

# 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. L'univers d'investissement de Primovie s'étend à la zone euro.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, la SCPI Primovie a collecté 182,7 millions d'euros, portant sa capitalisation à 4,0 milliards d'euros au 30 septembre 2021.

La SCPI Primovie a acquis au 3<sup>e</sup> trimestre deux résidences services seniors. L'une située à Chemnitz en Allemagne au sein du portefeuille Futura pour un montant de 13,9 millions d'euros et l'autre située à Heidesee en Allemagne au sein du portefeuille Curata pour un montant de 17,9 millions d'euros.

Des investissements dans 3 résidences seniors situées en Italie (Fermo, Pescara et Biella Vercelli) ont été réalisés, via une participation dans un fonds dédié italien, pour un montant de 37,5 millions d'euros.

Primonial REIM France pour le compte de votre SCPI poursuit l'étude de nombreux dossiers d'acquisitions qui viendront augmenter le portefeuille d'actifs de qualité en immobilier de santé et d'éducation de la SCPI Primovie dans les prochains trimestres. Des investissements significatifs dans des établissements de santé seront finalisés lors du prochain trimestre.

Au 30 septembre 2021, le patrimoine immobilier de Primovie compte 233 actifs (directs et indirects) dont 33,8 % de la valeur sont localisés en zone euro (hors France). Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> de Primovie s'élève à 94,6 %.

La distribution au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2021 s'élève à 2,06 € par part en cohérence avec les objectifs de distribution de votre SCPI.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM France

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020\*

**4,50 %**

TRI 5 ans (2016-2020)

**4,28 %**

Prix de souscription

**203 €**

Valeur de retrait

**184,73 €**

Capitalisation

**4,0 Mds €**

Associés

**36 960**

Trésorerie <sup>(2)</sup>

**275 852 009 €**

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

**1,3**

### 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)

Source des données chiffrées : Primonial REIM France. Les montants d'acquisitions sont droits inclus.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable 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.

\* 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> 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.

<sup>(2)</sup> Calculés par transparence sur les valeurs au 30/09/2021.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

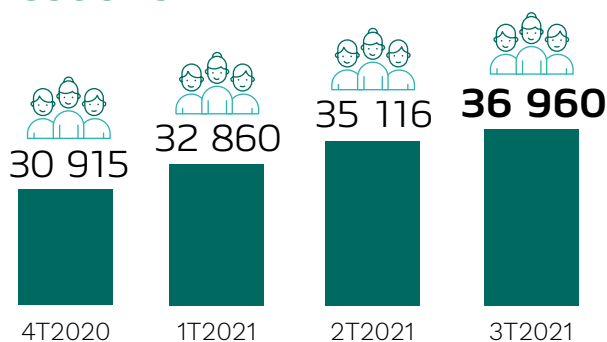
	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021
REVENUS FONCIERS	1,83	1,86	1,74	<b>1,81</b>
REVENUS FINANCIERS	0,22	0,20	0,32	<b>0,25</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,05	2,06	2,06	<b>2,06</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE	0,16	0,14	0,00	<b>0,00</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE / RESET FISCAL*	0,24	0,06	0,00	<b>0,00</b>
TOTAL DISTRIBUTION PLUS-VALUE	0,40	0,20	0,00	<b>0,00</b>

\* 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.

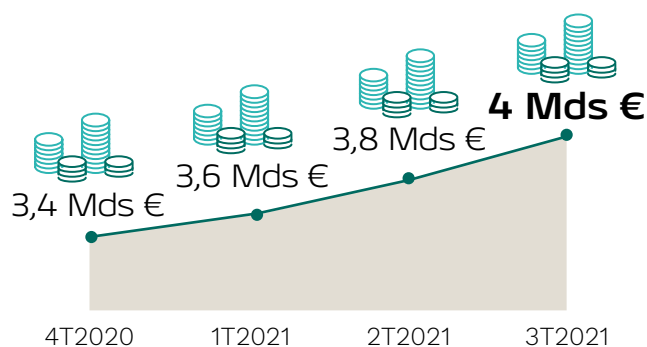
## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2021
NOMBRE DE PARTS	16 731 157	17 799 031	18 866 898	<b>19 767 044</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	854 013	1 103 465	1 102 128	<b>939 191</b>
RETRAITS	44 748	35 591	34 261	<b>39 045</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 30/09/2021

Valeurs de réalisation  
au 31/12/2020\*

**170,35 €**

Valeurs de reconstitution  
au 31/12/2020\*\*

**199,16 €**

Valeur IFI\*\*\* indicative 2020

**166,62 €**  
(résidents)



Valeur IFI\*\*\* indicative 2020

**113,76 €**  
(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.

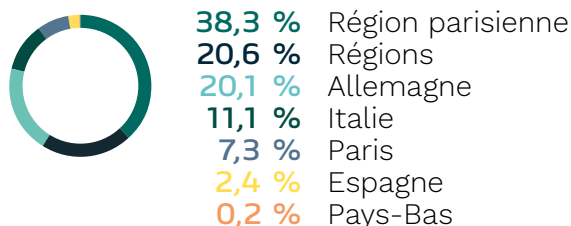
\*\* La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

\*\*\* La valeur IFI 2020 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

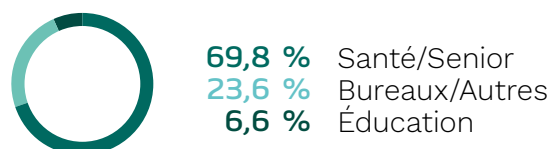
# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 30/09/2021

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### PATRIMOINE IMMOBILIER



\* y compris les avances en compte courant et par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2021

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

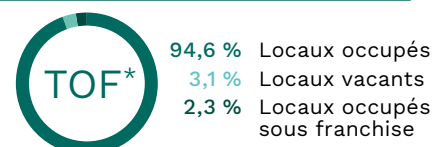
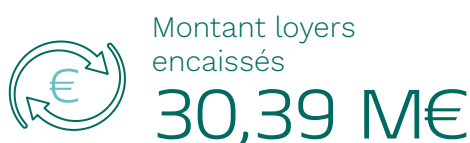
## ACQUISITIONS – CESSIONS

Acquisitions du 3<sup>e</sup> trimestre 2021 :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
PORTEFEUILLE FUTURA – 1 ÉTABLISSEMENT POUR SÉNIORS CHEMNITZ (ALLEMAGNE)	13 856 820 €	5 230 m <sup>2</sup>	100 %
PORTEFEUILLE DE 3 ÉTABLISSEMENTS POUR SÉNIORS EN ITALIE (VIA UN FONDS DÉDIÉ ITALIEN) FERMO, PESCARA ET BIELLA VERCELLI (ITALIE)	37 536 210 €	24 593 m <sup>2</sup>	100 %
PORTEFEUILLE CURATA - 1 ÉTABLISSEMENT POUR SÉNIORS HEIDEESEE (ALLEMAGNE)	17 888 822 €	6 180 m <sup>2</sup>	100 %

Aucune cession au 3<sup>e</sup> trimestre 2021.

## 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 2021



### PORTEFEUILLE FUTURA Chemnitz (Allemagne)

- Volume d'investissement : 13 856 820 €
- Surface (en quote-part) : 5 230 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 100 %

### PORTEFEUILLE DE 3 ÉTABLISSEMENTS POUR SÉNIORS EN ITALIE Fermo, Pescara et Biella Vercelli (ITALIE)

- Volume d'investissement : 37 536 210 €
- Surface (en quote-part) : 24 593 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 100 %



### PORTEFEUILLE CURATA Heideesee (ALLEMAGNE)

- Volume d'investissement : 17 888 822 €
- Surface (en quote-part) : 6 180 m<sup>2</sup>
- Quote-part de détention : 100 %



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM France 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 3 500 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 3 500 000 000 €.

**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>er</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>er</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

### 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

### 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 :** 3 500 000 000 €

**Dépositaire :** BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES

**Évaluateur immobilier :** CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

BTI | PRIMOVIE | 3T2021

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 %.

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 30/09/2021, 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.