



# Bulletin Trimestriel d'Information PRIMOVIE

1<sup>er</sup> trimestre 2013

Période analysée :

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2013

Période de validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

Société de gestion : Primonial REIM

N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011

N° Siren : 531 231 124 RCS Paris

Service Associés Primonial REIM :

Tél. : 01 44 21 73 93

Email : [associes.preim@primonial.fr](mailto:associes.preim@primonial.fr)

## 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 Statutaire : 100 000 000 €



GRÉGORY FRAPET  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PRIMONIAL REIM

Chers associés,

En ce début d'année 2013, alors que l'activité économique est en recul, le marché de l'immobilier tertiaire reste très actif avec plus de 4 milliards d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre, alimenté en partie par quelques transactions de grande ampleur.

Dans le même temps, la situation du marché des capitaux continue à être favorable. La chute du taux de l'OAT français à 10 ans sous la barre des 2% entraîne une baisse des taux d'emprunt immobilier, créant des conditions d'acquisition très attractives, notamment pour les investisseurs à la recherche de placements peu risqués. Une certaine vigilance s'impose toutefois aux gérants immobiliers, compte tenu des perspectives de croissance économique et de la crise des dettes souveraines européennes.

Votre Société de Gestion s'attache à investir sur des biens dont les entreprises locataires opèrent dans les secteurs de la santé, de l'éducation, de la petite enfance ou de l'hébergement des seniors. Ces activités socialement utiles répondent aujourd'hui à des besoins essentiels et croissants, à l'image des crèches acquises ce trimestre ou du laboratoire Genfit spécialisé dans le traitement du diabète, situé au cœur du premier campus hospitalo-universitaire d'Europe (Eurasanté), que votre SCPI a pu acquérir avec un bail ferme de 9 ans.

Enfin, nous vous avons adressé au mois d'avril le récapitulatif annuel de vos revenus fonciers et financiers liés à votre SCPI, qui vous permettra de renseigner votre déclaration de revenus 2012. (Sources : BNP Paribas Real Estate, Banque de France).

L'Assemblée Générale Extraordinaire de PRIMOVIE s'est tenue le 28 février 2013 au siège social de Primonial REIM situé 19, av. de Suffren Paris 7<sup>ème</sup>. Toutes les résolutions à l'ordre du jour de la réunion ont été approuvées sur première convocation.

L'Assemblée Générale annuelle de Primovie aura lieu le mercredi 12 juin 2013 à 9h30 au siège de Primonial REIM, 19 av. de Suffren, Paris 7<sup>ème</sup>. Si le quorum requis n'est pas atteint elle se tiendra sur seconde convocation le mercredi 3 juillet 2013 à 9h30, également au siège de Primonial REIM. Chaque associé recevra les documents accompagnant la convocation aux assemblées. Les associés qui n'envisagent pas de participer à ces assemblées sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance dûment complété et signé.

**Appel à candidature** - deux postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOVIE seront à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Primonial REIM procède à un appel à candidature.

Les candidatures doivent être adressées avant le 17 mai 2013 à Primonial REIM, 19 av. de Suffren, Paris 7<sup>ème</sup>, 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.

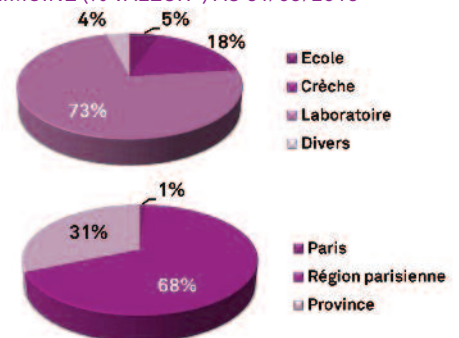
## CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2013

Distribution au titre du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013	2,43 € brut/part
Prix de souscription	191,00 €
Valeur de retrait	173,52 €
Nombre d'associés	543
Capitalisation (au prix de souscription)	43 914 147 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	74 856
Parts en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	100 %

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

\* Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2012 ou à défaut au prix d'acquisition hors droits et hors frais.

## PATRIMOINE (% VALEUR\*) AU 31/03/2013



## CAPITAL

	30/09/2012	31/12/2012	31/03/2013
Nombre d'associés	31	302	543
Nombre de parts	14 540	155 061	229 917
Capital social nominal en €	2 326 400	24 809 760	36 786 720
Capitalisation en €	2 777 140	29 616 651	43 914 147

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ► Acquisitions du trimestre



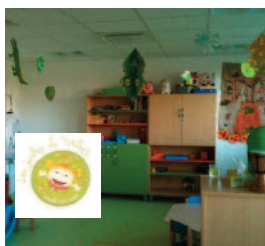
**LYON (7<sup>ème</sup>)**  
**35 avenue Debourg - 219 av. Marcel Mérieux**

Prix d'acquisition	520 336 €
Surface	106 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	janvier 2013
Locataire	Matmut
Typologie	Commerce



**PARIS (17<sup>ème</sup>)**  
**117/119 rue de Saussure**

Prix d'acquisition	2 331 000 €
Surface	337 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	janvier 2013
Locataire	Crèche Babilou
Typologie	Commerce



**MULHOUSE (68)**  
**32 rue Paul Cézanne**

Prix d'acquisition	382 600 €
Surface	175 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	janvier 2013
Locataire	Crèche "Les jardins du Trident"
Typologie	Commerce



**LOOS - LILLE (59)**  
**Parc Eurasanté - 885 av. Eugène Avinée**

Prix d'acquisition	10 744 425 €
Surface	5 450 m <sup>2</sup>
Date d'acquisition	mars 2013
Locataire	Genfit
Typologie	Bureau

### ► Cessions du trimestre

Aucune cession ce trimestre.

### ► Taux d'occupation

	30/09/2012	31/12/2012	31/03/2013
Taux d'occupation financier (en % des loyers)	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 loué.

### ► Situation locative au 31/03/2013

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'élève à : 40 656,85 €

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/03/2013	Pas de locaux vacants			
Relocations au cours du trimestre	Pas de relocation			
Congés délivrés au cours du trimestre	Pas de congé délivré			

## MARCHÉ DES PARTS

	3 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013
Emission de parts nouvelles	9 710	140 521	74 856
Retraits	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0

► Aucune transaction de gré à gré ce trimestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART (EN EUROS)

	4 <sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012	1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013
Revenus fonciers	0,82	2,28
Revenus financiers	1,62	0,15
Revenus distribués	2,44	2,43

*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.*

### 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 finance 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 est inférieur à 25 000 €
- couples soumis à impositions commune dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 €.

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.

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 2012	173,52 €

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts. A cet effet, nous vous indiquons la valeur de retrait en cours.

## 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 100 000 000 Euros. La Société, étant une SCPI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 25 130 880 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> 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 av. 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. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la note d'information. Au jour du visa de la note d'information, il n'est pas prévu la création d'un fonds de remboursement. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

**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. 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. A 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, 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.

A 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.

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 mars 2013.

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 422-8 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 août 2012.

Téléphone : 01 44 21 73 93 (Service Associés).