



4<sup>ème</sup> trimestre 2014

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2014

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

# 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  
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Associés Primonial REIM :  
Tél. : 01 44 21 73 93  
Email : associes.preim@primonial.fr



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Après 2 ans et demi d'existence, votre SCPI Primovie atteint une capitalisation de près de 221 millions d'euros au 31 décembre et gère un patrimoine immobilier de plus de 69 000 m<sup>2</sup>. Depuis le début de l'année, la collecte nette de Primovie représente un total de 125 millions d'euros. Ce flux de capitaux permet à votre SCPI d'agrandir son patrimoine et par là-même de diversifier le risque de votre placement.

Au cours du trimestre, Primovie a fait l'acquisition de la Polyclinique du Val de Saône à Mâcon (71) pour un montant de 23 millions d'euros. Cet ensemble immobilier livré en 2007 bénéficie d'une localisation idéale au cœur de la ville de Mâcon, en face de l'hôpital public. Le bien s'inscrit dans un environnement urbain en développement, bien desservi par les transports en commun, constitué d'habitations et d'infrastructures publiques. Votre SCPI a signé un bail de 12 ans avec l'exploitant de la clinique, le groupe Avenir Santé, acteur reconnu du secteur.

Primovie a procédé à un second investissement au cours du trimestre pour un montant de 15 millions d'euros, à Bordeaux au sein du nouveau quartier des « Bassins à Flots ». Acquis en état futur d'achèvement avec livraison prévue dès mars 2015, l'ensemble « Urban Parc » développe près de 6 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'éducation et loués à l'Institut d'Ostéopathie de Bordeaux et l'école de commerce IDRAC.

Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de votre SCPI représente 20 actifs intégralement loués à 22 locataires-exploitants. Le taux d'occupation financier du patrimoine de Primovie est de 100 %. La distribution par part au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'élève à 2,46 €, soit 9,75 € par part au titre de l'année 2014.

**Toute l'équipe de Primonial REIM se joint à moi pour vous adresser ses meilleurs vœux pour l'année 2015 !**

## 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 : 500 000 000 €  
Dépositaire : CACEIS  
Évaluateur immobilier :  
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

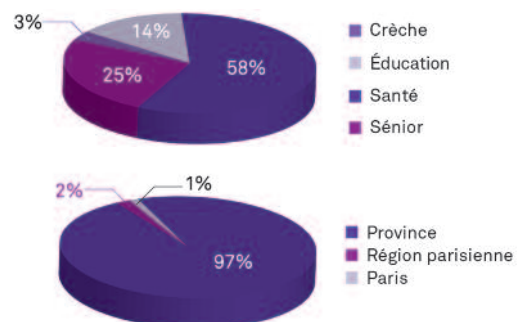
## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Sources données chiffrées : Primonial REIM

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2014	2,46 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Nombre d'associés	2 932
Capitalisation (au prix de souscription)	220 763 721 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	233 834
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	100 %
Trésorerie	48 111 007 €
Effet de levier	1,1

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

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2014



\*ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2014

## CAPITAL

	31/03/2014	30/06/2014	30/09/2014	31/12/2014
Nombre d'associés	1 647	1 987	2 362	2 932
Nombre de parts	618 394	784 408	922 259	1 155 831
Capital social nominal en €	98 943 040	125 505 280	147 561 440	184 932 960
Capitalisation en €	118 113 254	149 821 928	176 151 469	220 763 721

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



#### MÂCON (71) - POLYCLINIQUE DU VAL DE SAÔNE 44, rue Ambroise

Prix d'acquisition	23 076 486 €
Surface	12 495 m <sup>2</sup>
Locataire	Groupe Avenir Santé



#### BORDEAUX (33) - URBAN CAP 124, rue Lucien Faure

Prix d'acquisition	15 436 681 €
Surface	5 494 m <sup>2</sup>
Locataire	Écoles : IDRAC & IOB

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/03/2014	30/06/2014	30/09/2014	31/12/2014
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 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 31/12/2014

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 s'élève à : 1 737 746,00 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2014	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 2014	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014
Émission de parts nouvelles	116 806	166 014	137 851	233 572
Retraits	230	435	614	262
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014
Revenus fonciers	2,41	2,40	2,41	2,43
Revenus financiers	0,02	0,03	0,02	0,03
<b>Revenus distribués</b>	<b>2,43</b>	<b>2,43</b>	<b>2,43</b>	<b>2,46</b>

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 2014	173,52 €
Valeur de réalisation au 31/12/2013	169,23 €

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

## FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, concernant uniquement les revenus financiers issus des placements en trésorerie de votre SCPI, est remplacée par un nouveau prélèvement. Les intérêts des produits financiers de votre SCPI sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur.

L'ensemble des associés est donc prélevé sur les revenus financiers issus du placement de la trésorerie de la SCPI, au taux de 24 %. La loi de finances prévoit la possibilité d'une exonération pour les contribuables des catégories suivantes :

- célibataires, veufs/veuves ou divorcé(e)s dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 €,
- couples soumis à imposition commune dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 €.

Nous vous rappelons que les contribuables concernés peuvent demander à l'établissement payeur d'être exonérés de ce prélèvement et bénéficier ainsi d'une dispense du prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une déclaration sur l'honneur, à renouveler chaque année, et au plus tard le **30 novembre** de l'année précédente.

## 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 500 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 500 000 000 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<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 avenue 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 effective 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](http://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 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-propriété 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 20,00 %.

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 juillet 2014.

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 Service Associés : 01 44 21 73 93.