

## 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 résidences seniors, des cliniques, des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), des écoles et des crèches. L'univers d'investissement de Primovie s'étend aux pays membres de l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni, et en Suisse.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, la SCPI Primovie a collecté près de 82,6 millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation\* à 5,2 milliards d'euros au 30 juin 2023.

Les acquisitions se sont enchaînées sur le trimestre, concernant des actifs de tailles très diverses (de 3 300 m<sup>2</sup> à 18 000 m<sup>2</sup>), situés en France, en Italie et en Belgique. À noter qu'il s'agit d'un premier investissement de Primovie dans ce pays. L'ensemble

de ces six acquisitions représente un volume d'investissement de plus de 200 millions d'euros. Aucune cession en revanche n'a été réalisée depuis fin mars. Le dynamisme des investissements reflète le dynamisme de la collecte de la SCPI sur ce premier semestre sur un secteur de l'immobilier de santé, porté par des tendances démographiques de long terme.

Au 30 juin 2023, le patrimoine immobilier de Primovie compte 304 actifs (directs et indirects) dont environ le tiers en zone euro (hors France). Le taux d'occupation financier de Primovie reste excellent, à 97,6 %.

La distribution au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2023 s'élève à 2,15 euros par part, le montant des loyers encaissés représentant environ 44,9 millions d'euros.

**Stéphanie Lacroix,**  
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2023

↑ TRI 5 ans  
(2018-2022)\*  
↓ **2,75 %**

✋ Distribution  
du trimestre  
par part  
**2,15 €**

📊 Taux de distribution  
2022\* **4,50 %** } dont part de revenus  
non récurrents **10,42 %**

🏠 Capitalisation\*  
**5 200 308 449 €**

👥 Nombre  
d'associés  
**48 183**

🏢 Nombre  
d'immeubles  
**304**

📈 Prix de souscription  
**203,00 €** | 📉 Valeur de retrait\*  
**184,73 €**

📈 Effet de levier\*  
**1,4**

**Taux de rentabilité interne (TRI) :** Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Taux de distribution :** Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n. Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de reset fiscal et de la fiscalité étrangère.

**Taux d'occupation financier :** 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 serait louée.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ■ DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

**TRI 5 ans (2018-2022)\***  
**2,75 %**

**TRI 10 ans (2013-2022)\***  
**4,64 %**

**Taux de distribution 2022\***  
**4,50 %**

	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023
Revenus fonciers	1,87	1,56	1,63	1,57
Revenus financiers	0,23	0,34	0,37	0,43
Total revenus distribués	2,10	1,90	2,00	2,00
Date de versement	28/10/2022	31/01/2023	28/04/2023	31/07/2023
Distribution de plus-value	0,00	0,69	0,10	0,10
Distribution de plus-value / reset fiscal*	0,10	0,00	0,00	0,00
Total distribution plus-value	0,10	0,69	0,10	0,10
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé**	0,04	0,02	0,05	0,05

\* 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 État 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.

\*\* Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

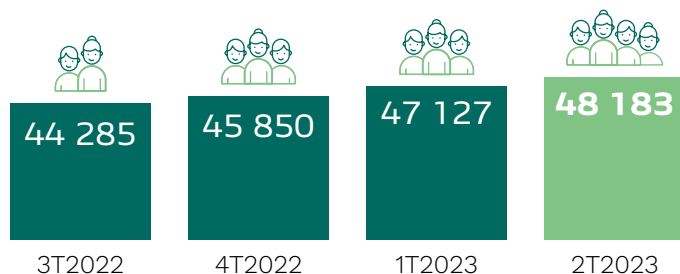
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds.

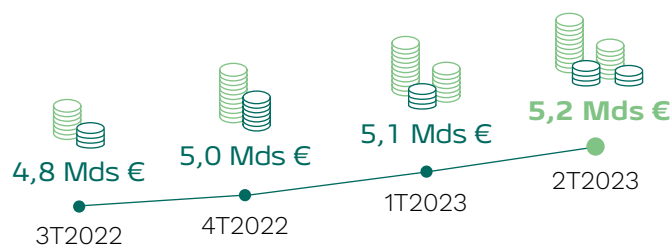
## ■ MARCHÉS DES PARTS

	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023
Nombre de parts en début de trimestre	22 850 738	23 704 575	24 434 497	25 210 470
Parts souscrites sur le trimestre	895 960	776 082	870 615	483 733
Parts vendues sur le trimestre (retraits)	42 123	46 160	94 642	76 920
Nombre de parts en fin de trimestre	23 704 575	24 434 497	25 210 470	25 617 283
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

## ■ ASSOCIÉS



## ■ CAPITALISATION



## ■ VALEURS EN VIGUEUR au 30/06/2023



**Valeur de réalisation\***  
 au 31/12/2022

**172,61 €**



**Valeur de reconstitution\***  
 au 31/12/2022

**200,51 €**



**Valeur IFI<sup>(1)</sup> indicative 2022**

Résidents

**165,47 €**

Non-résidents

**116,52 €**

(1) La valeur IFI 2022 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

## DONNÉES IMMOBILIÈRES

## PATRIMOINE DE LA SCPI au 30/06/2023



Nombre d'actifs

**304**

immeubles

Surface gérée en m<sup>2</sup>**1 652 442 m<sup>2</sup>**

Trésorerie directe

**63 371 188 €**

## Patrimoine immobilier\*

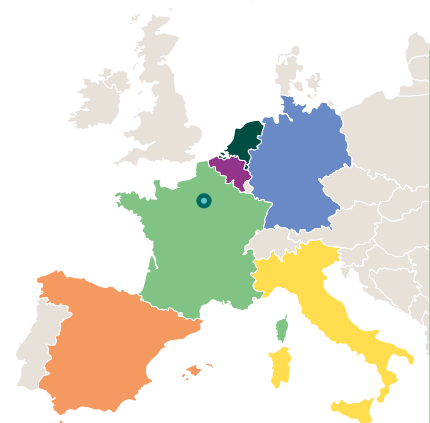


**80,7 %** Santé / Senior  
**13,0 %** Bureaux  
**4,5 %** Éducation  
**1,8 %** Hôtellerie

## Répartition géographique\*



**34,3 %** Régions  
**28,0 %** Région parisienne  
**19,0 %** Allemagne  
**10,5 %** Italie  
**5,0 %** Paris  
**2,3 %** Espagne  
**0,7 %** Belgique  
**0,2 %** Pays-Bas



\* En % de la valeur vénale y compris les avances en compte courant.  
 Les bureaux dont les locataires sont majoritairement des opérateurs du secteur de la santé sont inclus dans la typologie « santé ».

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



Montant des  
loyers encaissés  
sur le trimestre

**44,87 M€**

**6**  
Nouveaux baux



Surface  
**487 m<sup>2</sup>**



Montant total  
des loyers  
**327,23 k€**



**2**  
Libérations



Surface  
**423 m<sup>2</sup>**



Montant total  
des loyers  
**226,46 k€**



Taux de  
recouvrement  
des loyers

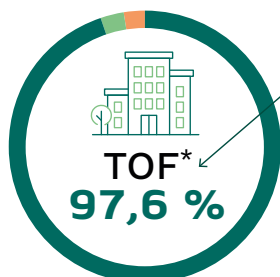
**98 %**

Les loyers encaissés sur le trimestre ne préjugent pas des loyers encaissés futurs.

## SITUATION LOCATIVE À LA FIN DU TRIMESTRE



Nombre  
de baux  
**504**



**94,9 %** Locaux occupés  
**2,7 %** Locaux occupés sous  
franchise ou mis à disposition  
d'un futur locataire  
**2,4 %** Locaux vacants  
en recherche de locataire



Durée moyenne ferme  
des baux (WALB)\*

**9,83 ans**

Durée moyenne restante  
des baux (WALT)\*

**10,53 ans**

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## ■ ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



Acquisition d'une résidence service seniors située en Belgique au travers d'une participation dans une SCI gérée par PREIM France

📍 Court-Saint-Étienne (Belgique)

Acquis le 30/06/2023

La SCPI Primovie s'est porté acquéreur d'une résidence service seniors située à Court-Saint-Étienne (Belgique). Cette investissement (au travers d'une prise de participation dans une SCI gérée par PREIM France) a été réalisé dans le cadre d'une vente à terme signée en juillet 2020 et dont la livraison est intervenue le 30 juin 2023. Il s'agit du premier investissement de la SCPI Primovie en Belgique.



Volume d'investissement

**32 807 897 €**



Surface  
(en quote-part)

**8 251 m²**



Quote-part  
de détention

**100 %**



Typologie de l'actif  
**Senior**



Locataires  
**Domitys**

Acquisition d'une clinique MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)

Rillieux-la-Pape (69)

Acquis le 04/04/2023



Volume  
d'investissement\*

**41 843 933 €**



Surface  
(en quote-part)\*

**16 039 m²**



Quote-part  
de détention

**100 %**

Acquisition d'une clinique MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)

Saint-Martin-Boulogne (62)

Acquis le 04/04/2023



Volume  
d'investissement

**83 075 665 €**



Surface  
(en quote-part)

**18 041 m²**



Quote-part  
de détention

**100 %**

Acquisition en Vefa d'une clinique SSR (Soins de Suite et de Réadaptation)

Le Coudray (28)

Acquis le 31/05/2023



Volume  
d'investissement

**23 915 900 € (1)**



Surface  
(en quote-part)

**5 758 m² (1)**



Quote-part  
de détention

**100 %**

(1) Données prévisionnelles à la livraison.


# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## ■ ACQUISITIONS DU TRIMESTRE (suite)

### Acquisition d'une résidence service seniors

#### Ronchi dei Legionari (Italie)

Au travers d'une participation dans un fonds dédié.  
Acquis le 30/06/2023

Volume d'investissement  
 **10 553 960 €**

Surface (en quote-part)  
 **5 278 m²**

Quote-part de détention  
 **100 %**

### Acquisition d'une clinique MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)

#### Saint-Martin-Boulogne (62)

Au travers d'une prise de participation dans une SCI gérée par PREIM France.  
Acquis le 04/04/2023

Volume d'investissement  
 **9 075 782 €**

Surface (en quote-part)  
 **3 284 m²**

Quote-part de détention  
 **100 %**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## ■ CESSION DU TRIMESTRE

Aucune cession ce trimestre.



## **TOP 10** des locataires en % des loyers

- 1 **KORIAN** ■ 12,2 % des loyers annuels
- 2 **COLISÉE** ■ 11,0 % des loyers annuels
- 3 **ELSAN** ■ 6,2 % des loyers annuels
- 4 **CHARLESTON** ■ 4,8 % des loyers annuels
- 5 **ZAFFIRO** ■ 3,3 % des loyers annuels
- 6 **GVM (GRUPPO VILLA MARIA)** ■ 2,9 % des loyers annuels
- 7 **ADVITA** ■ 2,8 % des loyers annuels
- 8 **O.C.D.E.** ■ 2,7 % des loyers annuels
- 9 **GROUPE SANTÉ OVALIE – GSO** ■ 2,4 % des loyers annuels
- 10 **DANA** ■ 2,3 % des loyers annuels

Les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs.

## ■ GLOSSAIRE

**Capitalisation** : La capitalisation d'une SCPI correspond au nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

**Effet de levier** : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement notamment.

**Prix AEM** : Prix acte en main. Il s'agit de la valeur d'achat d'un bien à laquelle sont ajoutés les frais et les droits de mutation (frais de notaire, crédit, droits d'enregistrement).

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : Le taux de rentabilité interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

**Taux de distribution** : Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier n.

**Taux d'occupation financier** : 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 serait louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

**Valeur de réalisation** : 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.

**Valeur de reconstitution** : 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.

**Valeur de retrait** : Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait (vente) de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.

**WALB (Weighted Average Lease Break)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance.

**WALT (Weighted Average Lease Term)** : Il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail.

## 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 5 000 000 000 €. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 5 000 000 000 €.

**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 9,00 % 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>o</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>o</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 inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées.

## 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 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 30/06/2023, 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.

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 %.

## 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 :** 5 000 000 000 €

**Dépositaire :** BNP PARIBAS S.A.

**Évaluateur immobilier :**

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE



## 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)



BTI | Primovie | 2T2023