



PRIMONIAL
REIM

PRIMOVIE

*Société Civile
de Placement
Immobilier*



INVESTISSEZ INDIRECTEMENT EN PARTS DE SCPI

PRIMOVIE est une SCPI qui a pour objectif d'accompagner les différentes étapes de la vie en constituant un patrimoine immobilier tertiaire et résidentiel privilégiant principalement la santé et l'éducation.



Facteurs de risques

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

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse 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 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 ;

En outre :

- le capital investi n'étant pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

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 d'acquisition des actifs immobiliers pour financer ses investissements et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en Assemblée Générale et doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut-être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits. De plus, la durée minimale de placement recommandée est de dix ans.

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.

Les premiers dividendes potentiels financiers et locatifs pourront commencer à être versés à compter de l'entrée en jouissance des parts (1^{er} jour du 3^{ème} mois de la souscription accompagnée du versement du prix), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

UN MOT SUR LE GESTIONNAIRE, PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 16 décembre 2011. Son métier consiste à créer, structurer, gérer des placements immobiliers de long terme auprès des investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM développe un champ de compétences global :

- > **multi-produits** : SCPI, OPCI.
- > **multi-secteurs** : bureau, commerce, service, résidentiel.
- > **multi-zones** : Paris, Ile-de-France, Régions, Londres.

CHIFFRES CLÉS AU 01/07/2012

Les véhicules immobiliers collectifs gérés par Primonial REIM comptent 16 000 associés et plus de 1 milliard € d'actifs. Le patrimoine immobilier sous gestion représente 220 000 m² occupés par 230 entreprises locataires. Sur l'année 2011, les véhicules gérés par PREIM ont investi 400 M€ sur le marché immobilier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PRIMOVIE

PRIMONIAL REIM MISE EN PRIORITÉ SUR L'IMMOBILIER DE LA SANTÉ ET DE L'ÉDUCATION

Les évolutions démographiques françaises, et notamment le dynamisme de la natalité et le vieillissement de la population, ont conduit PRIMONIAL REIM à s'intéresser à l'immobilier de la santé et de l'éducation. Ces activités impliquent une offre immobilière spécifique, distincte de l'offre de biens immobiliers de bureau, de commerce ou de logement et leur financement par les pouvoirs publics se réduit peu à peu.

Pour obtenir les fonds nécessaires à leur développement, un nombre croissant d'opérateurs du secteur de la santé et de l'éducation cèdent leurs murs tout en gardant l'exploitation. Cette opération leur permet de se concentrer sur leur véritable cœur de métier.

La SCPI ouvre aux particuliers la possibilité d'investir indirectement sur des classes d'actifs généralement réservées aux institutionnels, dont les locataires jouent un rôle essentiel au quotidien dans la vie des citoyens.

Source : INSEE 2011

Le marché des biens immobiliers liés au thème de la santé et de l'éducation

- **SANTÉ** : la part des plus de 75 ans en France devrait doubler d'ici à 2050, passant de plus de 5 millions à 11 millions d'individus, avec une augmentation de la proportion des personnes âgées dépendantes. La consommation de soins et de biens médicaux a augmenté de 80 % sur les 15 dernières années.
- **ÉDUCATION** : en raison d'une croissance démographique soutenue, le marché français connaît une forte demande de structures d'accueil liées à la petite enfance puis à l'éducation des élèves, tout au long de leur scolarité. Près de 400 000 places manquent pour l'accueil des enfants de moins de 3 ans. En matière de logements étudiants le parc français ne proposait que 340 000 places pour des besoins estimés à plus de 1,5 million.

Ces marchés immobiliers sont donc sujets à d'importants déséquilibres : une demande excédentaire, une offre insuffisante, un investissement privé qui doit compléter un investissement public dont les marges de manoeuvre sont limitées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sources des données chiffrées : DREES 2011, Conseil d'Analyse Stratégique - janvier 2012, INSEE 2011, CROUS 2011.

Politique d'investissement de la SCPI PRIMOVIE

PRIMOVIE investira principalement dans des actifs immobiliers correspondant aux thèmes de la santé et de l'éducation, en privilégiant les locataires qui, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs :

- **de la petite enfance, de l'éducation ou de la location d'actifs à destination des étudiants** : crèches privées, écoles et centres de formation privés, résidences étudiantes...
- **de la santé** : notamment cliniques et centres de santé,
- **des séniors et de la dépendance** : maisons de retraite et résidences seniors.

En règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un revenu potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés, ainsi qu'éventuellement des biens de toutes catégories, notamment des bureaux et des commerces.

PRIMOVIE a pour objectif de constituer un patrimoine diversifié sur le plan locatif et géographique.

Les équipes de Primonial REIM assurent la sélection, l'acquisition, la gestion des immeubles ainsi que la détection des opportunités de cession ultérieures en contrepartie de la perception par la société de gestion de frais de gestion annuels.

Les premiers dividendes potentiels pourront commencer à être versés à compter de l'entrée en jouissance des parts (1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la souscription accompagnée du versement du prix), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

La documentation contractuelle doit être remise gratuitement, préalablement à toute souscription, conformément aux textes applicables. Les associés de la SCPI PRIMOVIE ont également accès à la documentation contractuelle sur simple demande auprès de Primonial REIM et sur le site : www.primonialreim.com.



Le choix de la SCPI, pour accéder indirectement à l'immobilier

Une SCPI est une propriété collective de biens immobiliers détenus par des associés sous la forme de parts.

En contrepartie de leur placement, les épargnants en SCPI perçoivent des revenus potentiels, généralement trimestriels, fruits des loyers perçus par la Société, en proportion de la quote-part du capital de la Société qu'ils détiennent (soumis au vote de l'Assemblée Générale annuelle).

L'objet d'une SCPI est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Une SCPI à capital variable se caractérise :

- > par l'émission permanente de parts nouvelles en fonction des demandes, tant que le capital statuaire n'est pas atteint,
- > par le retrait des parts, en contrepartie des souscriptions.



LES ATOUTS ET LES RISQUES DES SCPI

Diversification patrimoniale : sur une longue période (minimum de 10 ans), la diversification des placements est pour l'investisseur un outil de gestion du risque.

L'investissement en parts de SCPI permet d'accéder à une exposition indirecte au marché de l'immobilier avec un montant d'investissement fixé par la société de gestion et modulable.

Revenus potentiels : l'investisseur reçoit une quote-part de revenus locatifs potentiels nets de toutes charges, versée en général chaque trimestre. Ces revenus potentiels sont soumis au vote de l'Assemblée Générale annuelle.

Absence de soucis de gestion : celle-ci est totalement déléguée à la société de gestion qui s'occupe de la sélection et de l'entretien (acquisitions et ventes des immeubles, mise en location et relations avec les locataires, suivi des travaux...), en contrepartie du paiement d'une commission de gestion.

A savoir :

- la société de gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité potentielle ;
- la société ne garantit pas le rachat des parts, ni la protection du capital investi, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- durée de placement minimale recommandée : 10 ans.

Constituer et transmettre un patrimoine en optimisant la fiscalité en contrepartie d'une durée de placement minimale recommandée de 10 ans et d'un risque de perte en capital

Financement à crédit des parts de SCPI

En fonction du montant de votre investissement et de votre situation patrimoniale, votre conseiller peut vous faire profiter d'un crédit.

Selon les dispositions fiscales en vigueur, les intérêts d'emprunt immobilier sont déductibles de vos seuls revenus fonciers, sauf ceux contractés pour acquérir la nue-propriété des parts de SCPI.

L'assurance décès liée au crédit peut vous permettre également de protéger vos proches.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

FISCALITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT

Régime fiscal applicable aux résidents français personne physique

Principe de la "transparence fiscale"

- L'essentiel de la fiscalité applicable est celle de l'immobilier détenu en direct.
- Chaque associé est personnellement imposé au prorata de sa participation dans la Société.
- Chaque année, la société de gestion adresse aux associés les éléments nécessaires à leur déclaration de revenus.

Fiscalité des revenus

(Dispositif en vigueur au 01/07/2012)

- Les revenus à déclarer seront, pour l'essentiel, constitués de **revenus fonciers** qui, après déduction des charges déductibles, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (dans les conditions de droit commun) ainsi qu'aux prélèvements sociaux.

- Les **revenus financiers** potentiels générés par le placement de la trésorerie peuvent être déclarés directement par l'associé ou être soumis au prélèvement forfaitaire libératoire (sur option).
Au taux du prélèvement forfaitaire libératoire s'ajoutent les contributions sociales.

En cas de financement par crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers sous certaines conditions mais ne sont pas imputables sur le revenu global. A cet égard, nous attirons votre attention sur les risques suivants :

- remboursement du capital (en cas d'emprunt in fine) à l'échéance en cas de retournement du marché immobilier,
- si le rendement des parts achetées à crédit 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.

Fiscalité des plus-values

(Dispositif en vigueur au 01/07/2012)

- Les **plus-values immobilières** sur cession de parts sont imposées à un taux proportionnel augmenté des prélèvements sociaux après application d'un abattement qui varie selon la durée de détention. L'impôt est prélevé sur le produit de la cession, par la société de gestion.

Les dispositions fiscales en vigueur sont susceptibles d'être modifiées par la législation. Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.

Caractéristiques

Classification	SCPI à capital variable.
Société de gestion	PRIMONIAL REIM.
Souscription	Minimum de souscription de 10 parts. La valeur de chaque part est de 191 € (valeur nominale de 160 € + prime d'émission de 31 €).
Ouverture de la souscription	23 août 2012.
Jouissance des parts souscrites	Le 1 ^{er} jour du 3 ^{ème} mois suivant le mois de la souscription accompagnée du versement du prix.
Revenus potentiels	Trimestriels, sous réserve de revenus nets locatifs ou financiers distribuables, et de l'approbation de l'Assemblée Générale.
Commission de souscription	La commission de souscription est fixée à 9,00 % HT maximum (9,15 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère les frais de collecte à hauteur de 8,25 % TTI et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT soit 0,90 % TTC.
Commission de gestion annuelle	11,96 % TTC basée sur les produits locatifs HT encaissés et 5,98 % TTC sur les produits financiers nets.
Liquidité	La liquidité du placement sera limitée et dépendra de l'existence d'un marché secondaire ou d'une contrepartie en cas de retrait.
Politique d'investissement	Actifs immobiliers sélectionnés sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureau, commerce, activité, résidence gérée), privilégiant des investissements dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs de la petite enfance, de l'éducation ou de la location d'actifs à destination des étudiants ; de la santé ; des séniors et de la dépendance. Immeubles acquis généralement avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un revenu potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés ; ainsi qu'éventuellement des bureaux et des commerces. Les investissements seront réalisés dans la limite de 25% de l'actif dans des grandes métropoles de la zone Euro. La SCPI PRIMOVIE prévoit d'investir majoritairement dans des actifs ne représentant pas plus de 10% de l'actif total à horizon de 3 ans.
Durée de placement minimale recommandée	10 ans minimum.



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 71 09 | Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE
19 avenue de Suffren - CS 90741
75345 Paris Cedex 07

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. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion. La Notice prévue à l'article 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13/08/2012.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

Septembre 2012