

# LETTRE D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie



Chers Associés,

L'année 2020 aura démontré la capacité des SCPI gérées par Primonial REIM à faire preuve de résilience dans un contexte de crise sanitaire sans précédent. Face à ce « stress test » grandeur nature, nos SCPI ont fait mieux que résister en délivrant une performance\* moyenne de 4,60 %, supérieure à la moyenne du marché. De plus, les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier sont restées stables, certaines classes d'actifs comme l'immobilier de santé/éducation et le résidentiel affichant même une progression des valeurs par rapport à l'exercice précédent.

Nous avons souhaité, dès le premier confinement en mars 2020, être clair en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre l'intégralité des loyers encaissés\*\* en distribuant des acomptes sur dividendes correspondant au résultat naturel de votre SCPI.

Le travail effectué par les équipes d'*asset management* pour recouvrer les loyers ou procéder à des aménagements pour les locataires les plus exposés à la crise a permis d'atteindre un taux de recouvrement des loyers quittancés de 95 % en 2020 pour l'ensemble des immeubles gérés. Ainsi, pour l'exercice 2020, nous sommes parvenus à vous restituer pour la plupart de nos SCPI, un dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions que supporte la SCPI dans la gestion des actifs.

Si au cours de ces premiers mois de l'année 2021, le prolongement de la crise sanitaire et des mesures de restriction pèsent toujours sur l'économie, le déploiement des campagnes de vaccination et les étapes de déconfinement annoncées par le Président de la République apportent de la visibilité et dessinent une sortie de crise progressive, avec notamment un rebond de la consommation attendu après la réouverture des commerces et des lieux culturels prévue pour le 19 mai prochain.

La prudence reste cependant de mise car la reprise ne sera pas uniforme sur tous les secteurs et l'évolution des dispositifs gouvernementaux de soutien à l'économie pourrait impacter certains preneurs. Nous restons donc très vigilants et poursuivons notre démarche de dialogue permanent avec les locataires de nos SCPI pour les accompagner au mieux tout au long de l'année, dans une logique d'alignement d'intérêt avec nos associés.

**En ce qui concerne la distribution des dividendes, nous appliquerons pour la plupart de nos SCPI le même principe qu'en 2020 et vous distribuerons un revenu représentant l'intégralité des loyers\*\* encaissés nets de frais, charges et commissions que supporte la SCPI dans la gestion des actifs.**

Dans un contexte d'environnement de taux bas favorable à l'immobilier et des perspectives de sortie de crise progressive, nos SCPI possèdent des fondamentaux solides (qualité du patrimoine, diversification géographique, multiplicité des locataires qui permet de réduire le risque locatif...) pour poursuivre leur développement et saisir les meilleures opportunités immobilières.

**Aussi, nous sommes confiants dans la capacité de nos fonds à tenir leurs engagements et leurs objectifs en 2021 dans la durée.**

Vous pouvez compter sur notre mobilisation pleine et entière.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je tiens à vous remercier, une nouvelle fois, pour votre confiance.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

Les performances des SCPI ne sont pas garanties. Elles présentent un risque de perte en capital et la valeur de leur patrimoine peut varier à la hausse ou à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* La performance moyenne est calculée en prenant en compte le TDVM (voir définition en page 1 du bulletin) des SCPI + pour certaines, l'évolution du prix des parts.

\*\* Les loyers encaissés ne sont pas garantis.

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie

## ACTUALITÉS DE VOTRE SCPI



La SCPI Primovie a pour vocation d'exposer ses associés à la performance d'actifs loués à des acteurs de la santé, de l'hébergement des seniors et de l'éducation, à titre principal. De ce fait Primovie investit entre autres dans des Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, des résidences seniors, des cliniques, des écoles, des crèches, etc. L'univers d'investissement de Primovie s'étend à la zone euro.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, la SCPI Primovie a collecté 216,8 millions d'euros, portant sa capitalisation à 3,6 milliards d'euros au 31 mars 2021.

La société de gestion a procédé pour le compte de la SCPI Primovie à 39,8 millions d'euros d'acquisitions sur le trimestre.

Primovie a ainsi investi dans des actifs de santé ou d'éducation offrant de la visibilité sur les revenus potentiels futurs grâce à des baux long terme conclus avec des locataires de premier plan.

Le développement européen s'est poursuivi avec notamment une première acquisition dans l'immobilier de l'éducation aux Pays-Bas portant sur un portefeuille de 7 crèches réparties dans 5 villes via une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM pour un montant de 9,1 millions d'euros. Votre SCPI s'est également portée acquéreur d'une crèche située à Paris pour un montant de 2,5 millions d'euros et de 2 résidences seniors situées en Italie via une participation dans un fonds dédié italien pour un montant de 28,2 millions d'euros.

Primonial REIM pour le compte de votre SCPI étudie 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.

Au 31 mars 2021, le patrimoine immobilier de Primovie compte 225 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 30,1 %. Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> de Primovie s'élève à 94,5 %.

La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 s'élève à 2,26 € par part dont 0,20 € par part de distribution de plus-value.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2020*	TRI 5 ans (2016-2020)
4,50 %	4,28 %
Prix de souscription	Valeur de retrait
203 €	184,73 €
Capitalisation	Associés
3,6 Mds €	32 860
Trésorerie <sup>(2)</sup>	Effet de levier** <sup>(2)</sup>
132 516 375 €	1,3

### 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 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 31/03/2021.

# DONNÉES FINANCIÈRES

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021
REVENUS FONCIERS	2,14	2,00	1,83	<b>1,86</b>
REVENUS FINANCIERS	0,09	0,22	0,22	<b>0,20</b>
REVENUS DISTRIBUÉS	2,23	2,22	2,05	<b>2,06</b>
DISTRIBUTION DE PLUS-VALUE BRUTE	0,00	0,00	0,40*	<b>0,20**</b>

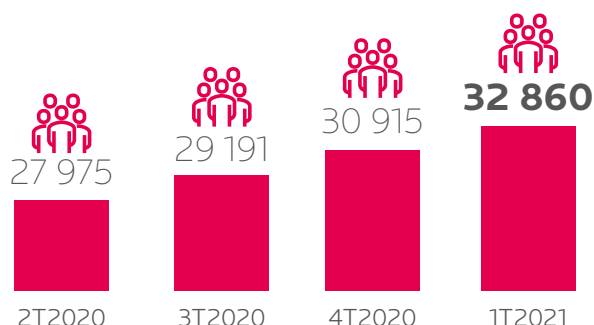
\* Dont 0,24 € de distribution correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu et venant en compensation de leur dette à ce titre.

\*\* Dont 0,0624 € de distribution correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu et venant en compensation de leur dette à ce titre.

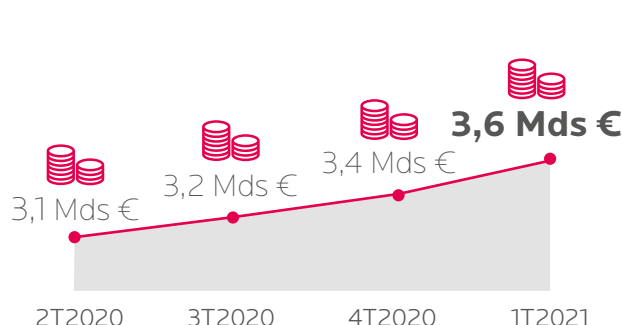
## MARCHÉ DES PARTS

	2 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	3 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	4 <sup>e</sup> TRIMESTRE 2020	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE 2021
NOMBRE DE PARTS	15 477 960	15 921 892	16 731 157	<b>17 799 031</b>
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	235 004	470 161	854 013	<b>1 103 465</b>
RETRAITS	38 396	26 229	44 748	<b>35 591</b>
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	<b>0</b>

## ASSOCIÉS



## CAPITALISATION



## VALEURS VALIDES AU 31/03/2021

Valeurs de réalisation  
au 31/12/2020\*<sup>(1)</sup>

170,35 €

Valeurs de reconstitution  
au 31/12/2020\*\*<sup>(1)</sup>

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.

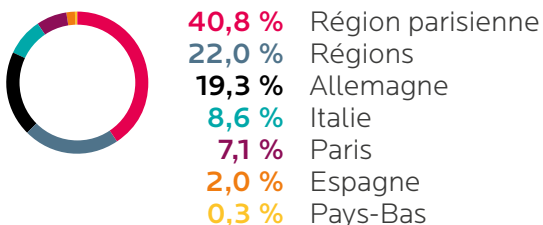
\*\*\* La valeur IFI 2020 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

<sup>(1)</sup> Sous réserve d'approbation par l'assemblée générale annuelle.

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

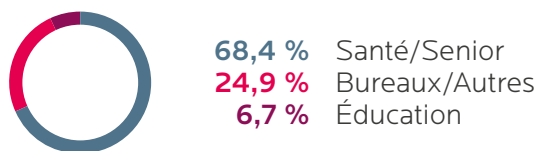
## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/03/2021

### 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

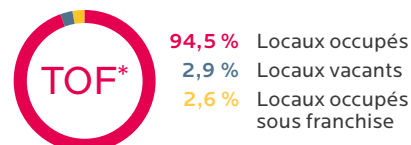
Acquisitions du trimestre :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DÉTENTION
CRÈCHE SAINT CHARLES – 54, RUE SAINT CHARLES – PARIS (75)	2 486 600 €	220 m <sup>2</sup>	100 %
PORTEFEUILLE ZAFFIRO (2 ACTIFS EN ITALIE VIA UN FONDS DÉDIÉ ITALIEN) MILAN, MARENTINO (ITALIE)	28 154 452 €	10 505 m <sup>2</sup>	100 %
ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE DE CRÈCHES VIA UNE PARTICIPATION DANS SCI* THE HAGUE, NIEUWEGEIN, UTRECHT, ZEEWOLDE, HOUTEN (PAYS-BAS)	9 128 100 €	4 840 m <sup>2</sup>	100 %

\* SCI gérée par Primonial REIM.

Aucune cession au 1<sup>er</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 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2021



**CRÈCHE SAINT CHARLES**  
54, RUE SAINT CHARLES – PARIS (75)  
• Volume d'investissement : 2,5 M€  
• Surface totale : 220 m<sup>2</sup>  
• Quote-part de détention : 100 %

**PORTEFEUILLE DE CRÈCHES**  
THE HAGUE, NIEUWEGEIN, UTRECHT, ZEEWOLDE, HOUTEN (PAYS-BAS)  
• Volume d'investissement : 9,1 M€  
• Surface totale : 4 840 m<sup>2</sup>  
• Quote-part de détention : 100 %



**PORTEFEUILLE ZAFFIRO**  
MILAN, MARENTINO (ITALIE)  
• Volume d'investissement : 28,2 M€  
• Surface totale : 10505 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 3 500 000 000 €. 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<sup>o</sup>, 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<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 31/03/2021, 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.

## 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 :** CUSHMAN & WAKEFIELD

BTI | PRIMOVIE | 1T2021