surface totale : 220 m²
- Volume de l'investissement : 2,50 M€
- Locataire : Crèche de France (groupe Crèche Attitude)



PRIMONIAL REIM FRANCE, UN ACTEUR MAJEUR DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

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

Avec 28,1 Mds€¹ d'encours sous gestion, 82 470 associés et 51 fonds, Primonial REIM France s'affirme comme un acteur majeur sur le marché de l'investissement européen et de l'épargne immobilière¹ en France.

CHIFFRES CLÉS¹ AU 30 JUIN 2021



28,1 Mds €

D'ENCOURS SOUS GESTION



82 470

ASSOCIÉS



1 270

IMMEUBLES



51

FONDS D'INVESTISSEMENT



9 PRÉSENCE DANS
PAYS EUROPÉENS



7 000

LOCATAIRES



54 %

D'INVESTISSEURS
PARTICULIERS



46 %

D'INVESTISSEURS
INSTITUTIONNELS

1. Source : Primonial REIM France



Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 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. Titulaire de la 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 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-001.

Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris –
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.primonialreim.fr