



2015

SCPI PRIMOVIE / RAPPORT ANNUEL



PRIMOVIE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de la société de gestion	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2015	p16
■ Annexe financière	p20
■ Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale extraordinaire	p28
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p30
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p32
■ Projet de résolutions	p34
■ Glossaire	p40



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

La SCPI Primovie a connu au cours de l'année 2015 un doublement de sa capitalisation, avec une collecte nette supérieure à 230 millions d'euros. Votre SCPI compte 5 598 associés au 31 décembre 2015, pour une capitalisation de 451 millions d'euros.

Ce développement exceptionnel de Primovie a conduit les équipes de Primonial REIM à une grande activité en matière d'acquisitions pour le compte de votre SCPI. Celle-ci s'est portée acquéreur de 15 biens dont 3 en VEFA pour un montant de 177 millions d'euros.

Parmi les actifs acquis en 2015, on peut noter une clinique cardiologique à Aressy dans les Pyrénées-Atlantiques ; la Polyclinique du Val de Saône à Mâcon ; deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) exploités par Korian à proximité de Montélimar ; ou encore les locaux du Centre TEDyBEAR à Saint-Cloud (92), qui accueille les enfants autistes de 4 à 10 ans. Primovie s'est également portée acquéreur du nouveau campus de l'école ISIT (Institut de Management et de Communication Interculturels) à Arcueil. Le taux d'occupation physique s'est maintenu à un niveau élevé de 96,6 %.

2015 a été pour Primovie l'année du premier investissement hors des frontières françaises avec l'acquisition d'une maison médicale à Munich, en Allemagne. 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 devrait se poursuivre par plusieurs acquisitions en 2016.

C'est le sens des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire. Nous vous proposons de permettre à la SCPI Primovie de détenir un patrimoine composé jusqu'à 45 % maximum de biens situés en zone euro. Enfin, nous vous proposons d'augmenter d'un mois le délai de jouissance des parts pour les nouveaux associés. Cette mesure permettra de donner aux équipes d'investissement une plus grande liberté d'investir les capitaux collectés dans de bonnes conditions et dans des délais raisonnables.

Nous avons la conviction que l'immobilier de santé et d'éducation offre aujourd'hui une véritable opportunité pour les investisseurs, notamment au niveau européen. Les taux de rendement moyens à l'acquisition restent supérieurs à ceux de l'immobilier de bureau traditionnel. Les fondamentaux – notamment démographiques – de l'activité des opérateurs sont solides malgré les turbulences économiques. Enfin, la croissance des besoins rend le marché de plus en plus actif, avec un large mouvement de consolidation et d'eupéanisation des principaux exploitants. L'équipe dédiée de Primonial REIM suit ces évolutions avec attention.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

PRÉSENTATION





► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 83/85 avenue Marceau - 75016 Paris.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que société de gestion de FIA, Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Laurent Fléchet, Président
Grégory Frapet, Directeur Général
Stéphanie Lacroix, Directeur Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE

André Camo, Président
Nicolas Schimel
Martine Simon-Claudiel
François Pochard
Valéry Bordes
Stéphane Vidal

SCPI PRIMOVIE

PRIMOVIE est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 19 juillet 2012. Le Visa AMF a été obtenu le 31 juillet 2012 sous le numéro 12-19.

Le gérant de PRIMOVIE est la société de gestion Primonial REIM.

PRIMOVIE est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 752 924 845.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

STAF INVEST, Président
SCI ISER
Didier Faivre
Stéphane Glavinaz
Rémy Monnier
Abbaye de Pradines
Diocésaine d'Annecy
Diocésaine de Nîmes
NG Participations

Fin de mandat : juin 2016

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés *Titulaire*
Fin de mandat : juin 2018
BEAS *Suppléant*
Fin de mandat : juin 2018

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Fin de mandat : juin 2016

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank France

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

► CHIFFRES CLÉS

La SCPI Primovie a été créée le 19 juillet 2012 pour une durée statutaire de 99 ans. Primovie est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

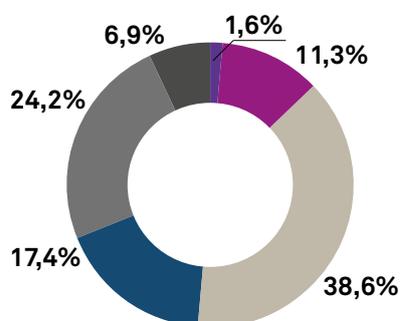
	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'associés	5 598	2 932
Nombre de parts	2 361 691	1 155 831
Nouvelles parts souscrites	1 205 860	386 007
Valeur vénale du patrimoine immobilier et ANR⁽¹⁾ des parts de sociétés immobilières	330 463 512,71	159 499 409,00
Valeur vénale du patrimoine immobilier par transparence (y compris actifs détenus indirectement)	357 624 849,32	159 499 409,00
Valeur comptable	393 720 318,08	193 147 140,58
Valeur de réalisation	396 516 521,62	193 141 294,64
Valeur de reconstitution	452 603 012,70	223 373 579,80
Capitalisation	451 082 981,00	220 763 721,00
Résultat par part⁽²⁾	9,44	9,53
Distribution par part au titre de l'année⁽²⁾	9,55	9,75
Report à nouveau par part⁽²⁾	0,41	0,69
Surface en m² ⁽³⁾	141 807	71 417
Nombre de lignes du patrimoine	35	20
Taux d'occupation financier	96,2%	100,0%
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait	173,52	173,52
Nombre de part en attente de cession	0	0

1. Actif Net Réévalué

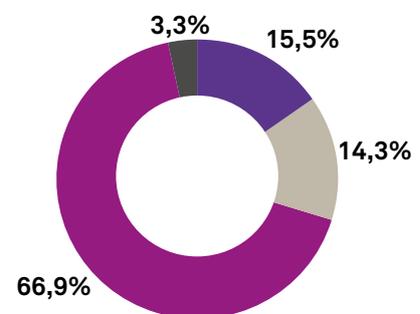
2. Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

3. Par transparence, incluant les actifs détenus indirectement.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Crèche ■ Sénior
 ■ Éducation ■ Bureau
 ■ Santé ■ Pépinière d'entreprises



■ Paris ■ Province
 ■ Région parisienne ■ Allemagne

(1) Nous avons retenu, pour qualifier la typologie de chaque actif, son affectation principale.



▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2014, la plupart des commentateurs tablaient sur une addition de circonstances favorables : baisse de l'euro face au dollar, chute des prix du pétrole, etc... qui pouvaient favoriser un début de reprise en Europe.

En 2015, cet espoir a été plutôt déçu. L'OCDE a baissé sa prévision de croissance du PIB français en 2016 de 1,7 à 1,3 %. En revanche, l'année 2015 aura vu le retour de la volatilité.

La première source de volatilité est venue, une nouvelle fois, des banques centrales, avec le lancement du quantitative easing de la Banque Centrale Européenne au début de l'année 2015, qui a été à l'origine d'un rallye temporaire sur les marchés actions (+24 % pour le CAC 40 fin avril). En fin d'année, la prudence des banques centrales (hausse des taux directeurs de la Fed de 25 points de base, annonces de la BCE) semblait avoir déçu les marchés et diminué leur visibilité à moyen terme.

La seconde source de volatilité est d'ordre géopolitique : la chute des prix du pétrole, qui s'accompagne d'une instabilité politique des pays producteurs ; la tenue du référendum en Grèce sur le plan proposé par ses créanciers ; la situation de l'économie chinoise dont la fiabilité des chiffres a été mise en cause ; et pour 2016 les conséquences d'une éventuelle sortie des britanniques de l'Union Européenne à la faveur du référendum prévu cette année.

Dans ce contexte, l'immobilier d'investissement confirme ses qualités de classe d'actifs défensive. Au vu de l'instabilité de nombreux pays émergents, une réorientation des capitaux mondiaux vers les actifs réels dans les pays core (notamment la zone euro) est à prévoir.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Les derniers chiffres publiés sur l'immobilier de santé font état d'un volume d'investissement de 730 millions d'euros sur l'année 2014, stable par rapport à l'année précédente (770 millions d'euros).

Cette régularité masque cependant des changements profonds dans le secteur de l'immobilier de santé. Historiquement, il a été animé par de nombreuses opérations d'externalisation. Les grands opérateurs de santé se désengageaient massivement de leurs murs pour dégager la trésorerie indispensable à la poursuite de leur développement. La recherche d'un effet de taille a notamment été rendue nécessaire par le besoin de mutualiser les ressources médicales, de faciliter le financement, d'acquiescer des autorisations d'exploiter, etc. C'est ce que montre la constitution d'acteurs pan-européens tels que Orpéa, Korian Medica ou encore MédiPôle Partenaires. Les deux dernières années ont marqué un tournant, avec désormais une majorité des transactions se réalisant entre investisseurs, dans le cadre de leurs stratégies de rotation du portefeuille. Les investissements portent alors davantage sur des actifs unitaires que sur des portefeuilles entiers.

La financiarisation de l'immobilier de santé et le fort appétit des investisseurs ont conduit à une compression progressive des taux de rendement sur les 10 dernières années. Les taux de rendement prime à l'acquisition ont continué à s'ajuster en 2014 et s'inscrivent dans une fourchette entre 5,75 % pour les EHPAD et 6,40 % pour les cliniques MCO. Ces rendements restent sensiblement plus élevés que ceux des meilleurs actifs de bureaux.

MARCHÉ DES SCPI

Au 31 décembre 2015, l'IEIF dénombre 171 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. La capitalisation totale du secteur atteint 37,8 milliards d'euros. On compte également plus de 10 SCPI dont la capitalisation est supérieure à 1 milliard d'euros, dont une supérieure à 2 milliards d'euros.

L'année 2015 a été marquée par une collecte historiquement élevée de 4,3 milliards d'euros (collecte nette). Ce montant doit être rapporté au volume d'investissement en immobilier d'entreprise, de l'ordre de 29 milliards d'euros. Les SCPI représentent donc un acteur minoritaire mais incontournable dans le marché de l'immobilier d'entreprise français, ce qui est relativement nouveau.

Acteur incontournable de l'immobilier d'entreprise français, les SCPI sont également devenues un acteur important du marché de l'épargne. Dans la hiérarchie des placements, le taux de distribution moyen des SCPI (4,85 % en 2015) exerce une attractivité pour de nombreux investisseurs.

Le marché des SCPI apparaît donc comme un secteur qui arrive à maturité, avec plusieurs sociétés qui gèrent un actif comparable aux principales foncières (7 sociétés de gestion détiennent une capitalisation en SCPI supérieure à 2 milliards d'euros), un nombre de porteurs de parts proche de 500 000, une distribution par de nombreux canaux y compris l'assurance vie, et une régulation renforcée avec l'entrée en vigueur, en juillet 2014, de la Directive AIFM. En outre, aujourd'hui les marchés secondaires de SCPI ne connaissent pas de tension sur leur liquidité, le cumul des parts en attente de cession et des retraits non compensés atteignant seulement 0,27 % de la capitalisation du secteur

Source des données chiffrées :
CBRE, ASPIM-IEIF, Immostat

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2015 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 221 millions d'euros à 451 millions d'euros, soit un doublement de la taille de votre SCPI. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 230 millions d'euros. Au 31 décembre 2015, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité des parts de votre SCPI a donc été assurée.

Devant cet afflux de capitaux, qui place Primovie au 7^{ème} rang des collectes du marché des SCPI en 2015 (source : IEIF), les équipes de Primonial REIM ont été particulièrement actives à l'acquisition avec plus de 177 millions d'euros investis dans 15 actifs dont 3 VEFA livrables en 2016 et 2 prises de participation dans des sociétés gérées par Primonial REIM. Parmi les investissements marquants de l'année en immobilier de santé, on compte la Clinique du Parc à Saint-Priest-en-Jarez, la clinique cardiologique d'Aressy, le centre d'accueil d'enfants autistes TEDyBEAR à Saint-Cloud. Parmi les investissements en immobilier d'éducation, Primovie a acquis le nouveau campus de l'école ISIT à Arcueil. Primovie a également acquis 2 EHPAD exploités par Korian à Bourg Saint-Andéol et Charols. Par ailleurs, plusieurs investissements ont été réalisés dans des actifs de bureaux : une pépinière d'entreprises innovantes dans le 14^{ème} arrondissement de Paris, le siège de la Redoute à Roubaix, et deux ensembles de bureaux neufs à Boulogne-Billancourt (l'Ardeko) et Issy-les-Moulineaux (le Noda), via deux SCI gérées par Primonial REIM. Enfin, Primovie a réalisé en 2015 sa première acquisition hors des frontières françaises avec une maison médicale à Munich en novembre.

Primovie termine l'année 2015 avec un résultat distribuable de 9,44 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2015 s'élève à 9,55 euros par part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2015, 35 actifs dont 2 détenus indirectement via des participations dans des sociétés immobilières (SCI) gérées par Primonial REIM. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 141 807 m².

	CRÛCHE	ÉDUCATION	SANTÉ	SÉNIOR	BUREAU	PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES	TOTAL
Paris	0,7%	-	-	-	7,9%	6,9%	15,5%
Région parisienne	0,8%	0,6%	-	-	12,9%	-	14,3%
Province	0,1%	10,6%	35,2%	17,4%	3,4%	-	66,9%
Allemagne	-	-	3,3%	-	-	-	3,3%
TOTAL	1,6%	11,3%	38,6%	17,4%	24,2%	6,9%	

SUR LES 35 ACTIFS DE PRIMOVIE :

► **15** ont été acquis en 2015 dont **2 prises de participation dans les SCI Noda et Ardeko** ainsi que le 1^{er} investissement en Allemagne.

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France sous la responsabilité de Primonial REIM, s'élève au 31 décembre 2015 à 330 463 512,71 euros dont 42 525 304,71 euros de valeur nette réévaluée des prises de participation. A périmètre constant la valeur du patrimoine progresse de 0,91 % sur 1 an.

SITUATION LOCATIVE

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2015 s'établit à 14 072 751,39 euros. Primovie compte 68 locataires au 31 décembre 2015 (hors SCI).

► 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31/12/2015

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	VILLE	ADRESSE	SURFACE* EN M ²	LOYER ANNUEL*	POIDS DANS REVENU LOCATIF ANNUEL
Korian	Santé Hébergement Senior	Barjols (83), Fréjus (83), Avignon (84), Perpignan (66), Clavette (17), Cenon (33), Chalon-sur-Saône (71), Mougins (06), Bourg-Saint-Andéol (07), Charols (26)		39 388	5 690 268	26,0%
Groupe C2S (Compagnie Stéphanoise de Santé)	Santé	Lyon (69) Saint-Priest (42)	155, boulevard de Stalingrad / 9bis, rue de la Piot	17 277	2 636 274	12,1%
Polyclinique du Val de Saône	Santé	Mâcon (71)	44, rue Ambroise	15 579	1 568 264	7,2%
Coca Cola	Autre	Issy Les Moulineaux (92)	Le Noda - 179, quai de La Bataille de Stalingrad	2 965	1 494 083	6,8%
Covéa Immobilier	Autre	Paris (75)	36, rue de Picpus	2 646	1 010 898	4,6%
La Redoute	Autre	Roubaix (59)	110, rue de Blanchemaille	12 670	950 000	4,3%
Genfit	Santé Recherche	Lille-Loos (59)	Parc Eurasanté - 883 avenue Eugène Avinée	5 450	900 000	4,1%
ISIT	Education	Arcueil (94)	23, avenue Jeanne d'Arc	4 362	821 437	3,8%
Clinique Cardiologique d'Aressy	Santé	Aressy (64)	route de Lourdes	10 235	561 079	2,6%
Finéduc	Education	Bordeaux (33)	81, rue du Jardin Public	2 439	498 235	2,3%
TOTAL				113 011	16 130 538	73,7%

* Quote-part de détention

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué, s'élève pour l'année 2015 à 99 %.

En termes de surface, sur les 141 807 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 4 806 m² étaient vacants au 31 décembre 2015, soit un taux d'occupation physique de 96,6 %¹.

► VACANTS

VILLE	ADRESSE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*
Bordeaux (33)	124/134, rue Lucien Faure	2 198	362 670
Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Emile Zola	817	371 470
Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	651	299 544
Paris (75)	168/170, rue Raymond Losserand	489	137 200
Munich (Allemagne)	26 Lortzingstraße / 23 Ernsbergerstraße	468	72 780
Paris (75)	36, rue Picpus	183	54 900
		4 806	1 298 564

* Quote-part de détention

1. Les modalités de calcul du taux d'occupation physique sont spécifiques à chaque société de gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



2 nouveaux baux ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2015 et ont permis de louer ou relouer 1 155 m² :

VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE	SURFACE* EN M ²	DATE D'EFFET
Paris (75)	168/170, rue Raymond Losserand	PANACEA	557	01/05/2016
Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	SAUR	598	01/07/2016
TOTAL			1 155	

* Quote-part de détention

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2015, Primovie a réalisé 15 acquisitions pour un montant total de plus de 177 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE - VILLE - ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION DI*	QP DE DÉTENTION
27/03/2015	Korian La Bastide - Bourg-Saint-Andéol (07) rue des Horts	Sénior	5 528	direct	8 844 366	100,00%
27/03/2015	Korian Drôme Provençale - Charols (26) 15, avenue du Midi	Sénior	2 000	direct	4 061 308	100,00%
16/04/2015	Clinique Cardiologique d'Aressy - Aressy (64) route de Lourdes	Santé	10 235	direct	7 950 611	100,00%
17/06/2015	Paris-Picpus 36 - Paris (75) - 36, rue Picpus	Bureau	5 581	direct	27 539 722	100,00%
09/07/2015	Centre TedyBear - Saint-Cloud (92) 3/5, avenue Caroline	Education	600	direct	2 245 184	100,00%
24/07/2015	La Redoute - Roubaix (69) - 110, rue de Blanchemaille	Bureau	12 670	direct	11 583 640	100,00%
29/07/2015	Le Losserand - Paris (75) - 168/170, rue Raymond Losserand	Pépinière d'entreprises	6 983	direct	23 944 015	100,00%
30/07/2015	ISIT - Arcueil (94) - 23, avenue Jeanne d'Arc	Education	4 362	direct	14 350 497	100,00%
29/09/2015	Ardeko - Boulogne-Billancourt (92) 58, avenue Emile Zola	Bureau	4 651	SCI Ardeko	15 440 000	10,36%
15/10/2015	Noda - Issy-les-Moulineaux (92) - 179, quai de la Bataille de Stalingrad	Bureau	2 082	SCI Noda	28 588 000	22,35%
06/11/2015	Munich-Pasing - Munich - 26 Lortzingstraße 23 Ernsbergerstraße	Santé	4 259	direct	11 481 093	100,00%
30/12/2015	Clinique du Parc - Saint-Priest-en-Jarez (42) 9bis, rue de la Piot	Santé	10 067	direct	16 635 500	100,00%
30/12/2015	Rés. Domitys Les Portes de l'Atlantique Saint-Nazaire (44) - 67, route de Gindress	Sénior	542	direct - VEFA	1 625 544	100,00%
30/12/2015	Rés. Domitys Les Gréments d'Or - Douarnenez (29) - 21, rue Monte au Ciel	Sénior	829	direct - VEFA	2 464 380	100,00%
30/12/2015	Rés. Domitys Le Millésime - Bordeaux (33) 10, rue de Ouagadougou	Sénior	179	direct - VEFA	714 934	100,00%
			70 568		177 468 794	

* Quote-part de détention

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

TRAVAUX

	2015
Travaux réalisés	8 156,94
Provisions pour travaux au 31 décembre	888 669,57

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2015

Ratio d'endettement maximal statutaire	30,00%
Valeur d'expertise 2015 par transparence*	357 291 807
Dette au 31/12/2015**	27 268 530
Ratio d'endettement 31/12/2015	7,63%

* Incluant les valeurs d'expertise des participations

** Analyse par transparence

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2015 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,44 euros. La distribution 2015 s'est élevée à 9,55 euros par part (pour une part ayant eu jouissance sur l'année). Le taux de rentabilité interne (TRI) sur la période 2013-2015 (3 ans) est de 2,08 %.

	2012*	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ¹	191,00	191,00	191,00	191,00
Résultat ²	2,50	10,29	9,53	9,44
Dividende versé au titre de l'année ²	2,44	9,74	9,75	9,55
Taux de distribution sur valeur de marché ^{2/3}	N.S	5,10%	5,10%	5,00%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁴	N.S	0,80	0,69	0,41

1. Le prix de souscription au 1^{er} janvier correspond au prix acquéreur moyen de l'année en l'absence de variation du prix de souscription.

2. Résultat, dividende et TDVM pour une part de pleine jouissance au 1^{er} janvier.

3. Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

4. Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif

* Création le 12 juillet 2012.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 5 598 associés au 31 décembre 2015. Au cours de l'exercice, 1 208 002 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retrait pour 2 142 parts. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 2 361 691 parts au 31 décembre 2015, la capitalisation de Primovie s'élève à 451 082 981 euros.

ÉVOLUTION DU CAPITAL*

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE*	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2012	24 809 760,00	29 540 530,20	155 061	302	2 658 647,70	191,00
2013	80 254 080,00	66 186 657,00	501 588	1 381	5 959 291,70	191,00
2014	184 932 960,00	124 960 413,00	1 155 831	2 932	11 272 927,03	191,00
2015	377 870 560,00	230 319 260,00	2 361 691	5 598	20 765 554,51	191,00

* Hors commission de souscription sur les frais liés à la collecte des membres fondateurs pour 76 120,80 euros.

Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2015 à 191,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription, est de 173,52 euros.

Primovie est une SCPI à capital variable. A ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (191,64 euros au 31 décembre 2015).



▶ ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS DEPUIS LA CRÉATION PAR PART EN JOUISSANCE

	2012		2013		2014		2015	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS								
Recettes locatives brutes	2,09	56,33%	9,86	83,14%	10,97	97,57%	10,73	87,42%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,62	43,67%	0,19	1,58%	0,10	0,92%	0,45	3,70%
Produits divers			1,81	15,29%	0,17	1,51%	1,09	8,89%
TOTAL DES REVENUS	3,71	100,00%	11,86	100,00%	11,24	100,00%	12,27	100,00%
CHARGES								
Commission de gestion	0,29	7,85%	1,04	8,78%	1,10	9,80%	1,01	8,26%
Autres frais de gestion*	0,91	24,64%	0,18	1,50%	0,14	1,24%	0,96	7,85%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,06	0,50%	0,00	0,04%	0,00	0,01%
Charges immobilières non récupérées			0,28	2,40%	0,11	0,98%	0,34	2,81%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,20	32,48%	1,56	13,18%	1,36	12,06%	2,32	20,67%
Amortissements nets								
- patrimoine								
- autres (charges à étaler)								
Provisions								
- dotation provision pour grosses réparations			0,01	0,08%	0,35	3,11%	0,51	4,19%
- dotation nette aux autres provisions**								
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,01	0,08%	0,35	3,11%	0,51	4,19%
TOTAL DES CHARGES	1,20	32,48%	1,57	13,26%	1,71	15,17%	2,84	23,12%
RÉSULTAT	2,50	67,52%	10,29	86,74%	9,53	84,74%	9,44	76,88%
Report à nouveau	0,07	1,83%	0,80	6,76%	0,69	6,17%	0,41	3,36%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,44	65,68%	9,74	82,12%	9,75	86,72%	9,55	77,81%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	1,80	48,42%	9,63	81,19%	9,73	86,55%	9,52	84,63%

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 12,27 euros par part en pleine jouissance dont 10,73 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,84 euros par part, soit 23,12 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,44 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2015. La distribution est de 9,55 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2015, de 0,41 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

▶ VALEUR DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2015

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- ▶ comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine,
- ▶ de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- ▶ de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur immobilisée des acquisitions	284 527 978,74
Participations financières	44 028 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	65 164 339,34
Valeur comptable	393 720 318,08
Valeur comptable ramenée à une part	166,71
Valeur des immeubles «actuelle»	287 938 208,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	107 689 644,35
Retraitement des grosses réparations	888 669,57
Valeur de réalisation	396 516 521,92
Valeur de réalisation ramenée à une part	167,90
Valeur de réalisation	396 516 521,92
Frais d'acquisition des immeubles	15 227 057,24
Commission de souscription*	40 859 433,84
Valeur de reconstitution	452 603 012,70
Valeur de reconstitution ramenée à une part	191,64

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014*	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	220 687 600,20	230 319 260,00	451 006 860,20
Achats d'immeubles	(166 423 633,00)	(162 132 345,74)	(328 555 978,74)
Commission de souscription	(19 861 395,15)	(20 728 112,35)	(40 589 507,50)
Frais d'acquisition des immobilisations	(7 635 263,28)	(8 881 960,79)	(16 517 224,07)
Reconstitution du report à nouveau	(487 568,33)	(124 614,16)	(612 182,49)
Frais de constitution	(11 300,00)		(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)		(6 175,00)
Sommes restant à investir	26 262 265,44	38 452 226,96	64 714 492,40

* Depuis la création

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2015 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Fournisseurs	3 445 981,33		3 449 919,94					3 449 919,94
Fournisseurs d'Immobilisations	4 247 687,92			3 139 878,74		487 761,68	620 047,50	4 247 687,92
TOTAL À PAYER	7 693 669,25		3 449 919,94	3 139 878,74		487 761,68	620 047,50	7 697 607,86

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), votre Société de Gestion a revu sa politique de rémunération pour intégrer les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques,... Une analyse de ces fonctions menée en 2015 a permis d'identifier 18 collaborateurs comme preneurs de risque.

Primonial REIM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, et tient compte :

- de sa gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- de la nature et de la complexité de son activité : Primonial REIM gère exclusivement des produits non complexes tels que SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- du niveau de rémunération variable des collaborateurs.

Votre société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive.



► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- ▶ une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- ▶ un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- ▶ un système d'information et des outils fiables ;
- ▶ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- ▶ un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- ▶ un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.

Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau.

- ▶ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations lors de Comité Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

	SITUATION AU 31/12/2015		SITUATION AU 31/12/2014	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	284 527 978,74	287 938 208,00	159 671 063,00	159 499 409,00
Terrains et constructions	284 527 978,74	287 938 208,00	145 012 563,00	144 840 909,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours			14 658 500,00	14 658 500,00
Autres immobilisations locatives				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
Frais de constitution amortis				
Provisions liées aux placements immobiliers	(888 669,57)		(165 808,06)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(888 669,57)		(165 808,06)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
Titres, parts et actions des entités contrôlées	44 028 000,00	42 525 304,71		
Titres, parts et actions des entités contrôlées	44 028 000,00	42 525 304,71		
TOTAL I	327 667 309,17	330 463 512,71	159 505 254,94	159 499 409,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	23 665,06	23 665,06	10 762,63	10 762,63
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	23 665,06	23 665,06	10 762,63	10 762,63
Créances	7 235 657,80	7 235 657,80	4 940 937,22	4 940 937,22
Locataires et comptes rattachés	2 557 194,19	2 557 194,19	1 227 022,19	1 227 022,19
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales	3 341 850,11	3 341 850,11	3 049 757,26	3 049 757,26
Fournisseurs et comptes rattachés	150 811,68	150 811,68	379 014,76	379 014,76
Autres créances	1 185 801,82	1 185 801,82	285 143,01	285 143,01
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	79 177 182,93	79 177 182,93	48 111 007,30	48 111 007,30
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	79 177 182,93	79 177 182,93	48 111 007,30	48 111 007,30
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(20 383 496,88)	(20 383 496,88)	(19 420 821,51)	(19 420 821,51)
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits				
- Dépôts et cautionnements reçus	(3 336 252,67)	(3 336 252,67)	(1 603 525,59)	(1 603 525,59)
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(4 357 399,70)	(4 357 399,70)	(2 140 429,48)	(2 140 429,48)
- Locataires et comptes rattachés			(4 519,24)	(4 519,24)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(565 061,85)	(565 061,85)	(179 033,89)	(179 033,89)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(4 247 687,92)	(4 247 687,92)	(10 841 488,33)	(10 841 488,33)
- Associés à régulariser	(2 307 830,62)	(2 307 830,62)	(843 387,25)	(843 387,25)
- Associés dividendes à payer	(4 306 410,66)	(4 306 410,66)	(2 159 424,46)	(2 159 424,46)
- Autres dettes diverses	(1 262 853,46)	(1 262 853,46)	(1 649 013,27)	(1 649 013,27)
TOTAL II	66 053 008,91	66 053 008,91	33 641 885,64	33 641 885,64
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	393 720 318,08		193 147 140,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		396 516 521,62		193 141 294,64

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2015 AU 31 DÉCEMBRE 2015

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2015	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION AU 31/12/2015*
Capital	184 932 960,00		192 937 600,00	377 870 560,00
Capital souscrit	184 932 960,00		192 937 600,00	377 870 560,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	7 752 938,44		7 646 972,70	15 399 911,14
Prime d'émission	35 754 640,20		37 381 660,00	73 136 300,20
Prélèvement sur prime d'émission	(19 861 395,15)		(20 728 112,35)	(40 589 507,50)
Prélèvement sur prime d'émission - Caution bancaire	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(7 635 263,28)		(8 881 960,79)	(16 517 224,07)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(487 568,33)		(124 614,16)	(612 182,49)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constituion	(11 300,00)			(11 300,00)
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	614 754,05	(153 511,91)	124 614,16	585 856,30
Résultat en attente d'affectation				
Résultat de l'exercice	(153 511,91)	153 511,91	(136 009,36)	(136 009,36)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	6 339 816,90	(6 339 816,90)	13 402 210,55	13 402 210,55
Acomptes sur distribution	(6 493 328,81)	6 493 328,81	(13 538 219,91)	(13 538 219,91)
TOTAL GÉNÉRAL	193 147 140,58		200 573 177,50	393 720 318,08

* Correspond à la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives		
Autres charges	1 164 315,31	430 161,35
SOUS-TOTAL	1 164 315,31	430 161,35
Charges non refacturées		
Charges locatives	225 784,26	51 735,37
Travaux d'entretien	1 210,02	2 963,25
Grosses réparations	6 946,92	68 790,65
Autres charges	255 292,50	26 997,88
SOUS-TOTAL	489 233,70	150 487,15
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 653 549,01	580 648,50
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	1 440 445,07	733 340,04
Diverses charges d'exploitation	204 637,92	92 663,13
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations	729 808,43	232 480,63
Autres provisions		
SOUS-TOTAL	729 808,43	232 480,63
Commission de souscription	20 765 554,51	11 272 927,03
Frais d'acquisition	8 881 960,79	5 190 335,29
Autres charges	21,97	11,05
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	32 022 428,69	17 521 757,17
CHARGES FINANCIÈRES	0,57	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		5,96
TOTAL DES CHARGES	33 675 978,27	18 102 411,63
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	13 402 210,55	6 339 816,90
TOTAL GÉNÉRAL	47 078 188,82	24 442 228,53
PRODUITS		
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	14 072 751,39	7 298 084,39
Charges refacturées	1 164 315,31	430 161,35
Produits annexes	220 724,09	110 196,80
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	15 457 790,79	7 838 442,54
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses		
Grosses réparations		
Autres reprises de provisions	6 946,92	68 790,65
SOUS-TOTAL	6 946,92	68 790,65
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	23,99	5,23
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	20 765 554,51	11 272 927,03
Frais d'acquisition	8 881 960,79	5 190 335,29
Autres prélèvements		
SOUS-TOTAL	29 647 515,30	16 463 262,32
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	29 654 486,21	16 532 058,20
PRODUITS FINANCIERS	644 133,04	69 180,99
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 321 778,78	2 546,80
TOTAL DES PRODUITS	47 078 188,82	24 442 228,53
TOTAL GÉNÉRAL	47 078 188,82	24 442 228,53



ANNEXE FINANCIÈRE





L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

- ▶ Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- ▶ Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- ▶ À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- ▶ un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- ▶ un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- ▶ un compte de résultat ;
- ▶ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur

nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Prélèvements sur prime d'émission

Commission de souscription

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2015 s'élèvent à 20 765 554,51 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition des immobilisations acquises en 2015 s'élèvent à 8 881 960,79 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Frais de constitution

Les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission. Le coût de la caution bancaire mise en place jusqu'à l'obtention du capital minimum statutaire s'était élevé à 6 175 euros. Cette charge avait été prélevée en 2012 sur la prime d'émission.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément à l'article 3 de la note d'information de la SCPI Primovie, il peut être prélevé sur la prime d'émission, et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2015, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 124 614,16 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe d'Asset Management puis validées par l'évaluation interne indépendant de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate

Valuation en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert externe en évaluation chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement de Primovie est de 287 938 208,00 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles 421-4, L.422-1 et L.423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

A ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2015, la SCPI Primovie a pris des participations dans le capital de deux sociétés civiles immobilières pour un montant total de 44 028 000 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 42 525 304,71 euros.

Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour grosses réparations.

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de

provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Au 31 décembre 2015 la dotation de la provision pour grosses réparations s'établit à 729 808,43 euros. Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2015 à hauteur de 6 946,92 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 888 669,57 euros.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Refacturation du Property Management à la société de gestion.

Le property management de la SCPI Primovie a été délégué à des mandataires. Son coût s'établit à 1,5 % des loyers facturés. Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la Société de Gestion du coût de ce dernier.

En 2015, la SCPI a refacturé à la société de gestion 211 091,27 euros. Cette somme correspondait à 1,5 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS 2015

Produits exceptionnels

Suite aux différents reports d'investissements au cours de l'année 2015, la société de gestion a souhaité attribuer à la SCPI Primovie une indemnité exceptionnelle correspondant au décalage de jouissance entre collecte et investissement.

Compte tenu du taux moyen d'investissement et du délai d'entrée en jouissance des parts collectées, une participation financière exceptionnelle de 629 883,00 euros a été intégrée au résultat de la SCPI, en compensation du retard d'investissement dû à une sélection qualitative des biens.

De plus, en 2015, la loi de modernisation des SCPI a ouvert aux SCPI la possibilité d'élargir leur univers d'investissement aux sociétés civiles immobilières.

Ainsi, dans un contexte concurrentiel en matière d'investissements, Primovie a eu l'opportunité de réaliser des investissements immobiliers indirects en prenant des participations dans 2 sociétés civiles immobilières gérées par Primonial REIM.

A cette occasion, votre société de gestion Primonial REIM a perçu un honoraire lié à l'investissement dans ces sociétés.

Toutefois, dans le cadre d'une analyse par transparence de l'ensemble des honoraires perçus par la société de gestion à l'occasion de ces investissements, cette dernière a souhaité rétrocéder à la SCPI l'intégralité de sa commission.

Au 31 décembre 2015, le montant des honoraires rétrocédés par la société de gestion à la SCPI Primovie s'est établi à 687 676,27 euros. Ces derniers ont été comptabilisés en produits exceptionnels.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE	2015	2014
Produits de la SCPI	47 078 188,82	24 442 228,53
dont loyers	14 072 751,39	7 298 084,39
Total des charges	33 675 978,27	18 102 411,63
Résultat	13 402 210,55	6 339 816,90
Dividende	13 538 219,91	6 493 328,81
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	377 870 560,00	184 932 960,00
Total des capitaux propres	393 720 318,08	193 147 140,58
Immobilisations locatives	284 527 978,74	159 671 063,00
Titres, parts et actions des entités contrôlées	44 028 000,00	0,00
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	13 402 210,55	9,44*
Dividende	13 538 219,91	9,55*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	330 463 512,71	139,93
Valeur comptable	393 720 318,08	166,71
Valeur de réalisation	396 516 521,62	167,90
Valeur de reconstitution	452 603 012,70	191,64

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Éducation	36 363 206,74	37 288 289,00	6 959 855,00	7 149 398,00
Santé	126 883 580,00	127 479 619,00	92 799 113,00	92 030 511,00
Crèche	5 090 681,00	5 340 000,00	5 061 143,00	5 310 000,00
Hébergement Séniors	56 782 752,00	57 630 300,00	40 192 452,00	40 351 000,00
Autre	36 907 759,00	37 300 000,00		
Pépinières d'entreprises	22 500 000,00	22 900 000,00		
TOTAL	284 527 978,74	287 938 208,00	145 012 563,00	144 840 909,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Éducation			14 658 500,00	14 658 500,00
TOTAL			14 658 500,00	14 658 500,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI NODA	28 588 000,00	14 693 694,71		
SCI ARDEKO	15 440 000,00	27 831 610,00		
TOTAL	44 028 000,00	42 525 304,71		
TOTAL GÉNÉRAL	328 555 978,74	330 463 512,71	159 671 063,00	159 499 409,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DPT	VILLE	NOM ACTIF	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HT/DI QP PRIMOVIE	FRAIS D'ACQUISITION HT/DI QP PRIMOVIE	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
94	Arcueil	ISIT	Education	4 362	30/07/2015	14 350 497,02	1 250 497,02		13 100 000,00
64	Aressy	Clinique d'Aressy	Santé	10 235	16/04/2015	7 950 611,02	818 385,02		7 132 226,00
84	Avignon Montfavet	Korian les Cyprès	Santé	6 759	26/06/2013	21 900 481,00	25 950,00		21 874 531,00
83	Barjols	Korian Les Fontaines	Hébergement séniors	3 011	15/05/2013	4 475 734,39	254 734,39		4 221 000,00
33	Bordeaux	ISEG	Education	2 439	25/10/2013	6 260 950,00	950,00		6 260 000,00
33	Bordeaux	Urban Cap	Education	5 495	30/12/2014	14 947 000,00	288 500,00	455 148,26	14 203 351,74
33	Bordeaux	Résidence Domitys	Hébergement séniors	179	30/12/2015	714 934,00	46 958,00		667 976,00
07	Bourg-Saint-Andéol	Korian La Bastide	Hébergement séniors	5 528	27/03/2015	8 844 366,34	744 366,34		8 100 000,00
33	Cenon	Korian Hauterive	Santé	2 562	28/02/2014	8 604 614,00	489 614,00		8 115 000,00
71	Chalon-sur-Saône	Villa Papyri	Hébergement séniors	3 520	05/02/2014	7 886 883,00	448 883,00		7 438 000,00
94	Champigny-sur-Marne	Crèche Les Petites Canailles	Crèche	392	09/12/2013	815 047,55	23 047,55		792 000,00
26	Charols	Korian Drôme Provencale	Hébergement séniors	2 000	27/03/2015	4 061 307,87	261 307,87		3 800 000,00
17	Clavette	Korian Clavette	Hébergement séniors	3 490	09/12/2013	3 459 372,74	199 593,74		3 259 779,00
29	Douarnenez	Résidence Domitys	Hébergement séniors	829	30/12/2015	2 464 380,00	17 100,00		2 447 280,00
83	Fréjus	Korian Rives d'Estérel	Hébergement séniors	3 632	15/05/2013	8 684 379,61	486 742,61		8 197 637,00
59	Loos	Genfit	Santé	5 450	22/03/2013	10 767 420,00	667 420,00		10 100 000,00
69	Lyon	Lyon Millenium	Bureau	300	03/08/2012	745 676,44	45 821,44		699 855,00
69	Lyon	Lyon Mérieux Matmut	Education	98	21/01/2013	526 899,00	19 140,00		507 759,00
69	Lyon	Clinique du Parc	Santé	7 210	03/07/2014	26 416 950,59	1 676 906,59		24 740 044,00
71	Mâcon	Polyclinique VDS	Santé	15 579	22/12/2014	23 066 069,70	1 476 069,70		21 590 000,00
62	Mougins	Korian La Riviera	Hébergement séniors	4 296	28/02/2014	11 748 022,00	668 022,00		11 080 000,00
68	Mulhouse	Crèche Le Trident	Crèche	178	25/01/2013	377 060,00	14 060,00		363 000,00
ALL	Munich	Munich-Pasing	Santé	4 259	06/11/2015	11 481 093,47	656 093,47		10 825 000,00
75	Paris	Babilou Paris Saussure	Crèche	347	28/02/2013	2 327 000,00	145 260,00		2 181 740,00
75	Paris	Paris-Picpus 36	Bureau	5 581	17/06/2015	27 539 722,50	1 639 722,50		25 900 000,00
75	Paris	Le Losserand	Pépinière d'entreprises	6 983	29/07/2015	23 944 015,34	1 444 015,34		22 500 000,00
66	Perpignan	Korian Catalogne	Hébergement séniors	4 590	09/12/2013	9 825 731,26	569 916,26		9 255 815,00
59	Roubaix	La Redoute	Bureau	12 670	24/07/2015	11 583 640,17	1 083 640,17		10 500 000,00
92	Saint-Cloud	Centre TedyBear	Education	600	04/03/2015	2 245 184,00	145 184,00		2 100 000,00
44	Saint-Herblain	Laboratoire Atlanta	Santé	1 296	27/05/2014	2 739 780,00	127 780,00		2 612 000,00
44	Saint-Nazaire	Résidence Domitys	Hébergement séniors	542	30/12/2015	1 625 544,00	50 500,00		1 575 044,00
42	Saint-Priest-en-Jarez	Clinique du Parc	Santé	10 067	30/12/2015	16 635 500,00	500,00		16 635 000,00
78	Vélizy-Villacoublay	People & Baby	Crèche	595	26/04/2013	1 760 793,00	6 852,00		1 753 941,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				135 074		300 776 660,01	15 793 533,01	455 148,26	284 527 978,74
92	Boulogne-Billancourt	Ardeko	Bureau	2 082	29/09/2015	15 440 000,00			15 440 000,00
92	Issy-les-Moulineaux	Noda	Bureau	4 651	30/07/2015	28 588 000,00			28 588 000,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)				6 733		44 028 000,00			44 028 000,00
TOTAL GÉNÉRAL				141 807		344 804 660,01	15 793 533,01	455 148,26	328 555 978,74



TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DETENUE
SCI ARDEKO	15 440 000,00	14 693 694,71	14 910 000,00	(9 662 109,33)	144 385 292,04	10,36%
SCI NODA	28 588 000,00	27 831 610,00	12 790 000,00	(5 025 646,86)	121 044 353,14	22,35%
TOTAL	44 028 000,00	42 525 304,71				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2015 ET LE 31 DÉCEMBRE 2015

TERRAINS & CONSTRUCTIONS		
Solde au 01/01/2015		145 012 563,00
Cessions de l'exercice		
Acquisitions de l'exercice		
78140 - Velizy - 1/5 avenue Morane Saulnier		29 538,00
26450 - EHPAD Korian Carols - 15 avenue du midi, quartier Loche		3 800 000,00
07700 - EHPAD Korian St Andéol - rue des horts		8 100 000,00
33000 - Bordeaux - 134 rue Lucien Faure		14 658 500,00
64320 - Clinique Cardio Aressy - 2 rue du Village et rue des Sources,		7 132 226,00
75384 - Picpus - 9 rue d'Astorg Paris 8		25 900 000,00
92210 - Centre Tedybear - 3 av Caroline		2 100 000,00
75014 - Le Losserand - 168b rue Raymond Losserand		22 500 000,00
94110 - Ecole ISIT Arcueil - 23 rue Jeanne d'Arc		13 100 000,00
59100 - La Redoute Roubaix - 110 rue de Blanchemaille		10 500 000,00
81479 - Munich - Pasing		10 825 000,00
42270 - Clinique St Priest - 9 bis rue de la Piot		16 635 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2015		280 292 827,00
GARANTIES LOCATIVES		
Solde au 01/01/2015		0,00
33000 - Bordeaux - 134 rue Lucien Faure		(455 148,26)
Solde Garanties locatives en cours au 31/12/2015		(455 148,26)
IMMOBILISATIONS EN COURS		
Solde au 01/01/2015		14 658 500,00
33000 - Bordeaux - 134 rue Lucien Faure		(14 658 500,00)
Acquisitions de l'exercice		
29100 - 21 route au Ciel - Douarnenez		1 575 044,00
44600 - 67 route de Guindreff - Saint-Nazaire		667 976,00
33000 - Rue Achard Bordeaux		2 447 280,00
Solde Immobilisations en cours au 31/12/2015		4 690 300,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Solde des dépôts versés au 01/01/2015		10 762,63
Fonds de roulement versés aux syndicats		12 902,43
Fonds de roulement restitués par les syndicats		
Solde des dépôts versés au 31/12/2015		23 665,06

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANTS PROVISIONS AU 31/12/2014	DOTATION 2015	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANTS PROVISIONS AU 31/12/2015
Pour grosses réparations	165 808,06	729 808,43	(6 946,92)	888 669,57
Pour créances douteuses				
TOTAL	165 808,06	729 808,43	(6 946,92)	888 669,57

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 120 644,16
Locataires : factures à établir	436 550,03
Locataires : créances douteuses	-
TOTAL	2 557 194,19

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	900 668,08
État - Charges à payer	64 144,00
TOTAL	964 812,08

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires - Factures à établir	436 550,03
Fournisseurs avoirs à recevoir	144 000,00
État TVA sur factures non parvenues	149 765,58
Intérêts à recevoir	3 373,83
TOTAL	733 689,44

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie détenue sur le compte principal de la SCPI. Ces fonds font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire. Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2015 est de 19 185,83 euros.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Entretien réparation	9 475,57
Primes d'assurances	46 622,36
Taxes bureaux	3 190,32
Taxes foncières	847 500,64
Taxes ordures ménagères	153 861,92
Honoraires de gestion	103 318,62
Autres charges récupérables	345,88
TOTAL	1 164 315,31



DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives non récupérables	132 837,69
Taxes Foncières non refacturables	44 262,72
Taxes bureaux non refacturables	39 468,36
Assurances	9 215,49
Entretien réparation	1 210,02
Grosses réparations	6 946,92
Frais actes et contentieux	226,99
Property honoraires NR	214 659,34
TOTAL	448 827,53

Honoraires d'expertises	39 406,17
Honoraires divers	1 000,00
TOTAL	40 406,17
TOTAL GÉNÉRAL	489 233,70

COMMISSION DE GESTION

Produits locatifs hors taxes	14 082 384,21
Commission au taux de 10%	1 408 238,42
Produits financiers nets	644 133,04
Commission au taux de 5%	32 206,65
Commission de gestion	1 440 445,07

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	23 550,00
Honoraires dépositaires	24 625,50
Frais de conseils et assemblées	703,55
Information des associés (BT, Rapport annuel)	38 189,70
Cotisation AMF	1 590,26
Taxes diverses - CVAE - CET	111 144,00
Frais d'actes et contentieux	4 228,04
Frais bancaires	606,87
TOTAL	204 637,92

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes.	4 219,51
Retrocession commission sur décalage investissement	629 883,00
Retrocession commission investissement	687 676,27
TOTAL	1 321 778,78

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014

Résultat 2014	6 339 816,90
Report à nouveau antérieur	614 754,05
TOTAL DISTRIBUABLE	6 954 570,95
Distribution	6 493 328,81
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	6 493 328,81
Report à nouveau après affectation du résultat	461 242,14



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



▶ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous proposons, au titre de l'assemblée générale extraordinaire, de modifier la politique d'investissement de votre SCPI. Ces évolutions vont dans le sens d'une extension des possibilités d'investissement de Primovie.

D'une part il s'agit de l'adapter à la modernisation réglementaire des SCPI, avec la possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière et d'investir dans tout fonds ou toute société géré(e)s par la société de gestion Primonial REIM.

Pour rappel, le Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est un contrat de construction particulier défini aux articles 1831 et suivants du Code civil. Il désigne un mandat d'intérêt commun par lequel un promoteur immobilier s'oblige envers le maître de l'ouvrage à réaliser un programme de construction pour un prix convenu. La modification proposée de la politique d'investissement acte la possibilité pour la SCPI de conclure des CPI. Cependant l'usage de cette possibilité n'est pas d'actualité et n'entre pas dans les projets de la société de gestion.

D'autre part, il s'agit d'accompagner la diversification et l'eupéanisation de Primovie, en lui permettant d'investir, dans certaines limites, dans des actifs immobiliers diversifiés et de détenir dans son patrimoine, à hauteur de 45 % maximum de sa valeur d'actif, des biens en zone euro hors des frontières françaises.

Par ailleurs nous vous proposons également d'augmenter le délai de jouissance du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription, au 1^{er} jour du 4^{ème} mois suivant l'enregistrement de la souscription.

La société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a tenus informés de sa gestion et nous a communiqué les explications utiles nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le commissaire aux comptes, nous avons pu examiner la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts. Cela nous a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Au cours de l'exercice 2015, Primovie a émis 1 208 002 parts nouvelles à un prix unitaire de 191 euros. La liquidité du marché des parts a été assurée puisque les demandes de retrait de 2 142 parts ont été satisfaites.

Primovie a acquis au cours de l'exercice 15 actifs dont 2 participations dans des sociétés civiles immobilières gérées par Primonial REIM, pour un montant global de 177 468 794 euros. Parmi ces acquisitions figure la première acquisition de Primovie hors des frontières françaises, une maison médicale située à Munich en Allemagne.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France sous le contrôle de Primonial REIM, fait état d'une valeur de 330 463 513 euros hors droits au 31 décembre 2015.

Le résultat net de la SCPI s'élève à 9,44 euros par part. La société de gestion a consenti une réduction sur ses frais de gestion, et nous l'en remercions. Elle propose par ailleurs à l'assemblée générale une distribution de 9,55 euros par part en pleine jouissance en prélevant la différence sur le report à nouveau. Le taux de distribution moyen sur valeur* de marché 2015 s'établit ainsi à 5,00 %.

L'évolution des performances futures dépendra essentiellement de la bonne adéquation entre investissements et collecte nouvelle, dans la phase de croissance que la Société de Gestion nous propose par l'augmentation de capital.

L'évolution du délai de jouissance (+ 1 mois) pourra y contribuer, ainsi que la politique d'investissement davantage orientée vers la zone euro et sous différentes formes d'exploitation.

Nous remercions les équipes de gestion pour le suivi de notre SCPI au cours de l'année 2015.

Nous remercions également le Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Au cours de l'Assemblée générale, nous procéderons au renouvellement de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance

* Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) : division du dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année n.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

The image shows a modern building with a mix of materials. The upper part of the wall is a dark purple or blue color with horizontal slats. Below that is a large section of orange panels. At the bottom of this section are windows with grey horizontal blinds. To the right, there is a white wall with a large glass facade. The foreground consists of a brown gravel area and a green lawn. The sky is a clear, deep blue.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2015

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- ▶ le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PRIMOVIE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ▶ la justification de nos appréciations ;
- ▶ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert externe en évaluation nommé par votre assemblée générale du 12 juillet 2012. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion, ont consisté à en vérifier la cohérence avec le rapport de l'expert externe en évaluation. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et les éléments que nous avons

collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ▶ les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion PRIMONIAL REIM
PRIMOVIE a eu l'opportunité de réaliser des investissements immobiliers indirects en prenant des participations dans 2 sociétés civiles immobilières gérées par PRIMONIAL REIM. A cette occasion, votre société de gestion a perçu un honoraire lié à l'investissement dans ces sociétés. Dans le cadre d'une analyse par transparence de l'ensemble des honoraires perçus par la société de gestion, cette dernière a rétrocédé à PRIMOVIE l'intégralité de sa commission. Le montant comptabilisé en produits exceptionnels, au titre de l'exercice 2015, s'élève à 687 676,27 euros.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

a) Conformément aux dispositions de l'article XXI des statuts, la société de gestion PRIMONIAL REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Une commission de gestion fixée à 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 5 % HT maximum des produits financiers nets de la société. Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 1 440 445,07 euros.

2) Une commission de souscription d'un montant de 9 % HT, soit 9,15 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :

- 8,25 % au titre des frais de collecte,
- 0,75 % HT, soit 0,90 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 20 765 554,51 euros.

b) PRIMOVIE refacture à PRIMONIAL REIM les prestations de property management comprises dans le forfait de gérance, à hauteur de 1,5 % des loyers facturés. Au titre de l'exercice 2015, le montant de cette refacturation s'élève à 211 091,27 euros.

c) PRIMONIAL REIM a attribué à votre SCPI une rémunération financière exceptionnelle correspondant au décalage de jouissance d'investissements initialement prévus. Le montant comptabilisé en produits exceptionnels, au titre de l'exercice 2015, s'élève à 629 883 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés



PROJET DE RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

POLYCLINIQUE DU VAL DE SAÔNE



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2015 ;
- ▶ Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 et approbation des comptes clos au 31 décembre 2015 ;
- ▶ Quitus à la société de gestion ;
- ▶ Quitus au conseil de surveillance ;
- ▶ Approbation des conventions réglementées ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de recourir à un emprunt bancaire ;
- ▶ Autorisation donnée à la société de gestion de reconstituer le compte report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission ;
- ▶ Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- ▶ Autorisation de céder des éléments du patrimoine ;
- ▶ Prise d'acte de l'expiration des mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance et élection corrélative de sept à neuf membres au plus ;
- ▶ Jetons de présence ;
- ▶ Prise d'acte de l'expiration du mandat de l'expert externe en évaluation et désignation d'un nouvel expert externe en évaluation ;
- ▶ Ratification du transfert de siège social de la Société ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Elargissement de la politique d'investissement : augmentation de la proportion d'investissement en zone euro ;
- ▶ Elargissement de la politique d'investissement : ajout de la possibilité pour la SCPI de conclure des contrats de promotion immobilière ;
- ▶ Elargissement de la politique d'investissement : ajout de la possibilité pour la SCPI d'investir dans tous fonds et/ou sociétés géré(s) par la société de gestion ;
- ▶ Modification corrélative du paragraphe 3- Politique d'investissement de la note d'information ;
- ▶ Augmentation du délai de jouissance et modification corrélative de la note d'information ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social de l'exercice clos au 31 décembre 2015 à 377 870 560 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2015, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et du rapport du Conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'élève à la somme de 13 402 210,55 euros et que majoré du report à nouveau de 585 856,30 euros, le montant total disponible atteint 13 988 066,85 euros.

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante :

- un dividende déjà versé par acomptes aux associés, pour un total de 13 538 219,91 euros,
- et de reporter à nouveau le solde, soit 449 846,94 euros

Conformément à l'article VIII des statuts de la SCPI PRIMOVIE, l'assemblée générale prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission au 31 décembre 2015 s'élève à 124 614,16 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 393 720 318,08 euros, soit 166,71 euros par part,

- valeur de réalisation : 396 516 521 ,62 euros, soit 167,90 euros par part,

- valeur de reconstitution : 452 603 012,70 euros, soit 191,64 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société ;

et ce jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la société de gestion, à prélever sur la prime d'émission, et dans la limite de chaque nouvelle part émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la société de gestion, au nom de la Société depuis sa création, dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI, à :

- procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
 - consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions ;
- et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée de l'ensemble des membres du conseil de surveillance, élit en remplacement les personnes figurant dans la liste ci-dessous et ayant reçu le plus grand nombre de voix, pour une



durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de 2018 :

Liste des Candidats :

1) Associés personnes physiques

Olivier BLICQ

Age : 58 ans

Domicilié : 26 rue Rabelais – 59000 Lille

Profession : Inspection du travail

Détenant : 12 parts

Michel CATTIN

Age : 68 ans

Domicilié : 1 rue du Chalet Le Souillot – 25270 Levier

Profession : Consultant en stratégie et Management d'entreprise

Détenant : 400 parts

Georges PUIPIER

Age : 69 ans

Domicilié : 33 C Chemin de Marandon – 42000 Saint Etienne

Profession : Retraité – Ancien cadre supérieur dans un Groupe de Services.

Détenant : 130 parts

Emmanuel RONCIERE

Age : 30 ans

Domicilié : 13 par de l'Andelle – 76130 Mont Saint Aignan

Profession : Enseignant

Détenant : 20 parts

Dominique SANTINI

Age : 43 ans

Domicilié : 45 rue de la Folie Regnault – 75011 Paris

Profession : Inspecteur-auditeur comptable et financier

Détenant : 90 parts

Samuel VERGER

Age : 28 ans

Domicilié : 29 rue de Vergennes 78000 Versailles

Profession : Manager au sein d'un cabinet d'audit et d'expertise judiciaire

Détenant : 393 parts.

2) Associés personnes morales

Humanis Gestion d'Actifs représentée par Monsieur Patrick BOUCHINDOME

Siège social : 139/147 rue Paul Vaillant Couturier 92240 Malakoff

RCS Nanterre B 320 921 828

Détenant : 68 064 parts

Objet social : Fonds de placement et entités financières similaires.

MACSF Epargne Retraite représentée par Monsieur Nicolas Lepère

Siège social : Cours du Triangle – 10 rue de Valmy – 92800 Puteaux

RCS Nanterre 403 071 095

Détenant : 104 714 parts

Objet social : Assurance sur la vie.

Œuvre des pupilles orphelins et fonds d'entraide des sapeurs-pompiers de France représentée par Jean Marc Tarrillion

Siège social : 32, rue Bréguet – 75011 Paris

SIREN/SIRET : 316 138 668

Détenant : 5 236 parts

Objet social : Association fonctionnant par adhésion volontaire

ORADEA VIE représentée par Alexandre Pommier

Siège social : Tour D2 17bis, place des Reflets - 92919 Paris La Défense 2

RCS : Nanterre 430 435 669

Détenant : 1 520 parts

Objet social : Assurance vie

SCI JEANTEUR-NARDI représentée par Monsieur Emmanuel Jeanteur

Siège social : 504 avenue François Nardi 83000 Toulon

RCS Toulon 524 334 562

Détenant : 1 040 parts

Objet social : Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

SCI STAF INVEST représentée par Damien Vanhoutte

Siège social : 12 rue Charles Seydoux 59360 Le Cateau Cambrésis.

RCS Douai 520 028 366

Détenant : 100 parts

Objet social : Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier.

(Seront nommés les associés candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON

Siège social : 50-56 rue de la Procession 75015 Paris

RCS : Paris 487 739 963

Détenant : 214 770 parts

Objet social : Compagnie d'assurance vie.

SURAVENIR représentée par Monsieur Bernard Le Bras

Siège social : 232 rue Général Paulet – 29802 Brest

RCS Brest 330 033 127

Détenant : 413 625 parts

Objet social : Assurance sur la vie.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2016, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte de l'expiration du mandat de l'expert externe en évaluation, désigne en qualité d'expert externe en évaluation de la société, la société DTZ Valuation France – 8 rue de l'Hôtel de Ville – 92522 Neuilly sur Seine Cedex, pour une durée de cinq (5) années. Il expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, ratifie autant que de besoin le transfert de siège social de la Société au

83/85 avenue Marceau – 75016 Paris décidé par décision de gestion le 15 septembre 2015, prend acte du transfert de siège social de la société de gestion et des modifications statutaires corrélatives.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide d'élargir la politique d'investissement de la SCPI en lui permettant d'acquérir des actifs en zone euro dans la limite de 45 % de la valeur de son portefeuille en lieu et place des 25 % antérieurs.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique d'investissement de la SCPI en y insérant la possibilité pour cette dernière de conclure des contrats de promotion immobilière.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide d'ajouter la possibilité pour la SCPI d'investir dans tout type de fonds et/ou sociétés gérés par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, en conséquence des trois résolutions précédentes, décide de modifier les 8 premiers alinéas du paragraphe 3 – Politique d'investissement de la note d'information de la manière suivante :

Ancienne version

« La politique d'investissement de PRIMOVIE, SCPI de type « classique diversifiée », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

PRIMOVIE investira directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs répondant :

- à la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureau, commerce, activité, résidence gérée) ;

- qui privilégiera des investissements dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs :

- de la petite enfance, de l'éducation ou de la location d'actifs à destination des étudiants ;
- de la santé ;
- des seniors et de la dépendance.

De ce fait, il est prévu d'acquérir des crèches, des centres de loisirs, des écoles, des centres de formation, des cliniques, des centres de santé ou d'analyses médicales, des hôpitaux...

- en règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif).

Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en région ou par opportunité, dans la limite de 25 %, dans les pays de la zone euro.

PRIMOVIE prévoit d'investir directement ou indirectement dans des actifs :

- ne représentant pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs :

- PRIMOVIE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- PRIMOVIE pourra octroyer des comptes-courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Enfin, PRIMOVIE pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.»

Nouvelle rédaction

« La politique d'investissement de PRIMOVIE, SCPI de type « classique diversifiée », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

PRIMOVIE investira directement ou indirectement dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs :



- répondant à la mise en œuvre d'une politique d'investissement sans limitation quant à la diversification sectorielle ;
- et qui privilégiera des investissements dont les locataires, au moment de l'acquisition, exercent une activité en relation avec les secteurs :
 - de la petite enfance, de l'éducation ou de la location d'actifs à destination des étudiants ;
 - de la santé ;
 - des seniors et de la dépendance.

De ce fait, il est prévu d'acquérir des crèches, des centres de loisirs, des écoles, des centres de formation, des cliniques, des centres de santé ou d'analyses médicales, des hôpitaux...

En règle générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement, ou en contrat de promotion immobilière sont susceptibles d'être réalisés (dans ce cas, la date prévisionnelle des premiers revenus locatifs des actifs acquis en état futur d'achèvement interviendra au plus tôt le jour de la livraison de l'actif).

Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne et en région ou par opportunité, dans la limite de 45 %, dans les pays de la zone euro.

PRIMOVIE prévoit d'investir directement ou indirectement dans des actifs :

- ne représentant pas plus de 10 % de l'actif total au jour de l'acquisition ;
- le cas échéant, des investissements de montants plus significatifs pourront être réalisés dans la mesure où ils constituent des opportunités en matière de valorisation potentielle à terme.

Par ailleurs :

- PRIMOVIE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ;
- PRIMOVIE pourra octroyer des comptes-courants à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur ;
- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

La SCPI pourra être amenée à investir dans les fonds/sociétés géré(s) par PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ou des sociétés qui lui sont liées.

Enfin, PRIMOVIE pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de prolonger le délai de jouissance des parts en le portant de 2 mois à 3 mois. Ainsi, les parts porteront jouissance le 1^{er} jour du quatrième mois suivant la souscription et ce, pour toute souscription enregistrée à compter du 1^{er} octobre 2016.

L'assemblée générale extraordinaire décide donc corrélativement de modifier le 7- jouissance des parts du Chapitre I de la note d'information en conséquence.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire

GLOSSAIRE

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM : La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM : créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

> **L'Assemblée Générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, de l'expert immobilier...

> **L'Assemblée Générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale

propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) : le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE : Établissement, indépendant de la société de gestion, élu par l'Assemblée Générale, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de 4/5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire** :

c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs.

Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION) : prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital

successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES : font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur

les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE : c'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR ISF : pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE :

> **valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

> **valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

> **valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.





Primonial Real Estate Investment Management

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros.

531 231 124 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille le 16 décembre 2011

sous le numéro GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

Cartes professionnelles « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » N°T15813

et « Gestion Immobilière » n°G6386, délivrées par la Préfecture de police de Paris,

et garanties par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS.

SIÈGE SOCIAL

83/85 avenue Marceau 75016 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 01 44 21 71 23

www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau

75016 Paris

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.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires des 13 août 2012 et 6 mai 2016.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.