



# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOVIE

4<sup>ème</sup> trimestre 2016

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2016

Période de validité : 1<sup>er</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



STÉPHANIE LACROIX  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Après avoir collecté 175 millions d'euros au 4<sup>e</sup> trimestre 2016, Primovie atteint une capitalisation de 941 millions d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2017, soit un doublement de sa taille au cours de l'année. Elle enregistre au total sur l'année 2016 une collecte de 490 millions d'euros, investie intégralement dans 43 actifs représentant un volume de 560 millions d'euros. Votre SCPI commence l'année 2017 en situation de surinvestissement.

Sur le dernier trimestre de l'année, au mois de décembre, Primovie a réalisé trois investissements dans les secteurs de la petite enfance, de l'éducation et de la santé, pour un montant total de 14 millions d'euros.

La première acquisition, pour un montant de 2,5 millions d'euros en parts de SCI, concerne une crèche située à Joinville-le-Pont (94) intégralement louée à l'enseigne Les Petites Canailles dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans. Toujours en première couronne parisienne, à Bagneux (92), Primovie a investi 1,3 millions d'euros dans un projet de résidence étudiante en état futur d'achèvement. Elle comptera 198 logements et est d'ores et déjà en cours de pré-commercialisation auprès d'un opérateur de référence sur le secteur.

Enfin, votre SCPI s'est porté acquéreur d'un Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 75 lits à Layrac (47) près d'Agen, pour un montant de 10 millions d'euros. L'établissement est loué au groupe Omega, déjà exploitant de 14 EHPAD dans le Sud-Ouest de la France, dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes signé en 2016.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI compte 73 lignes au 1<sup>er</sup> janvier 2017, comprenant principalement des EHPAD (52 %), des biens immobiliers liés aux secteurs de la santé (26 %) et de l'éducation (9 %), en France (92%), en Allemagne (4%) et en Italie (4%). Le taux d'occupation financier est constant à un niveau élevé de 98%.

La distribution au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 s'élève à 2,72 € par part, soit 9,55 € par part au total sur l'année 2016. La distribution est donc restée constante en 2016 par rapport à 2015, malgré un environnement complexe. Notre perspective, non garantie, est de maintenir un revenu constant au titre de l'année 2017.

L'équipe de Primonial REIM se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année 2017 !

*Les performances passés 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 : 1 000 000 000 €

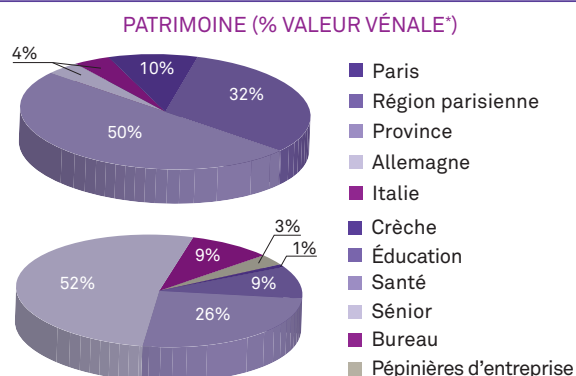
Dépositaire : CACEIS Bank France

Évaluateur immobilier : DTZ VALUATION  
FRANCE

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	2,72 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Nombre d'associés	9 500
Capitalisation (au prix de souscription)	941 027 586 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	920 347
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier <sup>1</sup>	98,1 %
Trésorerie	67 828 824 €
Effet de levier <sup>2</sup>	1,3

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. Calculé sur les valeurs au 30/09/2016.



*\* Valeur d'expertise au 31/12/2015 et, pour les investissements réalisées en 2016, valeur d'acquisition.*

## CAPITAL

	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	6 334	7 183	8 116	9 500
Nombre de parts	2 808 286	3 434 417	4 011 848	4 926 846
Capital social nominal en €	449 325 760	549 506 720	641 895 680	788 295 360
Capitalisation en €	536 382 626	655 973 647	766 262 968	941 027 586

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre

SCI Bagneux** (5 500 parts)		SCI 5 rue Bernier** (348 736 parts)	
Résidence Etudiante - Bagneux (92) - avenue Aristide Briand		Crèche - Joinville-le-Pont (94) - 5, rue Bernier	
Prix d'acquisition (DI*)	1 287 518 €	Prix d'acquisition (DI*)	2 412 251 €
Surface	3 355 m <sup>2</sup>	Surface	654 m <sup>2</sup>
Locataire principal	Projet de restructuration	Locataire principal	Les Petites Canailles
Quote-part de détention	55 %	Quote-part de détention	100 %



### Layrac (47)

#### EHPAD Omega « La Maison Saint Martin » - 2, rue du Docteur Cassius

Prix d'acquisition (QP - DI*)	10 111 867 €
Surface	3 556 m <sup>2</sup>
Locataire principal	OMEGA
Quote-part de détention	100 %

\* QP-DI : Quote-part – Droits Inclus

\*\* SCI gérée par Primonial REIM

### ► Cession du trimestre.

Aucune cession ce trimestre.

► Taux d'occupation	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	97,9 %	98,1 %	97,3 %	98,1 %

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.

### ► Situation locative au 31/12/2016

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 6 193 584,99 €.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2016	Bordeaux (33)	Urban Cap - 124/134, rue Lucien Faure	2198	0,7 %
	SCI Noda - Issy Les Moulineaux (92)	Noda - 179, quai de La Bataille de Stalingrad	651	0,2 %
	Munich, Allemagne	26 Lortzingstrasse / 23 Ernsbergerstrasse	468	0,1 %
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	413	0,1 %
	Paris (75)	36, rue de Picpus	183	0,1 %
	Paris (75)	162, rue de Bagnolet	79	0,0 %
<b>TOTAL</b>			<b>3 992</b>	<b>1,2 %</b>
Relocations au cours du trimestre	Paris (75)	Le Losserand - 168, rue Raymond Losserand	489	0,1 %
	<b>TOTAL</b>			<b>489</b>
Congés délivrés au cours du trimestre	Paris (75)	36, rue de Picpus	432	0,1 %
	Munich, Allemagne	26 Lortzingstrasse / 23 Ernsbergerstrasse	109	0,0 %
<b>TOTAL</b>			<b>541</b>	<b>0,2 %</b>

## MARCHÉ DES PARTS

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016
Émission de parts nouvelles	448 070	628 005	579 022	920 347
Retraits	1 475	1 874	1 591	5 349
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

### ► Transaction de gré à gré au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (en euros)

	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016	2 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016
Revenus fonciers	2,32	2,17	2,33	2,66
Revenus financiers	0,01	0,00	0,00	0,06
Revenus distribués	2,33	2,17	2,33	2,72

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 2016	173,52 €
Valeur de réalisation au 31/12/2015	167,90 €

La valeur de réalisation au 31/12/2016 est disponible sur [www.primonialreim.com](http://www.primonialreim.com) et figurera dans le rapport annuel 2016 envoyé à l'ensemble des associés.

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 1 000 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 1 000 000 000 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 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-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 %.

## 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 31/12/2016, 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.

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 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 13 août 2012.

Téléphone Service Associés : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - PRIMOVIE - 4T2016