



Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOVIE

3^{ème} trimestre 2015

Période analysée :

du 1^{er} juillet au 30 septembre 2015

Période de validité : 4^{ème} trimestre 2015

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 :
Tel. : 01 44 21 73 93
Email : associes.preim@primonial.fr



GRÉGORY FRAPET
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours du 3^{ème} trimestre 2015 Primovie a collecté 55 millions d'euros, portant ainsi la capitalisation de votre SCPI à près de 368 millions d'euros au 30 septembre 2015.

Votre SCPI a été particulièrement active à l'acquisition au cours du trimestre. Primovie s'est portée acquéreur, pour un montant global de plus de 67 millions d'euros, de 5 actifs.

Primovie a fait l'acquisition, en juillet, pour un montant de 2,2 millions d'euros, des locaux du Centre TEDyBEAR situé à Saint-Cloud (92).

Ce centre médico-social innovant accueille les enfants autistes de 4 à 10 ans. Une équipe pluridisciplinaire se donne comme objectif d'amener l'enfant autiste vers l'autonomie, à travers une approche personnalisée.

Toujours en juillet, Primovie s'est portée acquéreur d'un immeuble situé à Arcueil (94) pour un montant de 14,2 millions d'euros. A proximité immédiate du RER B, cet ensemble restructuré en 2014 est le nouveau campus de l'école ISIT (Institut de Management et de Communication Interculturels). Il est loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes prenant effet en décembre 2014.

Enfin votre SCPI s'est positionnée sur trois opportunités immobilières : une pépinière d'entreprises innovantes située rue Losserand à Paris, louée dans le cadre d'un bail emphytéotique signé avec la Ville de Paris et acquise pour un montant de 24 millions d'euros ; le siège historique de La Redoute à Roubaix, acquis pour 11,5 millions d'euros et loué sur la base d'un bail de 10 ans; et une prise de participation dans la SCI Ardeko, détentrice de l'immeuble de bureaux du même nom situé à Boulogne-Billancourt (92), à hauteur de 15,4 millions d'euros.

Ces acquisitions portent le patrimoine immobilier de Primovie à 29 actifs loués à plus de 50 locataires. Le taux d'occupation financier s'élève à 99,7 % au 30 septembre 2015.

La distribution au titre du 3^{ème} trimestre 2015 s'élève à 2,36 € par part, soit 7,19 € par part depuis le début de l'année.

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 Statuaire : 500 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank France

Évaluateur immobilier : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2015

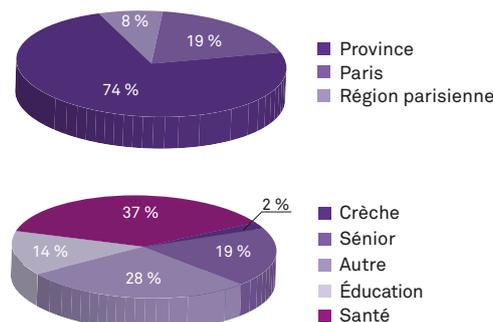
Sources données chiffrées : Primonial REIM

Distribution au titre du 3^{ème} trimestre 2015 2,36 € brut/part

Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Nombre d'associés	4 678
Capitalisation (au prix de souscription)	367 621 520 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	286 319
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	99,7 %
Trésorerie	60 348 744 €
Effet de levier	1,1

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

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*) AU 30/09/2015



* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2015

CAPITAL

	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015
Nombre d'associés	2 932	3 391	3 971	4 678
Nombre de parts	1 155 831	1 332 286	1 638 446	1 924 720
Capital social nominal en €	184 932 960	213 165 760	262 151 360	307 955 200
Capitalisation en €	220 763 721	254 466 626	312 943 186	367 621 520

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisitions du trimestre



Saint-Cloud (92) 3/5 avenue Caroline



Prix d'acquisition (DI*)	2 248 162€
Surface	620 m ²
Locataire	CentreTEDYBEAR



Arcueil (94) 23, avenue Jeanne d'Arc

Prix d'acquisition (DI*)	14 274 306 €
Surface	4 362 m ²
Locataire	Ecole ISIT



Paris (75014) 168/170 rue Raymond Losserand

Prix d'acquisition (DI*)	23 945 014 €
Surface	6 983 m ²
Locataire	Plusieurs locataires



Roubaix (59) 110, rue de Blanchemaille

Prix d'acquisition (DI*)	11 559 595 €
Surface	12 670 m ²
Locataire	La Redoute



SCI Ardeko (154 400 parts)** Ardeko - 58, avenue Emile Zola Boulogne-Billancourt (92)

Prix d'acquisition	15 440 000 €
Surface	2 082 m ²
Locataire	Plusieurs locataires
Quote-part de détention	10,4 %

* DI : Droits Inclus
** SCI gérée par Primonial REIM

► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation

	31/12/2014	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	100 %	100 %	100 %	99,7 %*

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.

*Ce taux d'occupation prend en compte des sommes reçues en compensation de surfaces vacantes au 124 rue Lucien Faure à Bordeaux. Si, à terme, ces surfaces n'étaient pas louées, le taux d'occupation financier serait de 97,3% toutes choses égales par ailleurs.

► Situation locative au 30/09/2015

Le montant des loyers encaissés au titre du 3^{ème} trimestre 2015 s'élève à 4 057 523,64 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2015	Bordeaux (33)	124/134, rue Lucien Faure	2 198	1,8 %
	Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko, 58 avenue Emile Zola	817	0,7 %
	Paris (75)	170, rue Raymond Losserand	349	0,3 %
	Paris (75)	36, rue de Picpus	183	0,2 %
TOTAL			3 547	2,9 %

Relocations au cours du trimestre Pas de relocation

Congés délivrés les plus significatifs au cours du trimestre Pas de congé délivré

MARCHÉ DES PARTS

	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2014	1 ^{ER} TRIMESTRE 2015	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015
Émission de parts nouvelles	233 572	177 074	306 340	286 319
Retraits	262	619	180	45
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

► Transaction de gré à gré au cours du 3^{ème} trimestre 2015.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2014	1 ^{ER} TRIMESTRE 2015	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2015
Revenus fonciers	2,43	2,38	2,37	2,36
Revenus financiers	0,03	0,02	0,06	0,00
Revenus distribués	2,46	2,40	2,43	2,36

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 indicative 2014	173,52 €
Valeur de réalisation au 31/12/2014	167,10 €

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^{er} 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^o-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 83/85 avenue Marceau - 75016 Paris. 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. 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 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 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 septembre 2015. 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 RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOVIE - 3T2015