



# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOVIE

1<sup>er</sup> trimestre 2015

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2015

Période de validité : 2<sup>ème</sup> 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](mailto:associes.preim@primonial.fr)



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 votre SCPI a collecté près de 34 millions d'euros, portant ainsi la capitalisation de votre SCPI à 254 millions d'euros au 31 mars 2015.

Votre SCPI s'est portée acquéreur, pour un montant global de près de 12 millions d'euros hors droits et hors frais, de deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) exploités par Korian Medica, leader européen sur le marché de

la dépendance. Ces deux actifs sont localisés dans les départements de la Drôme et de l'Ardèche à proximité de Montélimar, et font bénéficier leurs résidents d'un cadre de vie agréable et verdoyant. Ils disposent d'infrastructures dédiées aux activités médicales et sociales, de services paramédicaux de qualité et d'espaces de vie Alzheimer. Les deux actifs font l'objet d'un bail de 11 ans signé en 2011.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI représente 22 actifs au 31 mars 2015, pour une surface de 79 225 m<sup>2</sup>. Le portefeuille immobilier offre une diversification intéressante avec des actifs de santé (cliniques, laboratoires) qui représentent 54 % de la valeur vénale du patrimoine, des biens dédiés à l'hébergement des seniors (30 %), des écoles (13 %) et des crèches (3 %).

La distribution au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'élève à 2,40 € par part.

L'Assemblée Générale de votre SCPI se tiendra le 16 juin à 9h30 au 19 avenue de Suffren à Paris. Vous recevrez prochainement le rapport annuel 2014 et l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées.

Sources données chiffrées : Primonial REIM

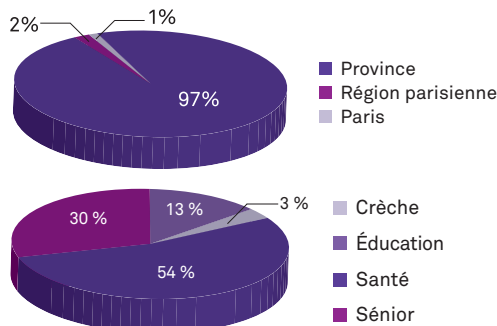
Vous trouverez joint à ce bulletin trimestriel la déclaration sur l'honneur vous permettant, si vous en remplissez les conditions, de demander l'exonération du prélèvement à la source sur les produits financiers de votre SCPI. Cette déclaration est à retourner, avant le 30 novembre 2015 au Service Associés.

## CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2015

Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	2,40 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Nombre d'associés	3 391
Capitalisation (au prix de souscription)	254 466 626 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	177 074
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	100 %
Trésorerie	54 214 944 €
Effet de levier	1,1

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

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE\*) AU 31/03/2015



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

## CAPITAL

	30/06/2014	30/09/2014	31/12/2014	31/03/2015
Nombre d'associés	1 987	2 362	2 932	3 391
Nombre de parts	784 408	922 259	1 155 831	1 332 286
Capital social nominal en €	125 505 280	147 561 440	184 932 960	213 165 760
Capitalisation en €	149 821 928	176 151 469	220 763 721	254 466 626

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



#### Bourg-Saint-Andéol (07)

EHPAD

Prix d'acquisition	8 756 013 €
Surface	5 528 m <sup>2</sup>
Locataire principal	Korian Medica



#### Charols (26)

EHPAD

Prix d'acquisition	4 107 460 €
Surface	2 280 m <sup>2</sup>
Locataire principal	Korian Medica

### ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	30/06/2014	30/09/2014	31/12/2014	31/03/2015
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 31/03/2015

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'élève à 2 095 907,68 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants les plus significatifs au 31/03/2015	Pas de locaux vacants			
<b>TOTAL</b>				
Relocations au cours du trimestre	Pas de relocation			
<b>TOTAL</b>				
Congés délivrés les plus significatifs au cours du trimestre	Pas de congé délivré			
<b>TOTAL</b>				

## MARCHÉ DES PARTS

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015
Émission de parts nouvelles	166 014	137 851	233 572	177 074
Retraits	435	614	262	619
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015
Revenus fonciers	2,40	2,41	2,43	2,38
Revenus financiers	0,03	0,02	0,03	0,02
Revenus distribués	2,43	2,43	2,46	2,40

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

\* Sous réserve que cette valeur soit approuvée lors de l'Assemblée générale de votre SCPI.

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.

Vous trouverez joint à ce bulletin trimestriel la déclaration sur l'honneur vous permettant, si vous en remplissez les conditions, de demander l'exonération du prélèvement à la source sur les produits financiers de votre SCPI. Cette déclaration est à retourner, avant le 30 novembre 2015 au Service Associés.

## 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 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 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.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOVIE - 1T2015