

**1<sup>er</sup> trimestre 2023**

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> janvier au  
31 mars 2023

Période de validité :  
2<sup>e</sup> trimestre 2023



Bulletin Trimestriel  
d'Information

**SCPI Primovie**

Immobilier de santé et d'éducation  
Europe

## ■ ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



Madame, Monsieur,  
Chers Associés,

La SCPI Primovie a pour vocation de constituer un patrimoine immobilier composé principalement d'actifs loués à des acteurs de la santé, de l'hébergement des seniors et de l'éducation. De ce fait Primovie investit entre autres dans des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), des résidences seniors, des cliniques, des écoles et des crèches. L'univers d'investissement de Primovie s'étend aux pays membres de l'Espace Economique Européen, au Royaume-Uni, et en Suisse.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, la SCPI Primovie a collecté près de 158 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation\* à 5,1 milliards d'euros au 31 mars 2023.

Ce premier trimestre a été dense pour les acquisitions et les cessions. Les acquisitions concernent 10 résidences services seniors situées en Allemagne et une clinique MCO (médecine,

chirurgie et obstétrique) située à Avranches. L'ensemble de ces acquisitions a été réalisé pour un montant de 210 millions. Dans le même temps, un actif a été cédé en Allemagne pour un montant de 3,9 millions d'euros.

Au 31 mars 2023, le patrimoine immobilier de Primovie compte 298 actifs (directs et indirects) dont plus de 30 % en zone euro (hors France). Le taux d'occupation financier de Primovie reste très élevé, à 97,4 %.

La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 s'élève à 2,15 € par part, le montant des loyers encaissés représentant environ 39 millions d'euros.

**Stéphanie Lacroix,**

**Directrice Générale de Primonial REIM France**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ■ CHIFFRES CLÉS



TRI 5 ans  
(2018-2022)

**2,75 %**



Distribution  
du trimestre  
par part

**2,15 €**



Taux de distribution  
2022\*

**4,50 %**

dont part de revenus  
non récurrents

**10,42 %**



Capitalisation

**5 117 725 410 €**



Nombre  
d'associés

**47 127**



Nombre  
d'immeubles

**298**



Prix de souscription

**203,00 €**



Valeur de retrait

**184,73 €**



Effet de levier\*

**1,4**

## ■ À SAVOIR CE TRIMESTRE

La prochaine assemblée générale annuelle se tiendra le 27 juin à 10h00 au siège de la Société de Gestion, 36 rue de Naples à Paris 8<sup>e</sup>.

**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.

**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.

**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.

Les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire situé à l'avant-dernière page du document.

Sauf indication contraire, la source des données figurant dans le document est Primonial REIM France au 31/03/2023.

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ■ DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

TRI 5 ans (2018-2022)  
**2,75 %**TRI 10 ans (2013-2022)  
**4,64 %**Taux de distribution 2022\*  
**4,50 %**

	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022	1 <sup>er</sup> trimestre 2023
Revenus fonciers	1,74	1,87	1,56	1,63
Revenus financiers	0,36	0,23	0,34	0,37
Revenus distribués	2,10	2,10	1,90	2,00
Date de versement	29/07/2022	28/10/2022	31/01/2023	28/04/2023
Distribution de plus-value	0,00	0,00	0,69	0,10
Distribution de plus-value / reset fiscal*	0,00	0,10	0,00	0,00
Total distribution plus-value	0,00	0,10	0,69	0,10

\* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un Etat membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

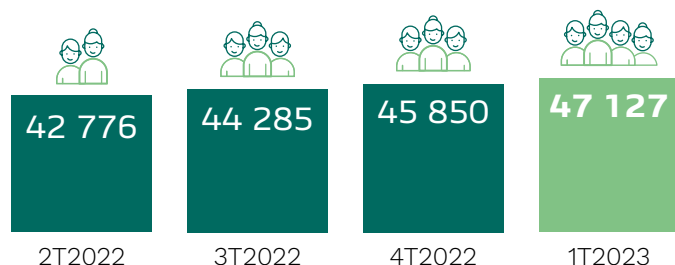
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé	0,06	0,04	0,02	0,05
---	------	------	------	------

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

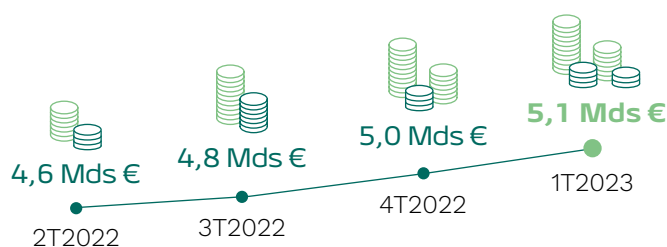
## ■ MARCHÉS DES PARTS

	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022	1 <sup>er</sup> trimestre 2023
Nombre de parts en début de trimestre	21 988 037	22 850 738	23 704 575	24 434 497
Parts souscrites sur le trimestre	906 602	895 960	776 082	870 615
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	43 901	42 123	46 160	94 642
Nombre de parts en fin de trimestre	22 850 738	23 704 575	24 434 497	25 210 470
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

## ■ ASSOCIÉS



## ■ CAPITALISATION



## ■ VALEURS VALIDES au 31/03/2023



Valeur de réalisation<sup>(1)</sup>  
au 31/12/2022  
**172,61 €**



Valeur de reconstitution<sup>(1)</sup>  
au 31/12/2022  
**200,51 €**



Valeur IFI\* indicative 2022  
Résidents Non-résidents  
**165,47 € 116,52 €**

(1) Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.

## DONNÉES IMMOBILIÈRES

## ■ PATRIMOINE DE LA SCPI au 31/03/2023



Nombre d'actifs

**298**

immeubles



Surface gérée en m²

**1 582 605 m²**

Trésorerie directe

**221 114 238 €**

## Patrimoine immobilier\*



**78,8 %** Santé / Senior  
**14,5 %** Bureaux  
**4,7 %** Éducation  
**2,0 %** Hôtellerie

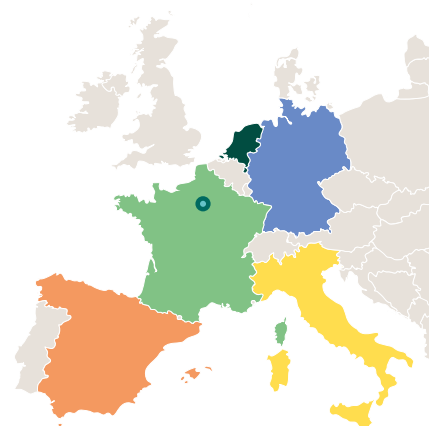
## Répartition géographique\*



**33,1 %** Régions  
**30,6 %** Région parisienne  
**17,0 %** Allemagne  
**11,3 %** Italie  
**5,5 %** Paris  
**2,3 %** Espagne  
**0,2 %** Pays-Bas

\* 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 « santé ».

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



## ■ ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des  
loyers encaissés  
sur le trimestre

**39,22 M €****4**

Nouveaux baux



Surface

**1 564 m²**

Montant total  
des loyers

**494,74 k€****1**

Libérations



Surface

**331 m²**

Montant total  
des loyers

**383,34 k€**

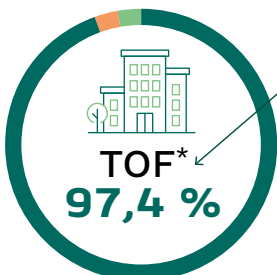
Taux de  
recouvrement  
des loyers

**97 %**

## ■ SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre  
de baux

**495**

TOF\*  
**97,4 %**

**95,0 %** Locaux occupés  
**2,4 %** Locaux occupés sous  
franchise ou mis à disposition  
d'un futur locataire  
**2,6 %** Locaux vacants  
en recherche de locataire



Durée moyenne ferme  
des baux (WALB)\*

**9,94 ans**

Durée moyenne restante  
des baux (WALT)\*

**10,82 ans**

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## ■ ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



### Acquisition d'un portefeuille de 9 actifs situés en Allemagne

📍 Portefeuille Tiergarten (Allemagne)

Acquis le 28/02/2023

La SCPI Primovie s'est porté acquéreur d'un portefeuille de 9 résidences services seniors en Allemagne.



Volume d'investissement

**148 755 548 €**



Surface  
(en quote-part)

**66 034 m²**



Quote-part  
de détention

**100 %**



Typologie de l'actif

**Sénior**



Locataires

**ProCurand**

### Acquisition d'une résidence service seniors

**Fraureuth (Allemagne)**

Acquis le 14/02/2023



Volume  
d'investissement\*

**19 570 800 €**



Surface  
(en quote-part)\*

**6 280 m²**



Quote-part  
de détention

**100 %**

### Acquisition d'une clinique MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)

**Avranches (50)**

Acquis le 28/02/2023



Volume  
d'investissement

**42 173 474 €**



Surface  
(en quote-part)

**15 240 m²**



Quote-part  
de détention

**100 %**

## ■ CESSIONS DU TRIMESTRE

### Marksburgstraße

**38- 40, 10318 Berlin  
(Allemagne)**

Vendu le 01/03/2023



Prix de vente

**3 880 000 €**



Surface  
(en quote-part)

**1 659 m²**



Quote-part  
de détention

**100 %**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.





## TOP 10 des locataires en % des loyers

- 1 **KORIAN** ■ 12,5 % des loyers annuels
- 2 **COLISEE** ■ 11,5 % des loyers annuels
- 3 **ELSAN** ■ 6,4 % des loyers annuels
- 4 **CHARLESTON** ■ 5,1 % des loyers annuels
- 5 **ZAFFIRO** ■ 3,3 % des loyers annuels
- 6 **ADVITA** ■ 2,8 % des loyers annuels
- 7 **O.C.D.E.** ■ 2,8 % des loyers annuels
- 8 **GVM (GRUPPO VILLA MARIA)** ■ 2,7 % des loyers annuels
- 9 **GROUPE SANTE OVALIE - GSO** ■ 2,5 % des loyers annuels
- 10 **DANA** ■ 2,4 % 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 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.

**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.

**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 203 €, dont 43 € 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 sixième 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.

## 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),

## 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 31/03/2023, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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.

- 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 %.

## 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 | 1T2023

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.