

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie

## ÉDITO



Chers Associés,

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, la SCPI Primovie a collecté plus de 144 millions d'euros, portant sa capitalisation à près de 2,97 milliards d'euros au 31 décembre 2019.

Au cours du trimestre, Primonial REIM a finalisé pour le compte de la SCPI Primovie plus de 500 millions d'euros de nouveaux investissements.

Parmi les acquisitions du 4<sup>e</sup> trimestre figure un portefeuille de 20 établissements pour séniors répartis dans 20 villes en Allemagne pour 269 millions d'euros. Bénéficiant de baux d'une durée de 25 ans ferme, cet investissement permet également à la SCPI Primovie de développer des liens forts avec

un opérateur leader sur son secteur.

La SCPI s'est également portée acquéreur d'un portefeuille de 2 cliniques en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) à Angoulins (17) et Saint-Martin de Seignaux (40) pour 25 millions d'euros, de 2 actifs en Italie issu du portefeuille Zaffiro pour 25 millions d'euros, d'une résidence pour séniors au Raincy (93) pour 18 millions d'euros et à Gotha en Allemagne pour 14 millions d'euros.

Enfin, la SCPI Primovie a acquis l'ensemble immobilier « Sémaphore », auprès de Balzac REIM pour un montant de 145 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble immobilier situé à Levallois-Perret, sur les quais de Seine, au sein d'un environnement très qualitatif et apprécié des utilisateurs. Entièrement restructuré, l'immeuble a été livré en septembre 2019 et développe 12 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux. Il est entièrement loué à Doctolib dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes ce qui générera des flux de loyers sur le long terme.

La SCPI Primovie a également cédé l'actif, sis 36 rue de Picpus, un actif mixte constitué de bureaux et d'une crèche pour 37 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de Primovie compte 195 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 25,4 %. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> de Primovie s'élève à 95,7 %. Les principaux actifs vacants sont des bureaux localisés dans des secteurs attractifs : Paris XIII et Colombes, pour respectivement 3 835 m<sup>2</sup> et 3 450 m<sup>2</sup>.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 s'élève à 2,36 € par part dont 0,37 € par part de distribution de plus-value. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2019 est de 4,51 % dont 0,18 % de distribution de plus-value.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2019*	TRI 5 ans (2015-2019)
4,51 %	4,29 %
Prix de souscription	Valeur de retrait
203 €	184,43 €
Capitalisation (au prix d'exécution)	Associés
2,97 M€	26 292
Trésorerie <sup>(2)</sup>	Effet de levier** <sup>(2)</sup>
120 340 392 €	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 CLIENT  
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.

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

\* TDVM (Taux de Distribution sur la Valeur Moyenne), soit le dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé 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>(2)</sup> Calculé sur les valeurs au 31/12/2019.

# DONNÉES FINANCIÈRES

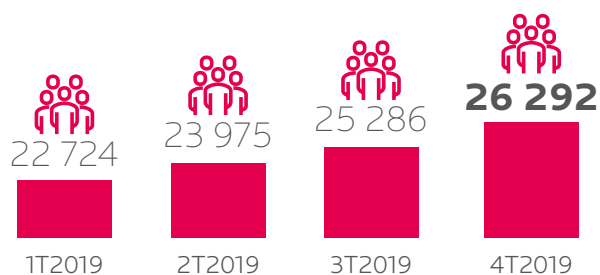
## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2019	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019
REVENUS FONCIERS	2,28	2,29	2,15	<b>1,95</b>
REVENUS FINANCIERS	0,02	0,01	0,05	<b>0,04</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,30	2,30	2,20	<b>1,99</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0,00	0,00	0,00	<b>0,37</b>

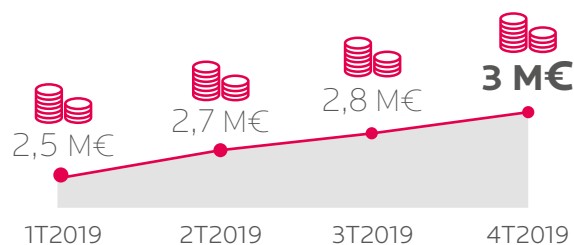
## MARCHÉS DES PARTS

	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2019	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2019
NOMBRE DE PARTS	12 413 300	13 247 035	13 910 737	<b>14 621 015</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	905 794	854 363	677 454	<b>732 650</b>
RETRAITS	12 521	20 628	13 752	<b>22 372</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS AU 31/12/2019

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.

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2019

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



42,8 %	Région parisienne
23,1 %	Province
16,0 %	Allemagne
8,7 %	Paris
7,2 %	Italie
2,2 %	Espagne

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

### PATRIMOINE IMMOBILIER



74,4 %	Santé / Senior
18,3 %	Bureaux / Autres
7,2 %	Éducation

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) - HAMBOURG (ALLEMAGNE)	4 223 041 €	601 m <sup>2</sup>	100 %
1 ÉTABLISSEMENT POUR SÉNIORS - EKHOFPLATZ 1 - GOTHA (ALLEMAGNE)	14 130 308 €	6 158 m <sup>2</sup>	100 %
1 RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS EN VEFA - LE RAINCY (93) <i>Livraison 3<sup>e</sup> trimestre 2021</i>	17 844 770 €	3 819 m <sup>2</sup>	100 %
PORTEFEUILLE DE 20 ÉTABLISSEMENTS POUR SÉNIORS RÉPARTIS DANS 20 VILLES EN ALLEMAGNE	269 109 096 €	119 442 m <sup>2</sup>	100 %
LE SÉMAPHORE - 54 QUAI CHARLES PASQUA - LEVALLOIS-PERRET (92)	145 038 937 €	11 996 m <sup>2</sup>	100 %
PORTEFEUILLE DE 2 CLINIQUES SSR EN VEFA - ANGOULINS (17) ET SAINT-MARTIN DE SEIGNANX (40) - <i>Livraison 4<sup>e</sup> trimestre 2021</i>	24 516 246 €	9 395 m <sup>2</sup>	100 %
PORTEFEUILLE ZAFFIRO (2 ACTIFS EN ITALIE VIA UN FONDS DÉDIÉ ITALIEN)	25 438 053 €	3 700 m <sup>2</sup>	100 %
EHPAD PORTES DE PROVENCE - DONZÈRE (26) - 20, RUE MAURICE RENÉ SIMONNET (VIA UNE SCI GÉRÉE PAR PREIM)	9 000 652 €	2 593 m <sup>2</sup>	100 %

Cession du trimestre :	PRIX DE VENTE	SURFACE	DATE D'ACQUISITION
PARIS 12 <sup>E</sup> (75) - 36, RUE DE PICPUS	37 100 000 €	5 581 m <sup>2</sup>	17/06/2015

## ACTIVITÉ LOCATIVE



Montant loyers encaissés  
**26,26 M€**



**11** relocations  
(3 617 m<sup>2</sup>)



**5** libérations  
(1 936 m<sup>2</sup>)



Nombre de baux  
**411**



Superficie totale  
**929 471**



**95,7 %** Locaux occupés  
**3,3 %** Locaux vacants  
**1,0 %** Locaux occupés sous franchise

\*\* 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 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019

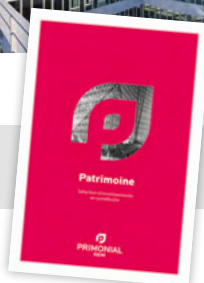


### LE SÉMAPHORE LEVALLOIS-PERRET (FRANCE)

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

### 1 CRÈCHE, PORTEFEUILLE KINDERWELT HAMBOURG (ALLEMAGNE)

- Volume d'investissement : 4,2 M€
- Locataire : opérateur allemand de la petite enfance
- Surface totale : 601 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 31/12/2019, 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