

Bulletin Trimestriel d'Information

PRIMOVIE

4^{ème} trimestre 2017

Période analysée :

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017

Période de validité : 1^{er} trimestre 2018

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 : 2 000 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : DTZ VALUATION
FRANCE



STÉPHANIE LACROIX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2017 restera exceptionnelle pour Primovie en termes de collecte mais surtout de volume de transactions, avec 915 millions d'euros. Le volume d'acquisitions de Primovie permet de placer votre SCPI en situation de surinvestissement, et ainsi de mobiliser une ligne de crédit à des conditions de taux historiquement favorables. La diversification européenne s'est accrue avec une présence sur les marchés immobiliers français, allemand, italien et espagnol. La dimension pan-européenne de Primovie sera déterminante dans les années à venir afin d'asseoir la profondeur

du marché de la santé et de l'éducation, et profiter des opportunités offertes par des niveaux d'équipement et de pression démographique très différents selon les pays de la zone euro.

Au 4^{ème} trimestre 2017, la SCPI Primovie a collecté 161 millions d'euros, portant sa capitalisation à 1,85 milliard d'euros. Primovie s'est positionnée sur 2 crèches « Les Petites Canailles » à Versailles et à Fréjus. Mais les principales acquisitions ont concerné des actifs de bureaux dont une prise de participation pour un montant de 121 millions d'euros dans la SCI détentrice de Cœur Défense, ensemble emblématique du premier quartier d'affaires européen. Primovie s'est également portée acqureur de l'ensemble Optima, labellisé HQE Exploitation Excellent et situé au cœur du futur écosystème numérique « Station F. » développé par Xavier Niel dans le prolongement de la ZAC Rive Gauche.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte 95 lignes au 31 décembre 2017, localisés en zone euro, hors France, à hauteur de 14%, en Allemagne, en Italie et en Espagne. Le taux d'occupation financier¹ de Primovie s'élève à 98,8% au 31 décembre 2017.

La distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 2,18 euros par part, soit 9,56 euros au titre de l'année 2017.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds est spéculatif et comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

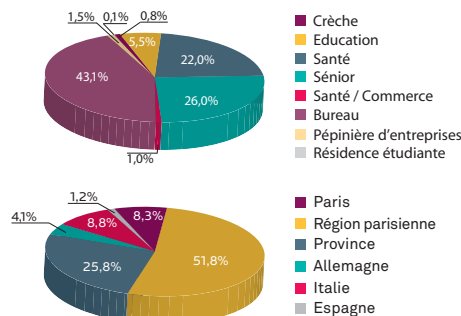
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Distribution au titre du 4 ^{ème} trimestre 2017	2,18 € brut/part
Prix de souscription	203,00 €
Valeur de retrait	184,43 €
Nombre d'associés	16 857
Capitalisation (au prix de souscription)	1 849 868 559 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	800 606
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier ¹	98,8 %
Trésorerie ²	108 217 653 €
Effet de levier ²	1,4

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 31/12/2017.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 31 DÉCEMBRE 2017



* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2017.

CAPITAL

	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	13 092	14 114	15 348	16 857
Nombre de parts	7 548 071	7 914 857	8 319 431	9 112 653
Capital social nominal en €	1 207 691 360	1 266 377 120	1 331 108 960	1 458 024 480
Capitalisation en €	1 441 681 561	1 606 715 971	1 688 844 493	1 849 868 559

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre

SCI Hold ** - Cœur Défense

Courbevoie (92) - 100/110, esplanade du Général De Gaulle

Prix d'acquisition (QP - DI*)	121 460 795 €
Surface quote-part	24 495 m²
Locataires	HSBC, Allianz, Orange, RTE, EDF...
Quote-part de détention	13 %

Cap de Seine

Ivry sur Seine (94) - 45/47, quai Jean Compagnon

Prix d'acquisition (QP - DI*)	179 369 430 €
Surface quote-part	29 421 m²
Locataires	Docaposte, Essilor, Sofinco, CPAM...
Quote-part de détention	100 %

Optima

Ivry sur Seine (94) - 27/35, boulevard Victor Hugo

Prix d'acquisition (QP - DI*)	58 462 343 €
Surface quote-part	12 380 m²
Locataires	FNAC, AGFA, Banque Populaire, Suez...
Quote-part de détention	100 %

Fréjus (83) - Crèche

1849 route du Gargalon

Prix d'acquisition (QP - DI*)	1 372 440 €
Surface quote-part	383 m²
Locataire	Les Petites Canailles
Quote-part de détention	100 %

Versailles (78) - Crèche

15 rue de l'Orient

Prix d'acquisition (QP - DI*)	1 564 444 €
Surface quote-part	362 m²
Locataire	Les Petites Canailles
Quote-part de détention	100 %

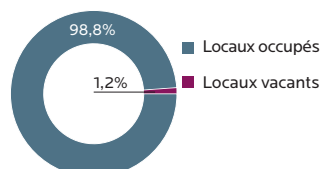
► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

* DI : droits inclus

** SCI gérée par Amundi Immobilier

► Taux d'occupation



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 31/12/2017

Le montant des loyers encaissés au titre du 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 14 728 729,87 euros.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2017	Paris (75)	Kadence - 86, rue Regnault	7928	1,5%
	Colombes (92)	West Plaza - 9/11 rue du Débarcadère	6290	1,2%
	Bordeaux (33)	Urban Cap - 124/134, rue Lucien Faure	2198	0,4%
	Munich, Allemagne	26 Lortzingstraße / 23 Ernsbergerstraße	599	0,1%
	SCI Noda - Issy Les Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de La Bataille de Stalingrad	332	0,1%
	Hanovre, Allemagne	Thie 1	229	0,0%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	216	0,0%
	Paris (75)	36, rue de Picpus	183	0,0%
TOTAL			17 975	3,4%
Relocations au cours du trimestre	Paris (75)	36, rue de Picpus	432	0,1%
	Bordeaux (33)	Urban Cap - 124/134, rue Lucien Faure	312	0,1%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	182	0,0%
	Paris (75)	162, rue de Bagnolet	79	0,0%
TOTAL			1 005	0,2 %
Congés délivrés au cours du trimestre	Lyon (69)	Le Millenium - 53, cours Albert Thomas	107	0,02 %
	TOTAL		107	0,02 %

MARCHÉ DES PARTS

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2017	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017
Émission de parts nouvelles	2 623 009	371 647	414 332	800 606
Retraits	1 784	4 861	9 758	7 882
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Transaction de gré à gré au cours du 4^{ème} trimestre 2017.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2017	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017
Revenus fonciers	2,59	2,45	2,29	2,13
Revenus financiers	0,02	0,02	0,01	0,05
Revenus distribués	2,61	2,47	2,30	2,18

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	Discussion de place en cours, information communiquée ultérieurement
Valeur de réalisation au 31/12/2017	Information communiquée ultérieurement

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^{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.

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 2 000 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 2 000 000 000 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 pourrait être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet 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, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements

sociaux, soit en tout 34,5 %. 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 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé. Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %.

Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en être exonéré. Les contribuables percevant moins de

2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à être imposés au taux de 24 %.

Déclaration des revenus et IFI. Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018. 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 31/12/2017, 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 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 avril 2017. 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.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOVIE - 4T2017