

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie

## ÉDITO



Chers Associés,

La pandémie de Coronavirus survenue en mars 2020 a confirmé la résistance des SCPI de Primonial REIM au 1<sup>er</sup> semestre 2020 quant au maintien de leurs capacités de distribution et de stabilité de valorisation.

Nous avons distribué pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020, des acomptes sur dividendes identiques à ceux du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et vous avons annoncé pour les trimestres suivants appliquer le principe de restituer les loyers encaissés par les SCPI à leurs associés, en distribuant des acomptes sur dividendes en ligne avec le résultat naturel des SCPI.

Concernant les distributions, nous sommes heureux de vous annoncer que nous avons dépassé nos objectifs puisque nous sommes en capacité pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2020 de distribuer le même coupon qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 pour votre SCPI.

Ainsi la distribution au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2020 de la SCPI Primovie s'élève à 2,23 € par part.

Concernant la valorisation de nos actifs immobiliers, une campagne exceptionnelle d'expertise a été effectuée au 30 juin à notre demande. Cette campagne a démontré la résilience de notre patrimoine d'immobilier de santé et d'éducation dont la valeur est légèrement à la hausse par rapport au 31 décembre 2019.

Nous sommes donc heureux de vous annoncer que la crise du Covid n'entraîne aucune modification de la valeur de vos parts au 30 juin 2020. Au regard de ces valorisations rassurantes, nous envisageons sereinement cette fin d'année.

Ces résultats démontrent encore une fois la qualité et la résilience du patrimoine immobilier détenu par la SCPI Primovie.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2020, la SCPI Primovie a collecté près de 40 millions d'euros, portant sa capitalisation à plus de 3,1 milliards d'euros au 30 juin 2020.

La société de gestion a procédé pour le compte de la SCPI Primovie à 146,5 millions d'euros d'acquisition sur le trimestre, au nombre desquelles 21,9 millions d'euros correspondant à la signature d'un nouvel actif au sein du portefeuille Zelda et 112 millions d'euros à l'acquisition en VEFA de l'ensemble immobilier « Urban Ivry », situé sur le Quai Marcel Boyer à Ivry sur Seine, à proximité immédiate du périphérique parisien. L'ensemble accueillera à partir du 31 octobre 2022, une résidence Service Seniors de 111 logements, une résidence Mixte (étudiante et tourisme affaires) de 362 logements, une résidence Tourisme-Affaires de 99 logements et un hôtel de 175 chambres qui sera exploitée par B&B Hôtels et enfin une surface de Bureaux de près de 1200 m<sup>2</sup>. Les trois résidences et l'hôtel faisant tous l'objet de BEFA signés présentant des durées fermes de 12 ans, 94% du revenu est sécurisé sur le long terme.

Au 30 juin 2020, le patrimoine immobilier de Primovie compte 200 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 26,3%. Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> de Primovie s'élève à 94,1%. Les principaux actifs vacants sont des bureaux localisés dans des secteurs attractifs : Paris XIII et Colombes, pour respectivement 3 835 et 3 450 m<sup>2</sup>.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2019\*

4,51 %

TRI 5 ans (2015-2019)

4,29 %

Prix de souscription

203 €

Valeur de retrait

184,43 €

Capitalisation

3,1 Mds €

Associés

27 975

Trésorerie<sup>(2)</sup>

94 387 656 €

Effet de levier<sup>\*\* (2)</sup>

1,4

## 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 :



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

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 et de liquidité.

\* TDVM : 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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.»

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

<sup>(1)</sup> Voir la définition en page 3 : \*\*.

<sup>(2)</sup> Calculé par transparence sur les valeurs au 30/06/2020.

# DONNÉES FINANCIÈRES

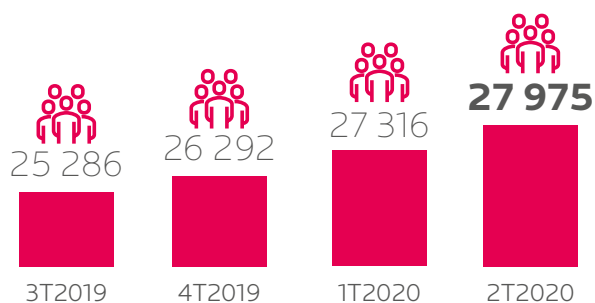
## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	2,15	1,95	2,07	<b>2,14</b>
REVENUS FINANCIERS	0,05	0,04	0,16	<b>0,09</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,20	1,99	2,23	<b>2,23</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0,00	0,37	0,00	<b>0,00</b>

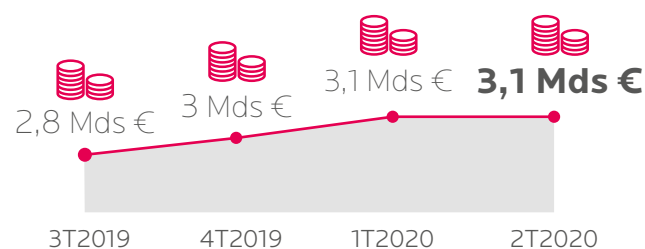
## MARCHÉS DES PARTS

	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2020	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	13 910 737	14 621 015	15 281 352	<b>15 478 202</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	677 454	732 650	689 405	<b>235 246</b>
RETRAITS	13 752	22 372	29 068	<b>38 396</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS AU 30/06/2020

Valeur de réalisation  
au 31/12/2019\*

174,18 €

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2019\*\*

203,87 €

Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

166,71 €

(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2019

121,91 €

(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.

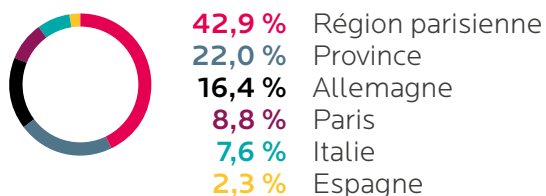
\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

\*\*\* La valeur IFI 2019 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

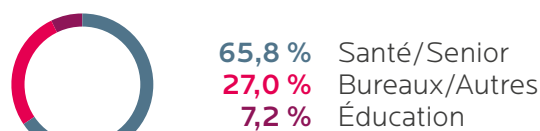
## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/06/2020

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



\* y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2020

### PATRIMOINE IMMOBILIER



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

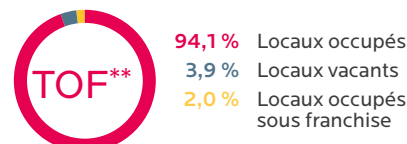
## ACQUISITION - CESSION

Acquisition du trimestre :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
URBAN IVRY - VEFA - IVRY-SUR-SEINE (94) Livraison 4 <sup>e</sup> trimestre 2022	112 009 986 €	24 856 m <sup>2</sup>	100 %
PORTFEUILLE FUTURA - 2 ÉTABLISSEMENT POUR SÉNIORS KÖTEN ET GÖRLITZ (ALLEMAGNE)	12 609 052 €	5 739 m <sup>2</sup>	100 %
PORTFEUILLE ZAFFIRO (1 ACTIF EN ITALIE VIA UN FONDS DÉDIÉ ITALIEN) POGLIANO MILANESE (ITALIE)	21 874 948 €	10 200 m <sup>2</sup>	100 %

Aucune cession au 2<sup>e</sup> trimestre 2020.

## 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.

## ACQUISITION DU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020

### URBAN IVRY - VEFA IVRY-SUR-SEINE (94)

- Prix total à la livraison : 112 M€
- Locataires : Groupe Réside Etude, B&B Hotels
- Surface totale : 24 856 m<sup>2</sup>
- Livraison : 4<sup>e</sup> trimestre 2022



## IMMEUBLE EN PORTFEUILLE



### LE SÉMAPHORE LEVALLOIS-PERRET (FRANCE)

- Volume d'investissement : 145 M€
- Locataire : Doctolib
- Surface totale : 11 996 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 100 %



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

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## 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>, e 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 30/06/2020, 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