

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI PRIMOVIE

la SCPI qui accompagne toutes les étapes de la vie

ÉDITO



Chers Associés,

Au 2^e trimestre 2019, la SCPI Primovie a collecté 169 millions d'euros, portant sa capitalisation à près de 2,69 milliards d'euros.

Au cours du trimestre, Primonial REIM a finalisé pour le compte de la SCPI Primovie près de 146 millions d'euros de nouveaux investissements.

Parmi les acquisitions figure l'immeuble « Ecole LISAA » (L'Institut Supérieur des Arts Appliqués), située dans le 13^e arrondissement de Paris. Cet immeuble industriel art déco, d'une surface de 2700 m², a bénéficié d'une restructuration totale pour offrir aux étudiants tout le confort et les fonctionnalités d'une école supérieure du 21^e siècle. Un bail ferme d'une durée de 12 ans a été signé avec le locataire sur cet actif acquis pour un volume d'investissement de 31 millions d'euros.

Primovie s'est également portée acquéreur, via une participation dans un OPPCI géré par Primonial REIM, d'une quote-part de 6,8%, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 130 000 m² situé au cœur de la ZAC de Paris-Bercy dans le 12^e arrondissement de Paris et dont le taux d'occupation physique s'élève à plus de 98%.

La SCPI a également signé un accord en vue de l'acquisition en sale and leaseback d'un portefeuille de 14 établissements d'hébergement pour personnes âgées situés en Italie. Les actifs sont ou seront intégralement loués dans le cadre de baux de type « institutionnel » pour une durée ferme longue et seront exploités par des acteurs italiens privés de premiers plans dans le secteur des soins et de l'accompagnement des seniors. Le transfert de propriété de chacun des actifs se réalisera au fur et à mesure de la levée des conditions suspensives.

Le portefeuille, réparti sur 5 régions du nord de l'Italie, sera composé à terme de 2 083 lits et développera une surface totale de plus de 84 000 m². Il comprendra 14 établissements dont 7 actifs d'ores et déjà en exploitation et 7 actifs à restructurer ou redévelopper.

Lors du 2^e trimestre 2019, 5 actifs parmi les 14 ont été acquis pour un volume d'investissement total pour la SCPI Primovie de 52 millions d'euros.

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.

Au 30 juin 2019, le patrimoine immobilier de Primovie compte 150 actifs localisés en zone euro à hauteur de 19,2%. Le taux d'occupation financier (cf. définition en page 3) de Primovie s'élève à 92,6%. Les principaux actifs vacants sont des bureaux localisés dans des secteurs attractifs : Paris XIII et Colombes, pour respectivement 4 950 et 3 899 m².

La distribution au titre de ce trimestre s'élève à 2,30 € par part en adéquation avec les perspectives de distribution du fonds pour 2019.

L'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI s'est tenue sur première convocation le 25 juin 2019 puis sur deuxième convocation le 11 juillet 2019 en vue de délibérer sur les résolutions relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire. L'ensemble des résolutions proposées aux associés ont été approuvées.

Primonial REIM attire votre attention sur le fait qu'à la suite de la publication de la nouvelle instruction AMF 2019-04 SCPI et en accord avec la démarche responsable de la société de gestion, les bulletins trimestriels de la SCPI Primovie seront disponibles en format numérique, directement depuis votre espace extranet client à partir du 3^e trimestre 2019. La note d'information a été amendée pour prendre en compte les modifications issues de cette nouvelle instruction.

Stéphanie LACROIX, Directeur Général Primonial REIM

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de Distribution 2018*

4,50 %

TRI 5 ans (2014-2018)

4,35 %

Prix
de souscription

203 €

Valeur
de retrait

184,43 €

Capitalisation

2,7 Mds €

Associés

23 975

Trésorerie (1)

303 714 883 €

Effet de levier** (1)

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

Plus d'information sur votre SCPI dans votre **Espace sécurisé**

Abonnez-vous à nos comptes sur les réseaux sociaux :



SERVICE CLIENTS PRIMONIAL REIM

01 44 21 73 93

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 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 2018. 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).

** L'effet de levier se définit au sens AIFM et est calculé selon la méthode de l'engagement.

(1) Calculé sur les valeurs au 31/03/2019

DONNÉES FINANCIÈRES

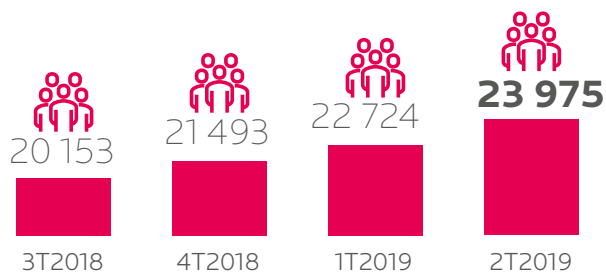
REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	3 ^e TRIMESTRE 2018	4 ^e TRIMESTRE 2018	1 ^{er} TRIMESTRE 2019	2 ^e TRIMESTRE 2019
REVENUS FONCIERS	2,26	2,22	2,28	2,29
REVENUS FINANCIERS	0,04	0,02	0,02	0,01
REVENUS DISTRIBUÉS	2,30	2,24	2,30	2,30

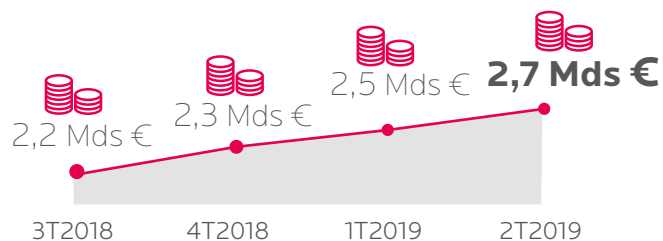
MARCHÉS DES PARTS

	3 ^e TRIMESTRE 2018	4 ^e TRIMESTRE 2018	1 ^{er} TRIMESTRE 2019	2 ^e TRIMESTRE 2019
NOMBRE DE PARTS	10 914 603	11 520 027	12 413 300	13 247 035
ÉMISSION DE PARTS NOUVELLES	465 318	617 852	905 794	854 363
RETRAITS	14 834	12 428	12 521	20 628
NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT	0	0	0	0

ASSOCIÉS



CAPITALISATION



VALEURS AU 30/06/2019

Valeur de réalisation
au 31/12/2018*

173,22 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2018**

202,21 €

Valeur IFI*** indicative 2018

165,74 €
(résidents)



Valeur IFI*** indicative 2018

135,85 €
(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 2018 est donnée à titre indicatif par la Société de Gestion.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/06/2019

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



41,2 %	Région parisienne
28,2 %	Province
11,4 %	Paris
9,4 %	Italie
6,9 %	Allemagne
2,9 %	Espagne

PATRIMOINE IMMOBILIER



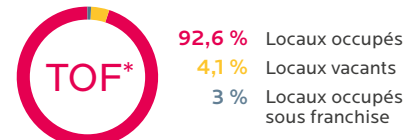
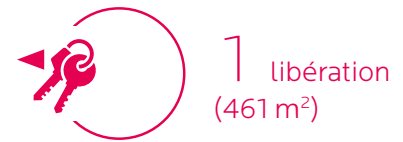
64,4 %	Santé / Senior
26,5 %	Bureaux / Autres
9,1 %	Education

ACTIVITÉ LOCATIVE

Acquisitions du trimestre :

	VOLUME D'INVESTISSEMENT	SURFACE (EN QUOTE PART)	QUOTE-PART DE DETENTION
ECOLE - 77 RUE PASCAL PARIS (75)	31 143 600 €	2 710 m ²	100 %
ECOLE - 95 AVENUE PARMENTIER PARIS (75) - (VIA UN OPC)	6 500 000 €	1 659 m ²	23,6 %
LE LUMIERE - PARIS (75) - (VIA UN OPC GERÉ PAR PRIMONIAL REIM)	43 685 588 €	9 297 m ²	6,8 %
RESIDENCE VAL SOLEIL - AVENUE JEAN PAUL MARAT MARTIGUES (13)	12 449 800 €	4 400 m ²	100 %
PORTEFEUILLE ZAFFIRO - ITALIE - (VIA UN FONDS DEDIE ITALIEN)	52 114 966 €	22 925 m ²	100 %

Aucune cession ce trimestre.



* 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.

IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

ACQUISITIONS DU 2^E TRIMESTRE 2019



PORTEFEUILLE ZAFFIRO (5 ACTIFS) ITALIE

- Volume d'investissement : 52,1 M€
- Locataire : Groupe Zaffiro
- Surface totale : 22 925 m²
- Quote-part de détention : 100 %

ECOLE LISAA PARIS 13^E

- Volume d'investissement : 31 M€
- Locataire : Ecole LISAA
- Surface totale : 2 710 m²
- Quote-part de détention : 100 %



Retrouvez les actifs emblématiques de Primonial REIM sur son **Book Patrimoine !**

Les investissements réalisés ne préjugent pas des performances futures.

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^{er} 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 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-propiété 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 30/06/2018, 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.

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