



4<sup>ème</sup> trimestre 2013

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2014

# 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](mailto:associes.preim@primonial.fr)



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DÉLÉGUÉ  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

2013 a été la première année d'exercice plein de votre SCPI, créée le 19 juillet 2012. Près de 66 millions d'euros de capitaux ont été collectés pour le compte de votre SCPI, qui atteint une capitalisation proche de 100 millions d'euros. Ces chiffres constituent un succès aussi incontestable que prometteur pour la première SCPI d'utilité sociale du marché.

## 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 : 100 000 000 €

En 2013 les équipes de Primonial REIM ont procédé, pour le compte de votre SCPI, à l'acquisition de 12 actifs immobiliers. Parmi les locataires exploitants de ces actifs, et conformément à la stratégie d'investissement de votre SCPI, on compte des acteurs de niveau national : Korian et Medica dans le domaine de l'hébergement des seniors et de la santé ; Babilou dans le domaine de l'accueil de la petite enfance ou encore Genfit dans le domaine pharmaceutique.

La gestion active et rigoureuse de ce patrimoine se traduit dans plusieurs indicateurs fondamentaux. Le taux d'occupation financier de votre SCPI s'élève à 100% au 31 décembre 2013 et la durée moyenne résiduelle des baux signés est de l'ordre de 9 ans. Enfin, le revenu distribué par votre SCPI s'élève à 9,74 euros par part au titre de l'année 2013, pour une part en pleine jouissance tout au long de l'année.

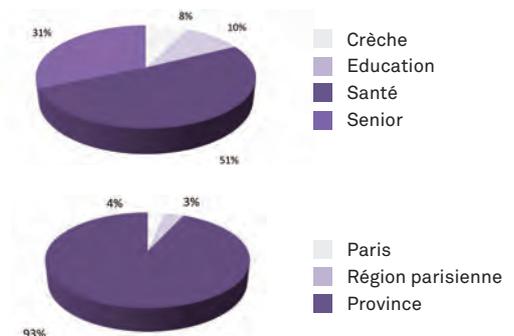
L'année 2014 sera une nouvelle année de développement significatif pour Primovie. Les équipes de Primonial REIM s'attacheront à sélectionner des actifs qui correspondent aux objectifs de diversification du risque et de distribution de revenus trimestriels réguliers.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2013		2,45 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €	
Valeur de retrait	173,52 €	
Nombre d'associés	1381	
Capitalisation (au prix de souscription)	95 803 308 €	
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	99 312	
Parts en attente de retrait	0	
Taux d'occupation financier	100 %	

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## PATRIMOINE (% VALEUR\*) AU 31/12/2013



\* Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2013.

## CAPITAL

	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
Nombre d'associés	543	775	1011	1381
Nombre de parts	229 917	320 670	402 421	501 588
Capital social nominal en €	36 786 720	51 307 200	64 387 360	80 254 080
Capitalisation en €	43 914 147	61 247 970	76 862 411	95 803 308

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

#### **BORDEAUX (33) - 81 rue du Jardin Public**

Prix d'acquisition	6 268 500 €
Surface	2 489 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	octobre 2013
Locataire	ISEG Group - enseignement supérieur

#### **PERPIGNAN (66)- 18 cours Lazare**

##### Escarguel

Prix d'acquisition	9 816 310 €
Surface	4 438 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	décembre 2013
Locataire	Korian (EHPAD)

#### **CLAVETTE (17) - 3 rue du Grand Chemin**

Prix d'acquisition	33 463 098 €
Surface	3 713 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	décembre 2013
Locataire	Korian (clinique SSR)

#### **CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)- 28 avenue**

##### Jean Jaurès

Prix d'acquisition	815 048 €
Surface	378 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	décembre 2013
Locataire	Les Petites Canailles (crèche)

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	100 %	100 %	100 %	100 %

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 loué.

### ► Situation locative au 31/12/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 s'élève à : 630 462,57 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2013	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

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013
Emission de parts nouvelles	74 856	90 753	81 751	99 312
Retraits	0	0	0	145
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► **Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.**

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013
Revenus fonciers	2,28	2,37	2,41	2,42
Revenus financiers	0,15	0,06	0,02	0,03
Revenus distribués	2,43	2,43	2,43	2,45

*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	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Valeur ISF 2013	173,52 €

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. A cet effet, nous vous indiquons la valeur de retrait en cours.

## 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 100 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 100 000 000 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°-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 dernier 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. En outre, la Société de Gestion a la faculté de suspendre ou rétablir la variabilité du capital, selon les modalités définies dans les statuts.

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

## FISCALITÉ

**Dispositif fiscal spécifique.** La Société ne permet pas aux Associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. A 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.

A 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 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 ont été modifiés par la loi de Finances pour 2013. 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 de l'ISF 2013.

À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,0 %.

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 et a été actualisée en mars 2013.

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 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.

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