



3T 2012

**Période analysée :**du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2012**Période de validité :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

## Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOVIE

Société de gestion : Primonial REIM

N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011

N°Siren : 531 231 124 RCS Paris

Service Associés Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 73 93

Email : associes.preim@primonial.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 : 25 130 880 €



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

La période est opportune pour faire un point sur le **projet de loi de finances pour 2013**, dont les contours se sont précisés à la fin du mois de septembre. Il pourrait impliquer quelques changements pour votre placement SCPI. Bien entendu ces éléments sont à prendre au conditionnel, car ils restent à débattre avant leur adoption par le Parlement et leur publication au Journal Officiel.

La plus visible est la possibilité de suppression du Prélèvement Forfaitaire Libératoire, qui s'applique sur option aux revenus des placements financiers réalisés par votre SCPI. En lieu et place du taux forfaitaire de 24%, c'est le barème progressif de l'impôt sur le revenu qui s'appliquerait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Il convient de rappeler que les revenus financiers représentent généralement une part marginale du revenu distribué par votre SCPI, qui est essentiellement un revenu foncier.

Pour les associés relevant de l'impôt sur le revenu, le régime des plus-values immobilières a également été modifié par l'introduction d'un abattement de 20% sur les plus-values réalisées en 2013 uniquement. L'abattement s'applique au montant des plus-values imposables au titre de l'impôt sur le revenu, et non aux prélèvements sociaux. Au lieu du taux de 34,5% actuel (19%+15,5% de prélèvements sociaux) ce sont donc 30,7% qui seraient prélevés sur les plus-values immobilières réalisées par votre SCPI en 2013. Rappelons que les SCPI ne peuvent éventuellement céder leurs actifs qu'après une période de détention minimale de 6 ans.

Pour mémoire, les dernières évolutions concernant la fiscalité de votre SCPI sont les suivantes : passage du taux des prélèvements sociaux à 15,5% (applicable aux revenus fonciers et financiers), du taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire applicable aux revenus financiers à 24%, réforme de l'abattement sur les plus-values de cession de parts. Enfin, les non-résidents se voient assujettis aux prélèvements obligatoires au taux de 15,5% sur les revenus perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et les plus-values immobilières réalisées depuis le 17 août 2012.

Votre Société de Gestion continuera de vous informer régulièrement des évolutions du cadre fiscal et réglementaire dans lequel évolue votre placement.

### CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2012

|  |             |
|--|-------------|
| Prix de souscription                             | 191,00 €    |
| Valeur de retrait                                | 173,52 €    |
| Nombre d'associés                                | 31          |
| Capitalisation (au prix de souscription)         | 2 777 140 € |
| Nombre de parts souscrites au cours du trimestre | 14 540      |
| Parts en attente de retrait                      | 0           |
| Taux d'occupation financier                      | 100 %       |

#### PATRIMOINE





## CAPITAL

|                             | 30/09/2012 |
|-----------------------------|------------|
| Nombre d'associés           | 31         |
| Nombre de parts             | 14 540     |
| Capital social nominal en € | 2 326 400  |
| Capitalisation en €         | 2 777 140  |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisition du trimestre



#### LYON (69)

#### Le Millenium, 53 cours Albert Thomas

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Prix d'acquisition</b> | 15,5 M€ - Indivision pour 4,81 %              |
| <b>Surface</b>            | 6 489 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Date d'acquisition</b> | août 2012                                     |
| <b>Locataires</b>         | Sciences-U, Finances publiques de Rhône-Alpes |
| <b>Typologie</b>          | Bureau  |

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

|   | 30/09/2012 |
|---|------------|
| Taux d'occupation financier (en % des loyers) | 100 %      |

### ► Situation locative au 30/09/2012

|                                       | VILLE                 | ADRESSE | SURFACE EN M <sup>2</sup> | % SURFACE TOTALE |
|---------------------------------------|-----------------------|---------|---------------------------|------------------|
| Locaux vacants au 30/09/2012          | Pas de locaux vacants |         |                           |                  |
| Relocations au cours du trimestre     | Pas de relocation     |         |                           |                  |
| Congés délivrés au cours du trimestre | Pas de congé délivré  |         |                           |                  |





## MARCHÉ DES PARTS

|                                       | 3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE<br>2012 |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Emission de parts nouvelles           | 9 710                              |
| Retraits                              | 0                                  |
| Nombre de parts en attente de retrait | 0                                  |

► Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART

► Les parts émises au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 ne portent pas jouissance sur ce trimestre, compte tenu du délai d'entrée en jouissance des parts.

### FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Les taux suivants sont appliqués depuis le 01/07/2012 aux intérêts des revenus financiers générés par les placements de trésorerie des sociétés :

- avec option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : 24 % + prélèvements sociaux de 15,5 % soit un taux global de 39,5 %.
- sans option pour le prélèvement forfaitaire libératoire : prélèvements sociaux de 15,5 %.

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 car mis en distribution, et les revenus imposés calculés sur les produits effectivement réalisés par la SCPI.

## VALEURS

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Prix de souscription | 191,00 € |
| Valeur de retrait    | 173,52 € |





## 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 25 130 880 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 25 130 880 Euros.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 191 €, dont 31 € 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<sup>o</sup>-e 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 19 av. de Suffren - CS 90 741 - 75345 Paris Cedex 07. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du troisième 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. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information. Au jour du visa de la note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

**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. 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](http://www.primonialreim.com)

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux Associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. Celle-ci, à l'instar des autres SCPI non fiscales, 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%, auquel s'ajoutent les prélèvements

sociaux, soit en tout 34,5%.

Les produits financiers, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi font l'objet sur option d'un prélèvement forfaitaire libératoire acquitté par la Société correspondant au taux de 39,5% à ce jour qui se décompose en 15,5% au titre des prélèvements sociaux, et en 24% au titre de l'impôt forfaitaire. Pour rappel, vous disposez de la faculté de renoncer au prélèvement forfaitaire libératoire en adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année, le choix retenu ne pouvant être modifié en cours d'exercice.

**Déclaration des revenus et ISF.** Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour

remplir votre déclaration fiscale.

Pour mémoire, il est rappelé que les règles d'assujettissement à l'ISF ainsi que les barèmes de calcul sont en cours de modification. Les nouvelles dispositions pourraient avoir des conséquences sur votre situation personnelle du fait par exemple de la volonté de suppression des mécanismes de plafonnement.

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](http://www.primonialreim.com)) ou appeler le 01 44 21 73 93 ("Service Associés" 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.

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](http://www.primonialreim.com).

La Notice prévue à l'article 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.

Téléphone : 01 44 21 73 93 (Service Associés).

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOVIE - 3T 2012

