

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

La SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie

ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



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. Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 8 juillet 2022, l'univers d'investissement de Primovie s'étend, pour les actifs en lien avec la santé et l'éducation, aux pays membres de l'Espace Economique Européen, au Royaume-Uni, et en Suisse.

Au 3^e trimestre 2022, la SCPI Primovie a collecté 173,3 millions d'euros, portant sa capitalisation à 4,8 milliards d'euros au 30 septembre 2022.

La SCPI Primovie a acquis au 3^e trimestre quatre Résidences Services Séniors situées en Allemagne à Annaberg-Buchholz, Flöha, Ehrenfriedersdorf et Wilsdruff pour un montant total de 43,5 millions d'euros. Des investissements dans 2 EHPAD situés en Allemagne à Celle et Glauchau ont également été réalisés pour un montant total de 31,3 millions d'euros. La société de gestion a également procédé pour le compte de la SCPI Primovie à l'acquisition d'une résidence étudiante située à Nîmes pour un montant total de 15,8 millions d'euros.

Au cours du trimestre, la SCPI Primovie a cédé un actif situé à Clavette (17) pour un montant total de 950 000 euros.

La SCPI Primovie poursuit un programme d'acquisition ambitieux et plusieurs actifs, notamment en France et en Allemagne, devraient être signés lors du prochain trimestre.

Au 30 septembre 2022, le patrimoine immobilier de Primovie compte 294 actifs (directs et indirects) dont 32,2 % de la valeur sont localisés en zone euro (hors France). Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Primovie s'élève à 96,7 %.

La distribution au titre du 3^e trimestre 2022 s'élève à 2,20 € par part dont 0,10 € par part de reset fiscal (voir en page 2).

BNP Paribas Securities Services a été absorbée par sa société-mère BNP Paribas S.A. le 1^{er} octobre 2022, de sorte que cette dernière assume désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI (pour plus d'information, rendez-vous sur <https://www.primonialreim.fr/fr/medias>).

Stéphanie LACROIX, Directrice Générale Primonial REIM France

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2021*

4,60 %

TRI 5 ans (2017-2021)

4,20 %

Prix de souscription

203,00 €

Valeur de retrait

184,73 €

Capitalisation

4,8 Mds €

Nombre d'associés

44 285

Trésorerie directe

150 464 791 €

Effet de levier**

1,3

RENFORCEZ LA SÉCURITÉ DE VOTRE ESPACE CLIENT !

Face à la recrudescence des tentatives d'usurpation d'identité et de fraude, nous renforçons la sécurité de votre espace client Primonial REIM France. Afin de sécuriser vos informations, nous vous invitons à vérifier ou compléter votre adresse email et votre numéro de téléphone directement sur votre espace client sur www.primonialreim.fr.



A compter du 1^{er} janvier 2022 s'appliquent de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières définies par l'ASPI (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Les nouvelles définitions de ces indicateurs sont détaillées dans ce document.

* 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^{er} janvier n.

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

(1) Voir définition en page 3.

Toutes les sources des données chiffrées utilisées dans ce document proviennent de Primonial REIM France. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les performances, tout comme la liquidité des parts ne sont pas garanties. Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

DONNÉES FINANCIÈRES

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

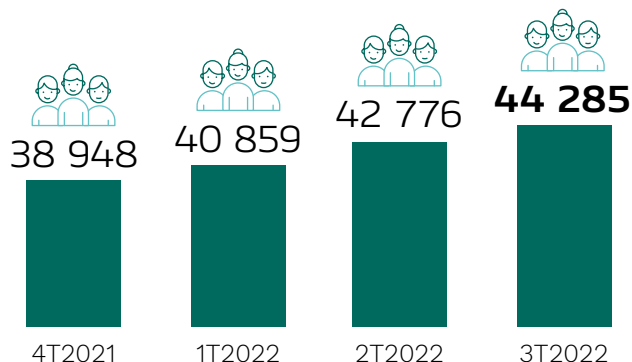
	4 ^e TRIMESTRE 2021	1 ^{er} TRIMESTRE 2022	2 ^e TRIMESTRE 2022	3 ^e TRIMESTRE 2022
REVENUS FONCIERS	1,85	1,84	1,74	1,87
REVENUS FINANCIERS	0,25	0,26	0,36	0,23
REVENUS DISTRIBUÉS	2,10	2,10	2,10	2,10
DATE DE VERSEMENT	31/01/2022	05/05/2022	29/07/2022	31/10/2022
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE	0,65	0,00	0,00	0,00
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE / RESET FISCAL*	0,00	0,00	0,00	0,10
TOTAL DISTRIBUTION PLUS-VALUE	0,65	0,00	0,00	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.

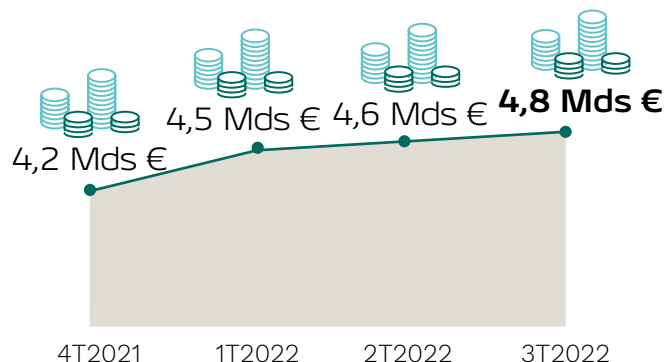
MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e TRIMESTRE 2021	1 ^{er} TRIMESTRE 2022	2 ^e TRIMESTRE 2022	3 ^e TRIMESTRE 2022
NOMBRE DE PARTS EN DÉBUT DE TRIMESTRE	19 767 044	20 870 500	21 988 037	22 850 738
PARTS SOUSCRITES SUR LE TRIMESTRE	1 151 914	1 337 706	906 602	895 960
RETRAITS	48 458	220 169	43 901	42 123
NOMBRE DE PARTS EN FIN DE TRIMESTRE	20 870 500	21 988 037	22 850 738	23 704 575
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS VALIDES AU 30/09/2022

Valeurs de réalisation
au 31/12/2021*

174,36 €

Valeurs de reconstitution
au 31/12/2021**

202,79 €

Valeur IFI*** indicative 2021

165,51 €
(résidents)



Valeur IFI*** indicative 2021

113,10 €
(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.

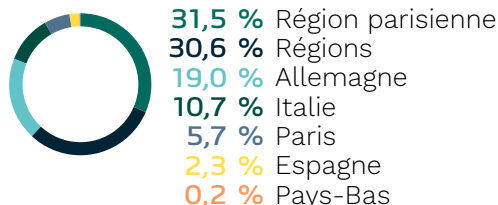
*** La valeur IFI 2021 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

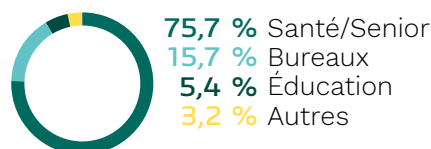
DONNÉES IMMOBILIÈRES

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/09/2022

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



PATRIMOINE IMMOBILIER



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

* y compris les avances en comptes courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2022.

ACQUISITIONS DU 3^e TRIMESTRE 2022

Acquisitions du 3^e trimestre 2022 :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
ACQUISITION DE 4 RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS Annaberg-Buchholz, Flöha, Ehrenfriedersdorf, Wilsdruff (Allemagne)	43 458 960 €	12 310 m ²	100 %
ACQUISITION DE 2 EHPAD Celle et Glauchau (Allemagne)	31 270 797 €	9 355 m ²	100 %
ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE Nîmes (30)	15 774 512 €	5 550 m ²	100 %

CESSION DU 3^e TRIMESTRE 2022

Cession du 3^e trimestre 2022 :

	PRIX DE VENTE	SURFACE (EN QUOTE-PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION	DATE DE VENTE
3 RUE DU GRAND CHEMIN Clavette (17)	950 000 €	3 490 m ²	100 %	29/07/2022

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

ACTIVITÉ LOCATIVE



Superficie totale au 30/09

394 093



94,8 % Locaux occupés
3,3 % Locaux vacants en recherche de locataire
1,9 % Locaux occupés sous franchises ou mis à disposition d'un futur locataire

WALB**

9,66 ans

WALT***

10,60 ans

* 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.

** Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances pondérée par les loyers

*** Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux pondérée par les loyers

Les performances passées 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 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, la Société de Gestion n'y ayant pas opté),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté).

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.

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^{er} 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),

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.

- 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 30/09/2022, 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 : 5 000 000 000 €

Dépositaire : BNP PARIBAS S.A.

Évaluateur immobilier : CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE



Primonial REIM France – 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 le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42 rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73000. Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris – Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23 – www.primonialreim.fr