

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie

## ÉDITO



Chers Associés,

3<sup>e</sup> trimestre 2019, la SCPI Primovie a collecté près de 135 millions d'euros, portant sa capitalisation à plus de 2,82 milliards d'euros.

Au cours du trimestre, Primonial REIM a finalisé pour le compte de la SCPI Primovie près de 360 millions d'euros de nouveaux investissements.

Parmi les acquisitions du 3<sup>e</sup> trimestre figure un portefeuille de 5 établissements pour séniors répartis dans 5 villes en Allemagne pour 46 millions d'euros, un portefeuille de 2 Ehpad à Aubervilliers et Paris pour 74 millions d'euros.

La SCPI s'est également portée acquéreur d'un portefeuille de 6 actifs de Santé (5 Ehpad et une Clinique Psychiatrique) auprès de la société Princip pour un montant de 37,9 millions d'euros. Ce portefeuille, 100 % loué au groupe Korian,

développe une surface\* de 20 900 m<sup>2</sup> pour 430 lits et présente une durée résiduelle moyenne des baux de 11,2 ans à la date d'acquisition.

Enfin, la SCPI Primovie a acquis l'ensemble immobilier « Green Corner », auprès de Covivio, pour un montant total de 173,3 millions d'euros.

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé à Saint-Denis, au cœur du pôle tertiaire Landy-Stade de France et à proximité immédiate de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express.

L'immeuble, livré en 2015, développe 20 817 m<sup>2</sup> à usage principal de bureau et bénéficie d'une triple certification environnementale.

L'actif bénéficie d'une mutualisation des risques. Il est principalement loué à la Haute Autorité de Santé et à trois autres locataires de premier plan dont les baux fermes ont une durée moyenne résiduelle supérieure à 11 ans.

Les investissements à l'étude concernent des crèches, des cliniques et des EHPAD en France et en Allemagne. 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.

Au 30 septembre 2019, le patrimoine immobilier de Primovie compte 166 actifs, localisés en zone euro à hauteur de 18,9 %. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> de Primovie s'élève à 92,8 %. Les principaux actifs vacants sont des bureaux localisés dans des secteurs attractifs : Paris XIII et Colombes, pour respectivement 4 950 et 3 899 m<sup>2</sup>.

La distribution au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2019 s'élève à 2,20 € par part en adéquation avec les perspectives de distribution du fonds pour 2019.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2018\*\*

4,50 %

TRI 5 ans (2014-2018)

4,35 %

Prix  
de souscription

203 €

Valeur  
de retrait

184,43 €

Capitalisation

2,8 Mds €

Associés

25 286

Trésorerie<sup>(1)</sup>

72 181 737 €

Effet de levier\*\*\*<sup>(1)</sup>

1,3

### L'INFO DE LA SCPI PRIMOVIE

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

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

Abonnez-vous à nos comptes  
sur les réseaux sociaux :



SERVICE CLIENTS PRIMONIAL REIM

01 44 21 73 93

[serviceclients@primonialreim.fr](mailto:serviceclients@primonialreim.fr)

Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

\* SHON : surface hors œuvre nette.

\*\* TDVM 2018 : le taux de distribution sur valeur de marché est la division du 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 n).

\*\*\* L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

(1) Calculé sur les valeurs au 30/09/2019.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

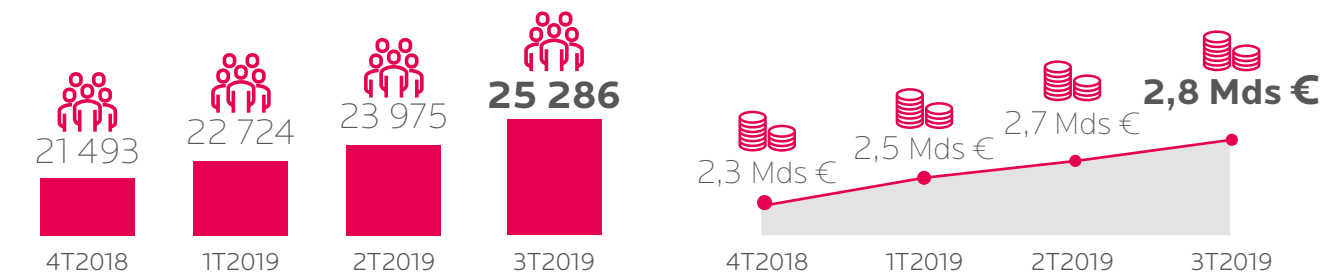
	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2018	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2019	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019
REVENUS FONCIERS	2,22	2,28	2,29	<b>2,15</b>
REVENUS FINANCIERS	0,02	0,02	0,01	<b>0,05</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,24	2,30	2,30	<b>2,20</b>

## MARCHÉS DES PARTS

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2018	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2019	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019
NOMBRE DE PARTS	11 520 027	12 413 300	13 247 035	<b>13 910 813</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	617 852	905 794	854 363	<b>677 530</b>
RETRAITS	12 428	12 521	20 628	<b>13 752</b>
NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS

## CAPITALISATION



## VALEURS AU 30/09/2019

Valeur de réalisation  
au 31/12/2018\*

**173,22 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2018\*\*

**202,21 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2018

**165,74 €**

(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2018

**135,85 €**

(non résidents)

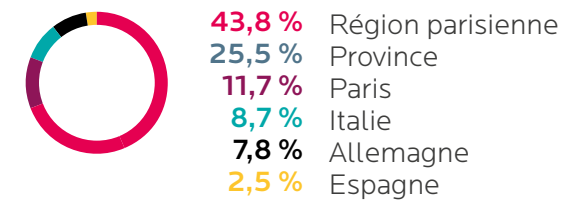
\* La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

\*\* 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.

\*\*\*La valeur IFI 2018 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

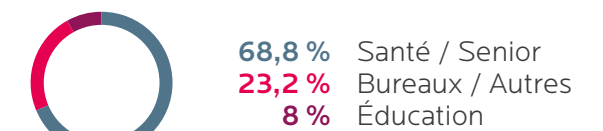
## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2019

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



\*Ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2019.

### PATRIMOINE IMMOBILIER



Les bureaux dont les locataires sont majoritairement des opérateurs du secteur de la santé sont inclus dans la typologie « santé ».

## IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

Acquisitions du trimestre :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
1 CRÈCHE (SUITE DU PORTEFEUILLE KINDER WELT) FRANCFORT-SUR-LE-MAIN (ALLEMAGNE)	4 337 802 €	822 m²	100 %
PORTEFEUILLE DE 5 EHPAD ET 1 CLINIQUE RÉPARTIS DANS 6 VILLES EN FRANCE	37 622 036 €	18 204 m²	100 %
PORTEFEUILLE ZAFFIRO - ITALIE (VIA UN FONDS DÉDIÉ ITALIEN)	14 756 003 €	6 050 m²	100 %
PORTEFEUILLE DE 5 ÉTABLISSEMENTS POUR SÉNIORS RÉPARTIS DANS 5 VILLES EN ALLEMAGNE	45 921 853 €	21 210 m²	100 %
GREEN CORNER - 5, AVENUE DU STADE DE FRANCE - SAINT-DENIS (93)	173 110 660 €	20 817 m²	100 %
PORTEFEUILLE DE 2 EHPAD (DONT UN VIA UNE SCI GÉRÉE PAR PREIM) AUBERVILLIERS (93) ET PARIS (75)	73 725 373 €	9 940 m²	100 %
EHPAD EN VEFA - RUE DES ÉTOFFES - PFASTATT (68)	11 294 300 €	4 455 m²	100 %

Aucune cession ce trimestre.

### ACTIVITÉ LOCATIVE



\* 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 était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

## ACQUISITIONS DU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2019



### PORTEFEUILLE FUTURA (12 ACTIFS)

- ALLEMAGNE
- Volume d'investissement : 45,9 M€
- Locataire : Advita Pflege
- Surface totale : 21 210 m²
- Quote-part de détention : 100 %

### 1 CRÈCHE PORTEFEUILLE KINDERWELT FRANCFORT-SUR-LE-MAIN (ALLEMAGNE)

- Volume d'investissement : 4,3 M€
- Locataire : opérateur allemand de la petite enfance
- Surface totale : 822 m²
- Quote-part de détention : 100 %



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine** !

Les investissements réalisés ne préjugent pas des performances futures.

## 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 3 000 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 3 000 000 000 €.

**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 9,15 % TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,90 % TTC.

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. 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 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 30/09/2019, 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.

## 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 :** 3 000 000 000 €

**Dépositaire :** CACEIS Bank

**Évaluateur immobilier :** DTZ VALUATION FRANCE