



## 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

Période de validité :  
2<sup>e</sup> trimestre 2024

## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI

Madame, Monsieur,  
Chers Associés,

Après une année 2023 qui a vu la prise en compte des baisses de valeurs d'expertises du patrimoine d'immobilier de Santé et d'Education mais également de la poche Bureaux, se traduisant par une baisse du prix de souscription de 203€ à 185€ en date du 15 février, les premiers mois de l'exercice 2024 renouent avec les fondamentaux de la SCPI Primovie, caractérisée par des flux de distribution réguliers en lien avec des baux de plus de 10 ans avec nos locataires / opérateurs.

La société de gestion continue et intensifie sur les premiers mois de 2024 son attention au maintien des flux locatifs (par une politique active avec nos locataires), et à l'amélioration permanente de nos actifs notamment en lien avec la politique ESG de la SCPI (labélisée ISR Immobilier).

A noter ce trimestre, l'acquisition d'une résidence service seniors en Allemagne (Kreisch), pour un montant de 22,8 millions d'euros. Cette acquisition participe à la stratégie d'internationalisation du portefeuille de la SCPI. Un peu plus tôt au mois de janvier a été finalisée la cession de la Clinique du Parc située à Lyon et que la SCPI détenait depuis 2014. L'actif a été cédé pour un montant de 68,4 millions d'euros (soit 32,1 millions d'euros en quote-part). Primovie poursuit ainsi le mouvement de rotation de portefeuille, en cédant les actifs les plus matures au bénéfice d'acquisitions en ligne avec les standards actuels.

En février est intervenue la livraison de l'extension de l'EHPAD

la Fontanière (69). Ce projet a permis de maintenir l'opérateur Korian dans les locaux en diminuant le nombre de chambres doubles, en réhabilitant les espaces communs et en créant une nouvelle unité de soins dédiée à l'accueil des résidents touchés par le syndrome d'Alzheimer. Ce projet répondant aux besoins exprimés par l'opérateur, un nouveau bail a été conclu sur 12 ans fermes avec un loyer revu à la hausse.

Sur le front de l'actualité locative également, le renouvellement d'un bail pour un établissement de 185 lits situé à Cunardo dans le nord de l'Italie. Le bail a été reconduit pour une durée de 18 ans fermes (au lieu de 6 précédemment), dans une démarche partenariale entretenue avec le locataire exploitant.

D'un point de vue financier, malgré une collecte brute en augmentation par rapport aux trimestres précédents, la SCPI Primovie constate toujours un stock de parts en attente de retraits. La société de gestion travaille avec tous ces partenaires à la résolution au plus vite de cette situation. La stabilisation de l'environnement de taux et la visibilité sur les distributions seront autant d'éléments positifs qui impacteront positivement la SCPI en 2024.

La distribution du trimestre est en ligne avec les prévisions de début d'année, incluant une distribution de plus-value. Vous en trouverez le détail dans le corps du bulletin. L'objectif de distribution 2024 (tel que définie par l'ASPIM) est de 4,20%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans  
(2019-2023)\*  
**2,62 %**

TRI 10 ans  
(2014-2023)\*  
**4,55 %**

Taux de distribution  
2023\*  
**4,21 %**

dont part de revenus  
non récurrents<sup>(1)</sup>  
**13,07 %**

dont part de fiscalité  
étrangère  
**2,39 %**

(1) Les revenus non récurrents sont composés du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

### Détail de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2024



<b>1,71 €</b>	Revenus locatifs
<b>0,29 €</b>	Revenus financiers
<b>0,20 €</b>	Plus-value
<b>0,05 €</b>	Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé <sup>(3)</sup>

(2) Dont 8,91% de revenus non récurrents et 2,04% de fiscalité étrangère.

(3) Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

**Date de versement : 30/04/2024**

**\*Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**\*\*Taux de distribution :** Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n. Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

	Prix part(€)	Distribution totale(€)	Taux de Distribution**	Distribution en euros Personne Physique
2023	203	8,54	4,21%	7,82
2024 (Prévisionnel)	203 (au 1er janvier)	8,5	4,20%	8,4
2024 (Prévisionnel)	185 (au 15 février)	8,5	4,61%	8,4

La « distribution en euros prévisionnelle 2024 personne physique » est une estimation de la somme des distributions (revenus et plus-values) trimestrielles à verser à une personne physique résidente en France et imposé à l'impôt sur le revenu disposant de la jouissance de sa part sur l'année 2024. Ces projections sont établies sur la base des informations disponibles à date. Cette estimation ne constitue pas un indicateur exact qui pourra évoluer selon la situation et le contexte de marché et du fonds. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Compte tenu de la période d'incertitude constatée sur les marchés, la Société de Gestion juge plus prudent de ne pas afficher des projections de performance alignées sur la période de placement recommandée. La projection de la performance naturelle du fonds pour 2024 est de 7,4 euros par part.

**\*Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**\*\*Taux de distribution :** Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n. Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.  
Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à la page 6 du document.  
Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Primonial REIM France au 31/03/2024.

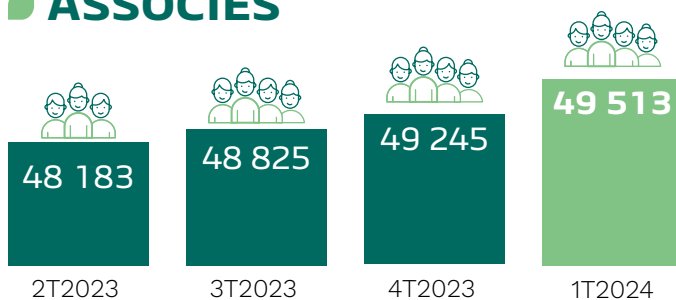


## MARCHÉS DES PARTS

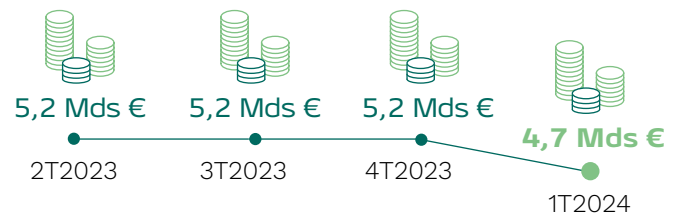
	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024
Nombre de parts en début de trimestre	25 210 470	25 617 283	25 668 824	25 668 824
Parts souscrites sur le trimestre	483 733	307 146	168 302	95 900
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	76 920	255 605	168 302	95 900
Nombre de parts en fin de trimestre	25 617 283	25 668 824	25 668 824	25 668 824
Nombre de parts en attente de retrait	0	81 438	452 587	484 763

La liquidité n'est pas garantie par la Société de Gestion.

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS EN VIGUEUR au 31/03/2024



**Valeur de réalisation\***  
au 31/12/2023<sup>(1)</sup>  
**149,70 €**



**Valeur de reconstitution\***  
au 31/12/2023<sup>(1)</sup>  
**176,54 €**



**Valeur IFI<sup>(2)</sup> indicative 2023**  
Résidents  
**176,67 €**  
Non-résidents  
**117,49 €**



**Prix de souscription<sup>(3)</sup>**  
**185,00 €**



**Valeur de retrait<sup>(3)\*</sup>**  
**169,74 €**

(1) Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.  
(2) La valeur IFI 2023 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

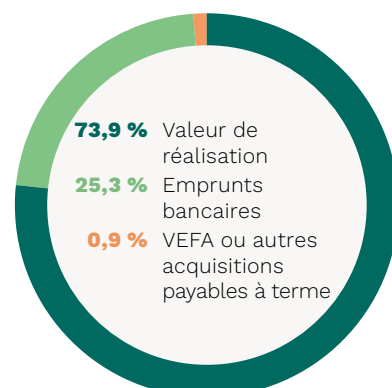
(3) Depuis le 13 février 2024, le prix de souscription est de 185,00 € et le prix de retrait de 169,74 €.

## SITUATION D'ENDETTEMENT au 31/12/2023

Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM

**Effet de levier\***  
**1,4**

**DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :**  
**26,1 %**



## ■ PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/03/2024



Nombre d'actifs  
**304**  
immeubles



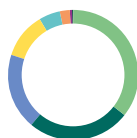
Surface gérée en m²  
**1 667 457 m²**



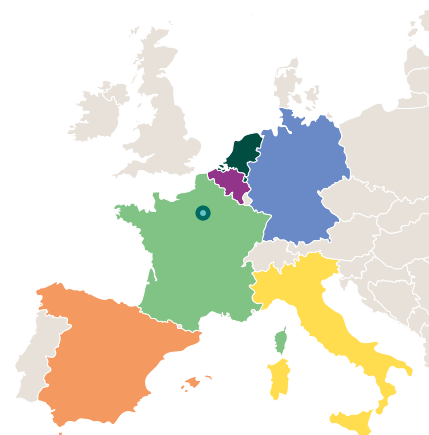
Trésorerie directe  
**35 597 468 €**

Patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>

**77,1%** Santé / Senior  
**17,0%** Bureaux  
**4,5%** Éducation  
**1,5%** Hôtellerie

Répartition géographique<sup>(1)</sup>

**35,6%** Régions  
**25,7%** Région Parisienne  
**19,4%** Allemagne  
**11,6%** Italie  
**4,8%** Paris  
**2,1%** Espagne  
**0,6%** Belgique  
**0,2%** Pays-Bas



(1) En % de la valeur vénale y compris les avances en compte courant. Les bureaux dont les locataires sont majoritairement des opérateurs du secteur de la santé sont inclus dans la typologie « bureau » et représente 6,1%.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ■ ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des  
loyers quittancés  
sur le trimestre  
**43,17 M€**



**2**  
Nouveaux baux



Surface  
**507 m²**



Montant total  
des loyers  
**178,63 k€**



**4**  
Libérations



Surface  
**4 212 m²**



Montant total  
des loyers  
**2 045,58 k€**



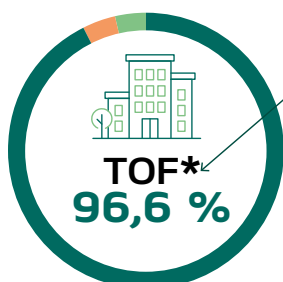
Taux de  
recouvrement  
des loyers  
**98 %**

Les loyers quittancés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers quittancés futurs.

## ■ SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre  
de baux  
**452**



**92,7%** Locaux occupés  
**3,9%** Locaux occupés sous franchise  
ou mis à disposition d'un futur  
locataire  
**3,4%** Locaux vacants  
en recherche de locataires



Durée moyenne ferme  
des baux (WALB)\*  
**10,35 ans**

Durée moyenne restante  
des baux (WALT)\*  
**10,78 ans**

## ■ ACQUISITION DU TRIMESTRE

## Résidence service sénior

Kreisha (Allemagne)

Acquis le 20/03/2024

Volume  
d'investissement

€ **22 828 770 €**

m<sup>2</sup> Surface  
(en quote-part)

**5 242 m<sup>2</sup>**

Quote-part  
de détention

**100 %**



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ■ CESSION DU TRIMESTRE

## Clinique du Parc

155-155ter Boulevard de  
Staligrad - Lyon (69)

Vendu le 16/01/2024

Prix de vente  
(en quote-part)

€ **32 051 581 €**

m<sup>2</sup> Surface  
(en quote-part)

**7 210 m<sup>2</sup>**

Quote-part  
de détention

**46,9 %**

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.



# TOP 10

des locataires  
en % des loyers

- 1 **CLARIANE** ■ 12,3 % des loyers annuels
- 2 **COLISÉE** ■ 12,0 % des loyers annuels
- 3 **ELSAN** ■ 5,7 % des loyers annuels
- 4 **CHARLESTON** ■ 4,8 % des loyers annuels
- 5 **VIVALTO** ■ 3,9 % des loyers annuels
- 6 **ZAFFIRO** ■ 3,6 % des loyers annuels
- 7 **ADVITA** ■ 2,9 % des loyers annuels
- 8 **GVM (GRUPPO VILLA MARIA)** ■ 2,8 % des loyers annuels
- 9 **O.C.D.E.** ■ 2,8 % des loyers annuels
- 10 **GROUPE SANTÉ OVALIE – GSO** ■ 2,5 % des loyers annuels

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

## GLOSSAIRE

**Capitalisation** : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

**Effet de levier** : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

**Prix AEM** : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**Taux de distribution** : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n.

**Taux d'occupation financier** : 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 louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

**Valeur de réalisation** : La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

**Valeur de reconstitution** : La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

**Valeur de retrait** : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

**WALB (Weighted Average Lease Break)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**WALT (Weighted Average Lease Term)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.



## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 772 800 € à 5 000 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 5 000 000 000 €.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 160 €, dont 25 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9,00 % HT, exonérée de TVA, du prix de souscription prime d'émission incluse, et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, e. du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1<sup>o</sup>, f. du Code général des impôts).

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Primovie au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

**Principe et modalités du retrait.** Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information.

La SCPI peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement pour faire face aux demandes de retrait.

**Blocage des retraits.** Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**Marché secondaire.** La SCPI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire. Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la note d'information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Au cas d'espèce, les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI Primovie.

Ce document peut être obtenu auprès de la Direction de la Relation Client au 01 44 21 73 93.

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes.

**Régime micro-foncier.** Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro-foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**Plus-values et produits financiers.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),

- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**Déclaration des revenus et IFI.** Primonial REIM France vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne pourront plus être inscrits au passif. À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

**Endettement et effet de levier.** La SCPI Primovie peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Primovie est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

**Profil de liquidité.** Au 31/03/2024, 484 763 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## CARACTÉRISTIQUES

**SCPI :** classique diversifiée

**Capital :** variable

**Date de création :** 19 juillet 2012

**N° Visa AMF :** 12-19

**Date de délivrance :** 31 juillet 2012

**Durée de la SCPI :** 99 ans

**Capital Maximum Statutaire :** 5 000 000 000 €

**Dépositaire :** BNP PARIBAS S.A.

**Évaluateur immobilier :**

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

## L'INFO DE LA SCPI PRIMOVIE

Retrouvez plus d'information sur Primonial REIM France,  
son actualité et ses solutions d'investissement sur  
[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)

Plus d'information sur votre SCPI dans votre  
**Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



DIRECTION DE LA RELATION CLIENT  
PRIMONIAL REIM FRANCE  
01 44 21 73 93 | [serviceclients@primonialreim.com](mailto:serviceclients@primonialreim.com)



BTI | Primovie | 1T2024

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. 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 par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris, police n°ABZX73-0027.