

LETTRE D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie



Chers Associés,

Alors que la fin de l'année approche dans un contexte de crise sanitaire appelé malheureusement à durer avec un nouveau confinement au moment où nous écrivons ces lignes, nous souhaitons profiter de ce bulletin d'information du 3^e trimestre, pour dresser un bilan de votre SCPI à date et vous donner des perspectives.

Nous avons souhaité dès le début de la crise, vous informer de la politique de distribution que nous allons mettre en place au regard du contexte. Aussi, après avoir distribué au 1^{er} trimestre 2020, des dividendes identiques à ceux du 1^{er} trimestre 2019, nous vous avons annoncé pour les trimestres suivants appliquer le principe de vous restituer la totalité des loyers encaissés par votre SCPI, en distribuant des acomptes sur dividendes correspondants au résultat naturel de votre SCPI.

Pour le 3^e trimestre 2020, nous sommes heureux de vous annoncer que l'acompte sur dividendes pour votre SCPI Primovie s'élève à 2,22 € par part, soit un montant identique aux deux trimestres précédents, en ligne avec les objectifs que nous nous étions fixés.

Cette performance démontre sur ce trimestre la résilience de votre SCPI et la pertinence de la stratégie d'investissement basée sur une diversification géographique, la qualité à la fois de la localisation, des immeubles et des locataires en place. Les résultats obtenus depuis le début de l'année sur votre SCPI sont aussi le fruit du travail des équipes de la Société de Gestion pour recouvrer les loyers, pérenniser les flux locatifs et valoriser le patrimoine immobilier dans le temps, tout en maintenant la performance du fonds.

UNE CONFIANCE RÉITÉRÉE POUR LA FIN DE L'ANNÉE

Il convient naturellement de rester vigilant quant à l'évolution des marchés immobiliers et les impacts éventuels sur les fonds.

Cependant, d'après nos projections et nos analyses, la performance de votre SCPI Primovie pour l'ensemble de l'année 2020 devrait tenir ses objectifs et se situer proche de la performance 2019*.

Les solides fondamentaux immobiliers de votre SCPI et le travail de gestion active mis en place dès le début de la crise, nous permettent donc d'envisager sereinement la fin de l'année 2020.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

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

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie

ÉDITO



Chers Associés,

Au 3^e trimestre 2020, la SCPI Primovie a collecté plus de 90 millions d'euros, portant sa capitalisation à plus de 3,2 milliards d'euros au 30 septembre 2020.

La société de gestion a procédé pour le compte de la SCPI Primovie à 198,6 millions d'euros d'acquisition sur le trimestre, au nombre desquelles 9,9 millions d'euros correspondant à la signature d'un nouvel actif au sein du portefeuille Futura situé à Apolda en Allemagne et 147,9 millions d'euros à l'acquisition du portefeuille Dana (8 Résidences Service Seniors en Basse-Saxe et en Schleswig-Holstein) et enfin 40,8 millions d'euros pour l'acquisition de 3 résidences Services Seniors en VEFA à Savigny, Villepinte et Montélimar.

Au 30 septembre 2020, le patrimoine immobilier de Primovie compte 212 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 29,3 %. Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Primovie s'élève à 94,0 %. La vacance financière de la SCPI Primovie est principalement liée aux libérations et relocations intervenues sur le patrimoine de Bureaux.

La distribution au titre du 3^e trimestre 2020 s'élève à 2,22 € par part.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

La loi de finance pour 2020, entrée en vigueur le 1^{er} janvier, a offert la possibilité à Primonial REIM d'appliquer un régime de TVA différent à certaines commissions qui la rémunèrent. La Société de Gestion a choisi de saisir cette opportunité sans augmenter les taux de commission hors taxe, de sorte que cette évolution bénéficie intégralement aux associés. Pour en savoir plus, consultez sur notre site la rubrique : <https://www.primonialreim.com/modification-du-prix-de-retrait-de-la-scpi-primovie>.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2019*	TRI 5 ans (2015-2019)
4,51 %	4,29 %
Prix de souscription	Valeur de retrait
203 €	184,73 €
Capitalisation	Associés
3,2 Mds €	29 191
Trésorerie ⁽²⁾	Effet de levier ^{**} (2)
88 698 601 €	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

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

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.

* 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.

⁽¹⁾ Voir la définition en page 3 : **.

⁽²⁾ Calculé par transparence sur les valeurs au 30/09/2020.

DONNÉES FINANCIÈRES

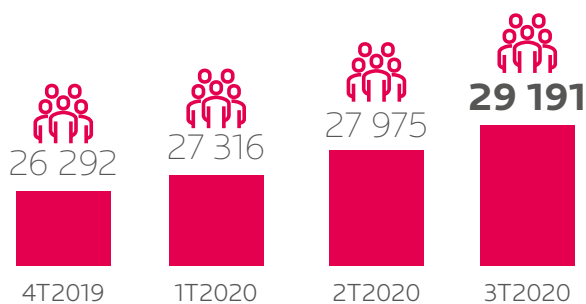
REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	4 ^e TRIMESTRE 2019	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020
REVENUS FONCIERS	1,95	2,07	2,14	2,00
REVENUS FINANCIERS	0,04	0,16	0,09	0,22
REVENUS DISTRIBUÉS	1,99	2,23	2,23	2,22
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0,37	0,00	0,00	0,00

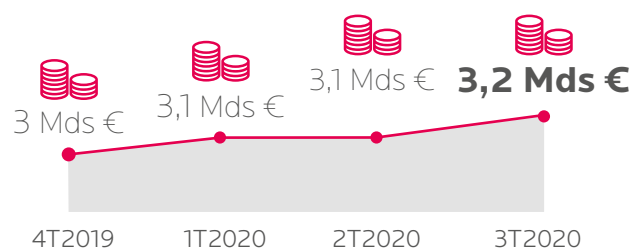
MARCHÉ DES PARTS

	4 ^e TRIMESTRE 2019	1 ^{er} TRIMESTRE 2020	2 ^e TRIMESTRE 2020	3 ^e TRIMESTRE 2020
NOMBRE DE PARTS	14 621 015	15 281 352	15 477 960	15 921 892
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	732 650	689 405	235 004	470 161
RETRAITS	22 372	29 068	38 396	26 229
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS AU 30/09/2020

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.

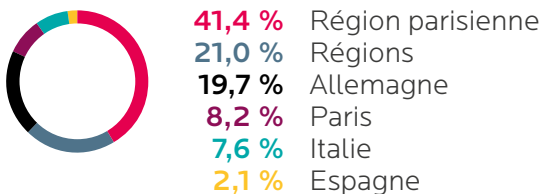
** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

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

DONNÉES IMMOBILIÈRES

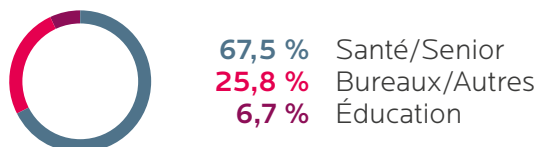
PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/09/2020

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 ».

ACQUISITIONS – CESSION

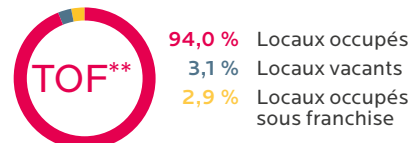
Acquisitions du trimestre :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
PORTEFEUILLE FUTURA – 1 ÉTABLISSEMENT POUR SÉNIORS APOLDA (ALLEMAGNE)	9 917 974 €	4 022 m ²	100 %
PORTEFEUILLE UNITI – 3 RÉSIDENCES SERVICES POUR SÉNIORS EN VEFA SAVIGNY-LE-TEMPLE (77), VILLEPINTE (93) ET MONTÉLIMAR (26) <i>Livraison 2^e trimestre 2022</i>	40 780 000 €* <i>Livraison 2^e trimestre 2022</i>	10 283 m ²	100 %
PORTEFEUILLE DANA – 8 ÉTABLISSEMENTS POUR SÉNIORS RÉPARTIS SUR 7 VILLES EN ALLEMAGNE	147 938 453 €	55 868 m ²	100 %

Aucune cession au 3^e trimestre 2020.

* Montant total AIC à la livraison.

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^E TRIMESTRE 2020

3 RÉSIDENCES SERVICES POUR SÉNIORS – VEFA SAVIGNY-LE-TEMPLE (77), VILLEPINTE (93) ET MONTÉLIMAR (26)

- Volume d'investissement : 40,8 M€
- Surface totale : 10 283 m²
- Livraison : 2^e trimestre 2022
- Quote-part de détention : 100 %



IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE



LE SÉMAPHORE LEVALLOIS-PERRET (92)

- Volume d'investissement : 145 M€
- Locataire : Doctolib
- Surface totale : 11 996 m²
- 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 3 500 000 000 €. 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 % TTI du prix de souscription prime d'émission incluse 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^o, e du Code général des impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement à hauteur de 0,75 % TTI.

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^{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),

- 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 30/09/2020, 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 : 3 500 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : DTZ VALUATION FRANCE