



# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOVIE

4<sup>ème</sup> trimestre 2015

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2015

Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2016

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 Associés Primonial REIM :  
Tel. : 01 44 21 73 93  
Email : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr)



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 31 décembre 2015, Primovie atteint 451 millions d'euros de capitalisation, après avoir collecté 83 millions d'euros sur le dernier trimestre. Il complète une année exceptionnelle qui aura vu la capitalisation de votre SCPI multipliée par deux.

Au cours du quatrième trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur de 3 actifs pour un montant total de 57 millions d'euros.

Parmi ces investissements, il convient d'insister sur la première acquisition de Primovie à Munich, en Allemagne, pour un montant de 12 millions d'euros. Il s'agit d'un immeuble construit en 2004, loué à 100%, principalement à une clinique et à des cabinets médicaux, et bénéficiant

d'un bail emphytéotique de 60 ans. Cet investissement marque le début d'une ouverture à la zone euro qui se traduira par plusieurs acquisitions en 2016. Nous avons la conviction que les principaux marchés de la zone euro (Italie, Allemagne) recèlent une profondeur et des fondamentaux, notamment démographiques, intéressants pour votre SCPI.

Primovie a également acquis pour 16 millions d'euros la Clinique du Parc à Saint-Priest-en-Jarez (42). Cet ensemble de plus de 10 000 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 125 lits est exploité par la Compagnie Stéphanoise de Santé, dans le cadre d'un bail de 12 ans ayant pris effet en 2014.

Par ailleurs, Primovie a saisi l'opportunité d'une prise de participation dans la SCI Noda, gérée par Primonial REIM, détenant le nouveau siège de Coca Cola France à Issy-les-Moulineaux. Cet actif neuf est labélisé BBC, HQE « Exceptionnel » et BREEAM Excellent.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016 le patrimoine immobilier de votre SCPI compte 32 actifs exploités dans le cadre de 68 baux, en France et désormais en Europe. La diversification de votre portefeuille est donc bien avancée et va se poursuivre dans les semaines à venir. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> au 31 décembre 2015 s'élève à 96,2 %.

La distribution de votre SCPI sur l'année 2015 s'élève à 9,55 € par part<sup>2</sup>.

L'équipe de Primonial REIM se joint à moi pour vous souhaiter une heureuse année 2016.

Sources données chiffrées : Primonial REIM  
Prix d'acquisition droits inclus.

## 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

## Appel à candidature

L'ensemble des postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOVIE sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Primonial REIM procède à un appel à candidatures. Les candidatures doivent être adressées avant le 30 avril 2016 à Primonial REIM, 83/85 avenue Marceau – 75016 PARIS, à l'attention de Florent CHABROL.

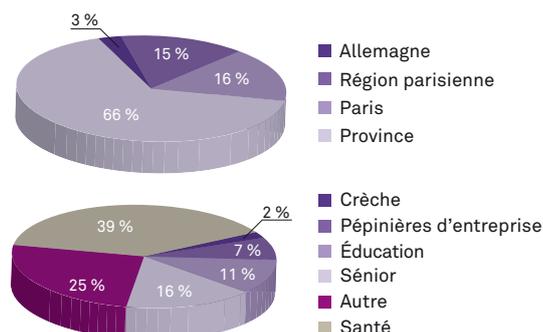
Toute candidature doit mentionner les éléments suivants : d'une part les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, et d'autre part les fonctions occupées dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015	2,36 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Nombre d'associés	5 598
Capitalisation (au prix de souscription)	451 082 981 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	438 269
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	96,2%
Trésorerie	79 177 183 €
Effet de levier	1,1

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

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/12/2015



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

## CAPITAL

	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015	31/12/2015
Nombre d'associés	3 391	3 971	4 678	5 598
Nombre de parts	1 332 286	1 638 446	1 924 720	2 361 691
Capital social nominal en €	213 165 760	262 151 360	307 955 200	377 870 560
Capitalisation en €	254 466 626	312 943 186	367 621 520	451 082 981

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



**SCI Noda\*\* (28 588 parts)**  
**Le Noda – Issy-les-Moulineaux (92)**  
**179, quai de la Bataille de Stalingrad**

Prix d'acquisition (DI\*) 28 588 000 €  
 Surface 4 941 m<sup>2</sup>  
 Locataire principal Coca-Cola  
 Quote-part de détention 22 %



**Munich (Allemagne)**  
**Lortzingstraße strasse 26**  
**Ernsbergerstraße 23**

Prix d'acquisition (DI\*) 11 952 712 €  
 Surface 6 085 m<sup>2</sup>  
 Locataire principal Clinique  
 Quote-part de détention 100 %



**Saint-Priest-en-Jarez (42)**  
**9bis, rue de la Piot**

Prix d'acquisition (DI\*) 16 683 000 €  
 Surface 10 067 m<sup>2</sup>  
 Locataire Clinique du Parc  
 Quote-part de détention 100 %

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

### ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/03/2015	30/06/2015	30/09/2015	31/12/2015
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	100 %	100 %	99,7 %	96,2 %*

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 94,2% toutes choses égales par ailleurs.

### ► Situation locative au 31/12/2015

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 s'élève à 4 730 897,95 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2015	Bordeaux (33)	124/134 rue Lucien Faure	2184	1,5 %
	Boulogne-Billancourt (92)	58 avenue Emile Zola	709	0,5 %
	Issy Les Moulineaux (92)	179 quai de La Bataille de Stalingrad	651	0,5 %
	Munich, Allemagne	26 Lortzingstraße strasse 23 Ernsbergerstraße	510	0,4 %
	Paris (75)	170, rue Raymond Losserand	489	0,3 %
	Paris (75)	36, rue de Picpus	183	0,1 %
<b>TOTAL</b>			<b>4 726</b>	<b>3,3 %</b>

Relocations au cours du trimestre Pas de relocation

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

## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015
Émission de parts nouvelles	177 074	306 340	286 319	438 269
Retraits	619	180	45	1 298
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015
Revenus fonciers	2,38	2,37	2,36	2,35
Revenus financiers	0,02	0,06	0,00	0,01
Revenus distribués	2,40	2,43	2,36	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 2015	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<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>er</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 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](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 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](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.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOVIE - 4T2015