

# Bulletin Trimestriel d'Information

## PRIMOVIE

4<sup>e</sup> trimestre 2018**Période analysée :**du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018**Période de validité :** 1<sup>er</sup> trimestre 2019

Société de gestion : Primonial REIM

N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011

N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris

Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Clients Primonial REIM :

Tel. : 01 44 21 73 93

Email : serviceclients@primonialreim.fr

### 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



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, la SCPI Primovie a collecté 125 millions d'euros, portant sa capitalisation à 2,34 milliards d'euros.

Au cours du trimestre Primonial REIM a finalisé pour le compte de votre SCPI l'acquisition d'une crèche-garderie située à Hambourg pour 5 millions d'euros. Il s'agit de la suite de l'acquisition du portefeuille Kinderwelt dont 10 puis 4 actifs avaient été acquis au cours des deux précédents trimestres.

La SCPI Primovie s'est également portée acquéreur durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2018 d'un centre de néphrologie et de dialyse situé à Saint-Denis (93) pour 11 millions d'euros et d'une clinique SSR exploitée par Korian située à Cahuzac pour un montant d'investissement de 14 millions d'euros. Ces deux actifs présentent une très bonne situation géographique (proximité de l'hôpital ou d'EHPAD) et locative (baux de 12 ans fermes dans les deux cas).

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 (cf. le Plan Santé présenté par le Gouvernement français en septembre 2018). Dans cet esprit, Primonial REIM a conclu le 15 octobre 2018 un partenariat avec Korian et CAREIT dans le cadre de la reconfiguration du parc immobilier de Korian et de l'accompagnement de sa croissance européenne.

Le patrimoine immobilier de Primovie compte 130 lignes au 31 décembre 2018, localisés en zone euro, hors France, à hauteur de 18 % en Allemagne, en Italie et en Espagne. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> de Primovie s'élève à 95 % au 31 décembre 2018. Les principaux actifs vacants sont des bureaux localisés dans des secteurs attractifs : Colombes et Paris XIII, pour respectivement 5 400 et 4 950 m<sup>2</sup>.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 2,24 € par part, en adéquation avec les perspectives du fonds pour 2018. Le taux de distribution sur la valeur de marché 2018 est de 4,50%.

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.

### Appel à candidature

Neuf postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOVIE sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées avant le 31 mars 2019 à Primonial REIM, 36 rue de Naples - 75008 PARIS, à l'attention de Florent CHABROL. Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, et d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires. Un modèle de lettre de candidature est disponible sur [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com)

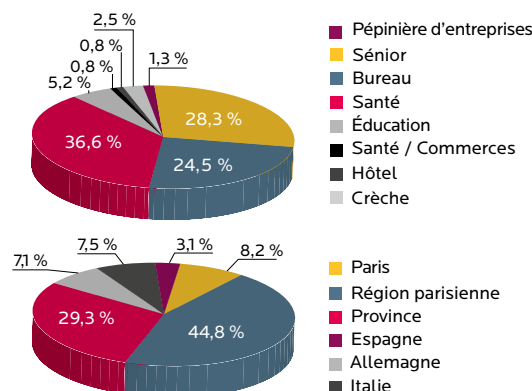
### CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Distribution au titre du 4 <sup>e</sup> trimestre 2018	2,24 € brut/part
Prix de souscription	203,00 €
Valeur de retrait	184,43 €
Nombre d'associés	21 493
Capitalisation (au prix de souscription)	2 338 565 481 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	617 852
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	95,2 %
Trésorerie <sup>2</sup>	153 181 667 €
Effet de levier <sup>2</sup>	1,3

1. 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.

2. Calculé sur les valeurs au 31/12/2018

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2018



\* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2018

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

## CAPITAL

	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
<b>Nombre d'associés</b>	17 931	19 126	20 153	<b>21 493</b>
<b>Nombre de parts</b>	9 564 291	10 464 119	10 914 603	<b>11 520 027</b>
<b>Capital social nominal en €</b>	1 530 286 560	1 674 259 040	1 746 336 480	<b>1 843 204 320</b>
<b>Capitalisation en €</b>	1 941 551 073	2 124 216 157	2 215 664 409	<b>2 338 565 481</b>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions au 4<sup>e</sup> trimestre 2018**Portefeuille Kinder Welt (1 crèches)***Hambourg (Allemagne)*

<b>Prix d'acquisition quote-part (DI*)</b>	4 986 592 €
<b>Surface quote-part</b>	1 298 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	KMK Kinderzimmer GmbH
<b>Quote-part de détention</b>	100 %

\* DI : droits inclus

**Centre de Dialyse - Rue des Postillons***Saint-Denis (93)*

<b>Prix d'acquisition quote-part (DI*)</b>	10 782 000 €
<b>Surface quote-part</b>	1 848 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Diaverum
<b>Quote-part de détention</b>	100 %

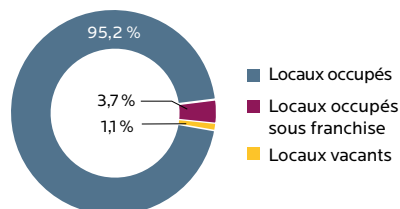
\* DI : droits inclus

**La Clinique du Château de Cahuzac***Cahuzac (81)*

<b>Prix d'acquisition quote-part (DI*)</b>	14 038 400 €
<b>Surface quote-part</b>	4 517 m <sup>2</sup>
<b>Locataire</b>	Korian
<b>Quote-part de détention</b>	100 %

\* DI : droits inclus

## ► Taux d'occupation au 31/12/2018



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.

## ► Situation locative au 31/12/2018

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 19 739 075,45 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2018	Colombes (92)	West Plaza - 9/11 rue du Débarcadère	5 378	0,8%
	SCI Regnault Kadence - Paris (75)	Kadence - 86, rue Regnault	4 950	0,7%
	SCI Créteil Enesco - Creteil (94)	12 rue Georges Enesco	1 290	0,2%
	Paris (75)	168/170 rue Raymond Losserand	765	0,1%
	Munich, Allemagne	26 Lortzingstraße / 23 Ernsbergerstraße	595	0,1%
	Hanovre, Allemagne	Thie 1	229	0,0%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	215	0,0%
	Gennevilliers (92)	Le Clever - 34/40, rue Henri Barbusse	144	0,0%
	Lyon (69)	Le Millenium - 53, cours Albert Thomas	99	0,0%
<b>TOTAL</b>			<b>13 665</b>	<b>2,1 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Colombes (92)	West Plaza - 9/11 rue du Débarcadère	912	0,1 %
<b>TOTAL</b>			<b>912</b>	<b>0,1 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Munich, Allemagne	26 Lortzingstraße / 23 Ernsbergerstraße	127	0,0 %
<b>TOTAL</b>			<b>127</b>	<b>0,0 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
<b>Émission de parts nouvelles</b>	463 265	910 140	465 318	<b>617 852</b>
<b>Retraits</b>	11 129	10 188	14 834	<b>12 428</b>
<b>Nombre de part en attente de retrait</b>	0	0	0	<b>0</b>

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018	2 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	3 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018	4 <sup>E</sup> TRIMESTRE 2018
<b>Revenus fonciers</b>	2,27	2,27	2,26	<b>2,22</b>
<b>Revenus financiers</b>	0,03	0,03	0,04	<b>0,02</b>
<b>Revenus distribués</b>	2,30	2,30	2,30	<b>2,24</b>

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé, non sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus encaissés par l'associé (mis en distribution) et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

## VALEURS

Prix de souscription	203,00 €
Valeur de retrait	184,43 €
Valeur IFI indicative 2017	165,12 € (résidents) / 142,34 € (non résidents)
Valeur de réalisation au 31/12/2017	172,56 €

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE

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.

## 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 Euros à 3 000 000 000 Euros. 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 Euros.

**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, 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 quatrième 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 pourrait être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

## 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 31/12/2018, 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.

La Société ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) ou appeler le 01 44 21 73 93, Service Clients de Primonial REIM.

Primovie, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

La Note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF, et a été réactualisée en décembre 2018. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription.

La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com).

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOVIE - 4T2018