



# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOVIE

3<sup>ème</sup> trimestre 2017

**Période analysée :**

du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2017

**Période de validité :** 4<sup>ème</sup> trimestre 2017

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)



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, la SCPI Primovie a collecté 84 millions d'euros, portant sa capitalisation à 1,69 milliard d'euros. Primonial REIM a procédé pour le compte de votre SCPI à 5 acquisitions d'un montant global de 261 millions d'euros. La majeure partie de ces investissements concerne des immeubles de bureaux localisés à Paris et en première couronne parisienne. La vocation de votre SCPI reste d'investir principalement sur des actifs loués à des opérateurs de la santé, de l'éducation, et de l'hébergement des seniors, en France et en zone euro.

Ainsi, en juillet, Primovie a réalisé sa première acquisition en Espagne : la Clinica Sant Antoni à Barcelone. Il s'agit d'une clinique de convalescence/réhabilitation (224 lits) et d'accueil pour les personnes âgées dépendantes (76 lits). Elle est exploitée par l'opérateur privé espagnol Hucasve dans le cadre d'un bail commercial de 30 ans signé en 2011.

Les actifs de bureaux sur lesquels Primovie s'est positionnée au cours du trimestre (directement ou via une SCI gérée par Primonial REIM) sont : le West Plaza, situé à Colombes (92); le 86 rue Regnault à Paris XIII et le campus de l'OCDE à Boulogne-Billancourt (92). Le West Plaza est un ensemble certifié Haute Qualité Environnementale « Exceptionnel », et développe des prestations haut-de-gamme (fitness, conciergerie, auditorium...). Le 86 rue Regnault est un actif restructuré à livrer en décembre 2017 et situé dans le prolongement de la ZAC Rive Gauche à Paris XIII. Il bénéficiera des certifications environnementales Haute Qualité Environnementale, BREEAM Very Good et BBC Effinergie Rénovation. Enfin, le Campus de l'Organisation pour la Coopération et le Développement Economique à Boulogne-Billancourt est un ensemble de près de 35 000 m<sup>2</sup> et loué à 100% pour une durée de 12 ans ferme. Il offre une visibilité, des prestations de service et une identité visuelle particulièrement remarquables. Il bénéficie d'une triple certification environnementale (HQE, LEED Platinum, BREEAM).

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte 90 lignes au 30 septembre 2017, localisé en zone euro, hors France, à hauteur de 18%, en Allemagne, en Italie et en Espagne. Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> s'élève à 96,2%.

La distribution au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 2,30 € par part, soit 7,38 euros depuis le début de l'année.

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

*Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisition sont 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 : 2 000 000 000 €

Dépositaire : CACEIS Bank

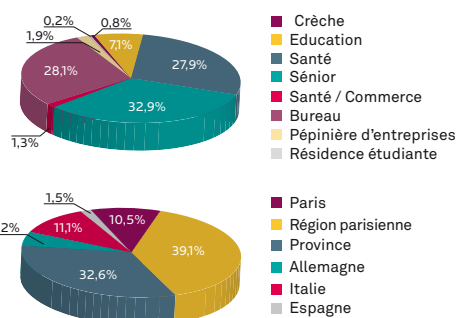
Évaluateur immobilier : DTZ VALUATION  
FRANCE

## CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2017

Distribution au titre du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	2,30 € brut/part
Prix de souscription	203,00 €
Valeur de retrait	184,43 €
Nombre d'associés	15 348
Capitalisation (au prix de souscription)	1 688 844 493 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	414 332
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	96,2 %
Trésorerie	113 039 123 €
Effet de levier	1,2

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.

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)<sup>1</sup> AU 30 SEPTEMBRE 2017



\* valeur d'expertise au 31/12/2016 et, pour les investissements réalisés en 2017, valeur d'acquisition.

## CAPITAL

	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017
Nombre d'associés	9 500	13 092	14 114	15 348
Nombre de parts	4 926 846	7 548 071	7 914 857	8 319 431
Capital social nominal en €	788 295 360	1 207 691 360	1 266 377 120	1 331 108 960
Capitalisation en €	941 027 586	1 441 681 561	1 606 715 971	1 688 844 493

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

#### Clinica Sant Antoni

Barcelone (Espagne) - Carrer Sant Eloi n°6-8

Prix d'acquisition (QP - DI')	20 983 342 €
Surface quote-part	15 863 m <sup>2</sup>
Locataire	Hucasve
Quote-part de détention	100 %

#### West Plaza

Colombes (92) - 9/11 rue du Débarcadère

Prix d'acquisition (QP - DI')	100 636 380 €
Surface quote-part	15 298 m <sup>2</sup>
Locataires	7 locataires dont Colgate, Fraikin, Foncia
Quote-part de détention	52 %

#### SCI Kadence \*\*

Paris 13 (75) - 86, rue Regnault

Prix d'acquisition (QP - DI')	23 797 380 €
Surface quote-part	VEFA
Locataire	VEFA
Quote-part de détention	34.5%

#### In & Out - SCI Boulogne Le Gallo\*\*

BOULOGNE-BILLANCOURT (92) - 46 quai Alphonse Le Gallo

Prix d'acquisition (QP - DI')	113 689 350 €
Surface quote-part	14 640 m <sup>2</sup>
Locataires	OCDE
Quote-part de détention	42 %

\* DI : droits inclus

\*\* SCI gérée par Primonial REIM

### ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	98,1 %	98,2 %	98,3 %	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.

### ► Situation locative au 30/09/2017

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 11 503 562,91 euros.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 30/09/2017	Colombes (92)	West Plaza - 9/11 rue du Débarcadère	6290	1,4 %
	Bordeaux (33)	Urban Cap - 124/134, rue Lucien Faure	1046	0,2 %
	Paris (75)	36, rue de Picpus	615	0,1 %
	Munich, Allemagne	26 Lortzingstraße / 23 Ernsbergerstraße	599	0,1 %
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	408	0,1 %
	SCI Noda - Issy Les Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de La Bataille de Stalingrad	331	0,1 %
	Hanovre, Allemagne	Thie 1	229	0,1 %
	Gennevilliers (93)	Le Clever - 34/40, rue Henri Barbusse	144	0,0 %
	Paris (75)	162, rue de Bagnolet	79	0,0 %
		<b>TOTAL</b>	<b>9 741</b>	<b>2,2 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Bordeaux (33)	Urban Cap - 124/134, rue Lucien Faure	1152	0,3 %
	Paris (75)	168/170 rue Raymond Losserand	320	0,1 %
		<b>TOTAL</b>	<b>1 472</b>	<b>0,3 %</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Paris (75)	36, rue de Picpus	432	0,1 %
			<b>TOTAL</b>	<b>432</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017
Émission de parts nouvelles	920 347	2 623 009	371 647	<b>414 332</b>
Retraits	5 349	1 784	4 861	<b>9 758</b>
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	<b>0</b>

### ► Transaction de gré à gré au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017
Revenus fonciers	2,66	2,59	2,45	<b>2,29</b>
Revenus financiers	0,06	0,02	0,02	<b>0,01</b>
Revenus distribués	2,72	2,61	2,47	<b>2,30</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	203,00 €
Valeur de retrait	184,43 €
Valeur ISF indicative 2016	173,52 €
Valeur de réalisation au 31/12/2016	169,12 €

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 2 000 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 2 000 000 000 Euros.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 203 €, dont 43 € 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 36, rue de Naples - 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du quatrième 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-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 20,00 %.

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

### Endettement et effet de levier

La SCPI Primovie peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Primovie est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

### Profil de liquidité

Au 30/09/2017, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent organisée. 100% des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

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.

Primopierre, 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 Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF, et a été réactualisée en juillet 2016. 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 15 septembre 2008 et du 21 février 2014.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOVIE - 3T2017