



2017

SCPI PRIMOVIE / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PRIMOVIE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier de santé	p7
■ Rapport de la Société de Gestion	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2017	p18
■ Annexe financière	p22
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p34
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p36
■ Projet de résolutions	p40
■ Glossaire	p44



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'année 2017, votre SCPI Primovie a collecté 818 millions d'euros et investi plus de 860 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, Primovie compte près de 17 000 associés et sa capitalisation atteint 1,849 milliard d'euros, ce qui en fait la 10^e SCPI sur les 181 que compte le marché (Source : ASPIM-IEIF).

Cette taille critique vous permet de bénéficier d'une diversification appréciable dans l'environnement économique actuel. En outre, elle fait de Primovie un acteur incontournable sur le marché de l'immobilier dédié au médico-social, à l'éducation ou à l'hébergement des seniors, en France et en Europe. Des partenariats forts ont été noués entre Primonial REIM et les locataires-exploitants de votre SCPI.

Parmi les investissements majeurs de l'année, on peut citer : une externalisation des murs de l'opérateur Gruppo Villa Maria (3 cliniques et un centre de recherche en Italie); un portefeuille d'établissements de santé à Brême, Duisbourg, Hanovre et Ratisbonne ; les murs de l'École Supérieure de l'Informatique et du numérique à Paris ; la Clinica Sant Antoni à Barcelone... Par ailleurs, Primovie s'est positionnée sur des participations dans des immeubles de bureaux emblématiques tels que Cœur Défense, plus grand ensemble de bureaux européen, ou encore le campus de l'OCDE à Boulogne-Billancourt. En fin d'année 2017, le patrimoine de Primovie se situe à 14 % hors de France, en Allemagne, en Italie et en Espagne.

Le poids des actifs loués à des opérateurs de la santé, de l'éducation et de l'hébergement des seniors s'élève à 58 % en fin d'année. Nos investissements sur ces secteurs, socialement utiles, sont appelés à s'intensifier en 2018.

Le taux d'occupation financier s'établit à un niveau élevé de 98,8 % au 31 décembre 2017. L'équipe d'asset management de Primonial REIM a été active, avec plus de 5 000 m² commercialisés et un renouvellement de bail particulièrement important (laboratoires Sorin Clamart, 12 000 m²).

Veillez noter également qu'au cours de l'année 2017, le capital maximal statutaire a été relevé à 2 milliards d'euros en valeur nominale par l'Assemblée Générale des associés en mars 2017. En outre, au 1^{er} avril 2017, les parts de Primovie ont été revalorisées de 6,28 %, restituant ainsi aux associés les hausses de valeur observées sur le patrimoine. La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2017 s'élève à 9,56 euros soit un Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2017 de 4,89 % et un TRI sur 5 ans de 4,41 %.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La définition du taux d'occupation financier et du Taux de Distribution sur Valeur de Marché figurent en fin de rapport dans le glossaire. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Source des données chiffrées : Primonial REIM.



PRÉSENTATION



SANT ANTONI - BARCELONE (ESPAGNE)
Droits photo : Clínica Sant Antoni

► 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 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124 00045.

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 fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE (AU 12/02/2018)

Grégory Frapet, Président
Stéphanie Lacroix, Directeur Général
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 14/02/2018)

Laurent Fléchet, Président
Stéphane Vidal
Paul Younes
Martine Guet, Vice-Président
François Pochard
Valéry Bordes

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 (AU 31/12/2017)

STAF INVEST, Président
Humanis Gestion d'Actifs
MACSF Épargne Retraite
Œuvre des pupilles orphelins et fonds d'entraide des sapeurs-pompiers de France
Oradéa Vie
Michel Cattin
Georges Pupier
Samuel Verger
SURAVENIR

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés	Titulaire
BEAS	Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

DTZ Valuation France

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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.

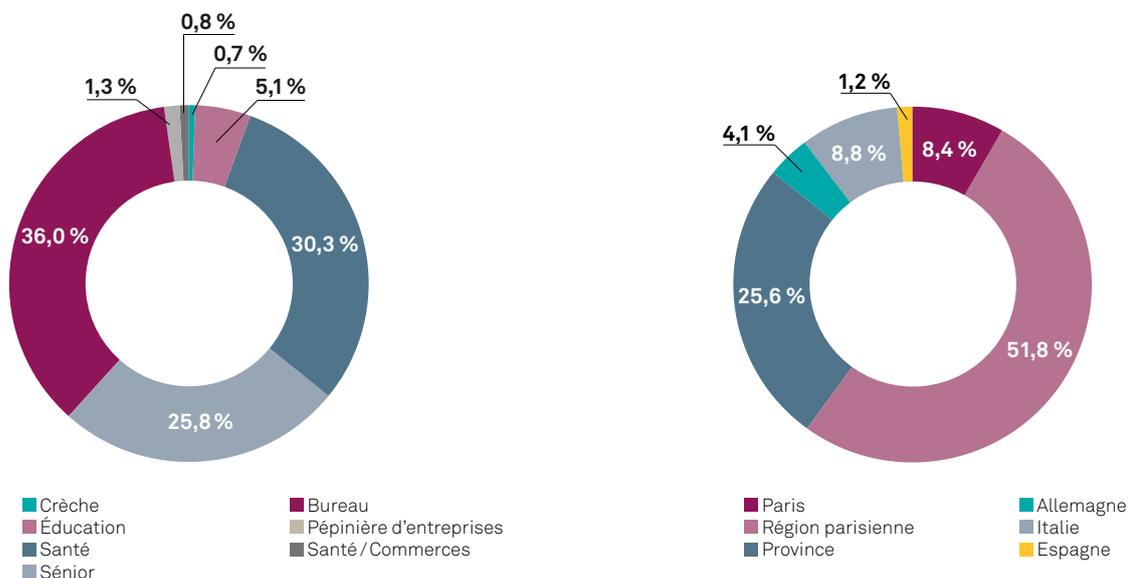
	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'associés	16 852	9 500
Nombre de parts	9 112 155	4 926 846
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	4 185 309	2 565 155
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	1 740 073 858,89	852 878 614,54
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	2 041 577 654,16	908 948 590,00
Valeur comptable	1 519 991 345,82	806 342 456,84
Valeur de réalisation	1 572 421 849,25	833 234 344,61
Valeur de reconstitution	1 841 454 108,50	975 865 612,86
Capitalisation	1 849 767 465,00	941 027 586,00
Revenus locatifs par part⁽¹⁾	7,98	9,45
Résultat par part⁽¹⁾	9,44	9,55
Distribution par part au titre de l'année⁽¹⁾	9,56	9,55
Report à nouveau par part⁽¹⁾	0,13	0,12
Surface en m²	541 048	325 674
Nombre de lignes du patrimoine	96	73
Taux d'occupation financier⁽²⁾	98,8%	98,1%
Prix de souscription⁽³⁾	203,00	191,00
Valeur de retrait⁽³⁾	184,43	173,52
Nombre de parts en attente de cession	0	0

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Taux d'occupation financier.

(3) À compter du 1^{er} avril 2017 changement du prix de souscription et de la valeur de retrait.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (en % de la valeur vénale)



Notes : Les bureaux dont les locataires sont majoritairement des opérateurs du secteur de la santé sont inclus dans la typologie « santé ».

Nous avons considéré ici que les actifs de bureau Optima et Cap de Seine, qui représentent respectivement 3,10 % et 9,6 % du total de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2017, étant majoritairement loué à divers opérateurs du secteur de la santé, sont inclus dans la typologie « santé ».

Le point marché est pour information.
Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement.

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2018 débute sur une note plus positive que l'année 2017. Un an auparavant, l'agenda politique était particulièrement chargé : après le Brexit et l'élection de Donald Trump, se profilaient des élections « à risque » en France et en Allemagne, ainsi qu'une instabilité gouvernementale en Italie. Le consensus était alors en faveur d'une montée du dollar face à l'euro et d'une hausse des taux. Douze mois plus tard, le risque politique en Europe s'est éteint. La reprise en zone euro se confirme avec une croissance supérieure à 2% en 2017.

L'économie française a vu son climat des affaires s'améliorer sensiblement depuis l'élection d'Emmanuel Macron et garde le rythme amorcé depuis fin 2016. La croissance devrait s'établir à +1,8% en 2017 et 2018. Le taux de chômage devrait poursuivre sa lente décline en restant proche des 9%. En revanche la consommation des ménages connaîtra certaines mesures défavorables au pouvoir d'achat (hausse de la CSG, de la fiscalité sur le tabac et des produits pétroliers) début 2018 alors que les mesures favorables (principalement la réduction de la taxe d'habitation) n'interviendront qu'en fin d'année. La consommation des ménages devrait donc progresser faiblement en 2018.

Sur les marchés actions, l'année 2017 s'est révélée faste (+9,8% pour l'indice CAC 40, +7,1% pour l'Euro Stoxx 50). 2018 débute par un rally, conséquence directe de la réforme fiscale votée aux États-Unis. Cette réforme, qui abaissera notamment l'impôt fédéral sur les sociétés de 35% à 21%, pourrait s'avérer décisive si elle contribue à relancer la consommation et l'inflation aux États-Unis, alors que le taux de chômage américain est passé de 4,9% à 4,4%. La Federal Reserve serait alors libre de ramener les taux d'intérêt à un niveau plus élevé, ce qu'elle n'a pas pu faire depuis 3 ans. L'enjeu est d'autant plus important que la reprise économique est synchronisée au niveau mondial.

Pour l'immobilier français et européen, les tendances qui se dessinent pour 2018 sont les suivantes :

- une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : la croissance des loyers, faciaux puis économiques, pourrait donc compenser la pression à la baisse sur les valeurs d'actifs ;
- le retour de la volatilité sur les marchés actions, dans un contexte de moindre aversion au risque : le flux de capitaux vers l'immobilier, motivé principalement par des stratégies défensives, pourrait donc diminuer par rapport aux années précédentes ;
- les premières conséquences immobilières du Brexit devraient se manifester, avec un transfert d'entreprises vers Francfort et Paris notamment.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Après une année 2016 exceptionnelle (environ 2 Mds €), le volume d'investissement en immobilier de santé devrait avoisiner les 500 M€ en 2017. Parmi les principaux faits marquants de 2017 on retiendra : l'acquisition de 3 établissements de santé pour 100 M€ par BNP Paribas REIM et la prise de participation de Primonial dans la foncière SISCARE pour 90 M€. L'année 2018 devrait renouer avec le niveau moyen d'investissement de la dernière décennie (environ 700 M€). Les taux de rendement « prime » s'établissent en France à 4,0% pour les EHPAD et à 5,25% pour les cliniques Médecine-Chirurgie-Obstétrique.

Le secteur de la santé est un secteur porteur en pleine croissance en Europe. Les fondamentaux du marché sont solides : environ 11% du PIB mondial, une augmentation de la demande de soins hospitaliers, un accroissement des besoins d'hébergements pour personnes âgées et un secteur moins cyclique que l'ensemble de l'économie. Le secteur de la santé en France est encore composé de nombreux acteurs indépendants. La consolidation du secteur devrait donc se poursuivre dans les prochaines années.

Le secteur médico-social est dominé par les EHPAD. La part du secteur public dans la prise en charge de la dépendance en France est prépondérante. Les 5 premiers acteurs (Korian, ORPEA, DomusVi, Le Noble

Age et Colisée Patrimoine) concentrent 55% du secteur privé. Le secteur est constitué de leaders européens de premier plan.

Le secteur MCO (Médecine chirurgie obstétrique) connaît des mutations fortes avec un mouvement des exploitants de l'hospitalisation vers l'ambulatoire. L'un des facteurs clés de succès sera la productivité par acte (réduction de la Dotation Modulée à l'Activité) pour maintenir les marges historiques malgré la baisse des tarifs. Le marché connaît une forte consolidation/restructuration. Les 3 premiers opérateurs (Ramsay Générale de Santé, Elsan et Vivalto Santé-Vivalto Vie) concentrent près de 25% du nombre des établissements.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont réalisé en 2017 une collecte de capitaux historiquement élevée à hauteur de 6,3 milliards d'euros, pour atteindre une capitalisation globale de 50,3 milliards d'euros. Le marché compte 30 Sociétés de Gestion pour 181 SCPI.

Les deux tiers de la collecte annuelle ont été réalisés au premier semestre. Cet engouement s'explique par la position favorable des SCPI, en tant que placement de long terme ancré dans l'économie réelle, dans le contexte de risque politique qui prévalait au début de l'année (élections en France et en Allemagne, retombées du Brexit et de l'élection présidentielle américaine).

La moindre attractivité des SCPI en fin d'année s'explique en partie par l'anticipation des mesures fiscales touchant spécifiquement l'immobilier (notamment la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière). Pour autant, il est important de noter que la liquidité du secteur a été assurée. Le volume de parts en attente de rachat ou de cession est quasi inexistant (0,24% de la capitalisation).

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen des SCPI en 2017 s'élève à 4,44%, soit une baisse de 20 points de base par rapport à la moyenne de 2016 (4,64%). Les SCPI conservent donc une prime de risque substantielle par rapport au taux « sans risque » (TEC 10 - Taux de l'Échéance Constante à 10 ans), qui s'élève à 0,65% au 31 décembre 2017.

Source des données chiffrées (2017) : Euronext, l'Euro Stoxx 50, OCDE, ImmoStat, BNP PRE, C&W, ASPIM-IEIF.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2017 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 941 027 586 euros à 1 849 767 465 euros, après une collecte nette de 818 163 027 euros. Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Au 1^{er} avril 2017, le prix de souscription de votre SCPI a été réévalué de 191,00 euros à 203,00 euros, entraînant l'évolution de sa valeur de retrait de 173,52 euros à 184,43 euros.

En 2017, Primovie a investi plus de 860 millions euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne, en Espagne et en Italie. La majorité des investissements de l'année a porté sur des actifs de bureau, dont deux opérations parmi les plus emblématiques de l'année sur le marché français : une participation dans l'acquisition de Cœur Défense, l'ensemble le plus important de La Défense, premier quartier d'affaires européen ; et une participation dans l'acquisition des locaux de l'OCDE à Boulogne-Billancourt. Primovie s'est également portée acquéreur des murs de l'exploitant italien Gruppo Villa Maria (3 cliniques et un centre de recherche), d'une clinique à Barcelone, ou encore d'un portefeuille de centres de Santé en Allemagne (Brême, Duisbourg, Hanovre et Ratisbonne), confirmant la vocation européenne de la SCPI.

Le volume d'engagements réalisés en 2017 a permis, non seulement d'absorber les capitaux collectés, mais aussi de placer la SCPI en situation de pouvoir user d'une ligne de crédit, dans des conditions historiquement favorables.

Au 31 décembre 2017, Primovie compte 104 actifs détenus directement ou indirectement, dont 14 %, en valeur, sont situés hors des frontières françaises. Le taux d'occupation financier moyen de Primovie, au cours de l'année 2017, se maintient à un niveau élevé de 97,9 %. Primovie termine l'année 2017 avec un résultat distribuable de 9,44 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2017 s'élève à 9,56 euros par part.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2017, 104 actifs dont 19 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés civiles immobilières (SCI). Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 541 048 m².

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2017

	CRÈCHE	ÉDUCATION	SANTÉ	SÉNIOR	BUREAU	PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES	SANTÉ / COMMERCES	
Paris	0,1 %	1,2 %	2,1 %	1,3 %	3,1 %	1,3 %		9,2 %
Région parisienne	0,5 %	0,4 %	13,4 %	8,7 %	32,4 %			55,4 %
Province	0,1 %	1,8 %	4,7 %	14,7 %	0,5 %			21,9 %
Allemagne			1,6 %	1,0 %			0,8 %	3,5 %
Italie		1,7 %	7,4 %					9,1 %
Espagne			1,0 %					1,0 %
TOTAL	0,7 %	5,1 %	30,3 %	25,8 %	36,0 %	1,3 %	0,8 %	

Nous avons considéré ici que les actifs de bureau Optima et Cap de Seine, qui représentent respectivement 3,10 % et 9,6 % du total de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2017, étant majoritairement loué à divers opérateurs du secteur de la santé, sont inclus dans la typologie « santé ».

Sur les 104 actifs de Primovie, 26 ont été acquis en 2017 dont 5 via des prises de participation dans les SCI Kadence, Boulogne Le Gallo, Créteil Enesco, HOLD et le fonds italien Poliscare.

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert indépendant DTZ Valuation France et mise en concurrence par Primonial REIM, s'élève au 31 décembre 2017 à 1 740 073 858,89 euros dont 518 074 971,89 euros de valeur nette réévaluée des prises de participation. À périmètre constant la valeur du patrimoine progresse de 4,98 % sur 1 an.

SITUATION LOCATIVE

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2017 s'établit à 50 769 504,50 euros. Primovie compte 229 locataires au 31 décembre 2017 (295 SCI incluant les locataires des actifs détenus indirectement).

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES				
LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS
Korian	Senior	169 596	40	23,1 %
Gruppo Villa Maria	Santé	38 222	4	6,9 %
OCDE	Bureau	11 618	1	5,4 %
La Poste	Bureau	14 424	2	5,0 %
Groupe C2S	Santé	32 856	3	4,1 %
Groupe Sorin	Santé	12 870	1	3,3 %
HSBC	Bureau	6 317	2	2,9 %
Casa di Cura Privata Le Terrazze	Santé	13 187	1	2,9 %
International School of Milan	Éducation	12 200	1	2,3 %
FNAC DARTY	Bureau	5 661	1	1,4 %
		TOTAL	56	57,6 %

* En 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 louée, s'élève pour l'année 2017 à 97,9 %.

En terme de surface, sur les 541 048 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 19 068 m² étaient vacants au 31 décembre 2017, soit un taux d'occupation physique de 97 %.

SURFACES VACANTES					
IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE VACANTE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	Bureau	8 146	2 907 405
West Plaza	Colombes (92)	9/11, rue du Débarcadère	Bureau	6 365	1 887 436
Cœur Défense	Courbevoie (92)	100/110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	2 060	955 359
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	305	92 881
Noda	Issy Les Moulineaux (92)	179, quai de La Bataille de Stalingrad	Bureau	331	156 294
Urban Cap	Bordeaux (33)	124, rue Lucien Faure	Bureau	733	120 270
36 Picpus	Paris (75)	36, rue de Picpus	Bureau	183	74 271
Munich Pasing	Munich, Allemagne	Lortzingstraße 26 / Ernsbergerstraße 23	Santé	594	95 832
Medical Center	Hanovre, Allemagne	Thie 1	Santé	207	43 739
Clever	Gennevilliers (92)	34/40, avenue Henri Barbusse	Bureau	144	33 120
				TOTAL	19 068
					6 333 486

* En quote part de détention.

5 nouveaux baux ont été signés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2017 et ont permis de louer ou relouer 5 188 m² et 3 renouvellements de baux ont été conclus pour 14 568 m² :

RENOUVELLEMENTS						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Le Losserand	Paris (75)	168 bis/170, rue Raymond Losserand	Vnext	Bureau	564	16/08/2017
SCI Clamart Vie	Clamart (92)	4, avenue Réaumur	Sorin	Santé	12 176	01/01/2018
Munich	Munich (Allemagne)	Ernsbergerstraße. 23	Kinderwunsch Centrum	Santé	1 828	23/02/2019
					TOTAL	14 568

* En quote part de détention.

RELOCATIONS						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Urban Cap	Bordeaux (33)	124/134, rue Lucien Faure	Ubisoft	Éducation	1 152	15/09/2017
Le Losserand	Paris (75)	168 bis/170, rue Raymond Losserand	Vnext	Pépinière d'entreprises	320	16/08/2017
36 Picpus	Paris (75)	36, rue de Picpus	Association J. Cotxet	Bureau	432	01/11/2017
Urban Cap	Bordeaux (33)	124/134, rue Lucien Faure	GIRPEH Aquitaine	Éducation	312	01/12/2017
SCI Bagneux 2 Briand	Bagneux (92)	Avenue Aristide Briand	Studea	Résidence étudiante	2 893	01/06/2019
Bagnolet	Paris (75)	162, rue de Bagnolet	IBN	Santé	79	02/10/2017
					TOTAL	5 188

* En quote part de détention.

CONGÉS

Les congés reçus pour 2018 au 31/12/2017 portent sur 7 073 m², soit 1,3 % de la surface en exploitation.

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE	PRISE D'EFFET
Le Losserand	Paris (75)	168, rue Raymond Losserand	1913	Bureau	320	14/08/17
36 Picpus	Paris (75)	36, rue de Picpus	GMF Assurances	Bureau	432	01/01/17
Salvus	Hannovre, Allemagne	Thie 1	Therapie Zentrum Surya	Santé	108	01/09/17
Korian Clavette	Clavette (17)	3, rue du Grand Chemin	Korian	Santé - EHPAD	3 490	28/06/19
Klorian Cenon	Cenon (33)	8, rue Dumune	Korian	Santé - EHPAD	2 485	28/06/19
Kinderwunsch Zentrum	Munich, Allemagne	Ernsbergerstrasse, 23	Dr. Christmann	Santé - Clinique	131	31/05/17
Le Millénium	Lyon (69)	53, cours Albert Thomas	SPIP	Bureau	107	11/04/18
					TOTAL	7 073

* En quote part de détention.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2017, Primovie a réalisé 23 acquisitions dont une acquisition d'une maison médicale en VEFA à Lyon pour un montant total de plus de 860 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	NOM DE L'ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION**	QUOTE PART DE DÉTENTION
26/01/2017	Crèche Babilou	Montreuil (93)	19/21, rue de Stalingrad	Crèche	349	1 352 951	100,0%
14/02/2017	École IRIS	Paris (75)	6/8, impasse des Deux Cousins	Éducation	2 259	18 297 600	100,0%
15/02/2017	Le Terraze	Cunardo (Italie)	via Foscolo 6/8	Santé	13 187	42 459 762	100,0%
01/03/2017	Portefeuille Salvus	Brême (Allemagne)	Heukämpendamm 54	Santé - EHPAD	3 908	13 255 806	100,0%
01/03/2017	Portefeuille Salvus	Duisbourg (Allemagne)	Dr. Alfred Herrenhausen Allée 21	Santé	3 641	6 490 538	100,0%
01/03/2017	Portefeuille Salvus	Ratisbonne (Allemagne)	Dr. GesslerStrasse 29	Santé / Commerces	5 021	7 792 693	100,0%
01/03/2017	Portefeuille Salvus	Hanovre (Allemagne)	Thie 1	Santé / Commerces	4 930	10 478 451	100,0%
13/03/2017	Crèche Les Petits Chaperons Rouges	Plaisir (78)	288, av. du 19 mars 1962	Crèche	434	1 116 195	100,0%
13/03/2017	Crèche Les Petits Chaperons Rouges	Palaiseau (91)	17, rue Pierre Gilles de Gennes	Crèche	295	1 554 437	100,0%
11/05/2017	Poliscare	Italie	4 actifs	Santé	38 222	75 148 928	73,3%
16/05/2017	Le Clever	Gennevilliers (93)	34/40, rue Henri Barbusse	Bureau	11 407	58 973 548	50,0%
30/05/2017	Protilab	Paris (75)	5/7bis, rue Georgette Agutte	Santé	1 491	6 664 857	100,0%
10/07/2017	Clinica Sant Antoni	Barcelone	Clinica Sant Antoni	Santé	15 863	20 943 739	100,0%
11/07/2017	West Plaza	Colombes (92)	9/11, rue du Débarcadère	Bureau	17 063	111 762 482	58,0%
08/09/2017	SCI Regnault Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	Bureau	8 146	23 797 380	34,5%
29/09/2017	SCI Boulogne Le Gallo - In & Out	Boulogne-Billancourt (92)	46, quai Alphonse Le Gallo	Bureau	14 384	113 689 350	41,3%
01/07/2017	SCI Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	Bureau	5 280	366 510	55,0%
30/10/2017	SCI Hold - Cœur Défense	Courbevoie (92)	100/110, esplanade du Général De Gaulle	Bureau	24 423	108 351 819	13,4%
17/11/2017	Crèche Les Petites Canailles	Fréjus (83)	1849, route du Gargalon	Crèche	383	1 354 412	100,0%
05/12/2017	Cap de Seine	Ivry sur Seine (94)	45/47, quai Jean Compagnon	Santé	29 421	180 073 212	100,0%
07/12/2017	Optima	Ivry sur Seine (94)	27/35, bd Victor Hugo	Santé	12 930	58 379 032	100,0%
19/12/2017	Crèche Les Petites Canailles	Versailles (78)	15, rue de l'Orient	Crèche	352	1 642 923	100,0%
ACQUISITION VEFA (VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)							
10/07/2017	Les Massues	Lyon (69)	86/88, rue Dr Edmond	Santé	2 334	746 657	100,0%
SOUS-TOTAL ACQUISITION VEFA					2 334	746 657	
TOTAL GÉNÉRAL					213 389	863 946 625	

* En quote part de détention. ** Frais d'acquisition inclus.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans les tableaux ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux pour gros entretiens couverts par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatifs);
- ▶ le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre 2017 :

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	2 051 099,56
Provision pour Gros entretiens au 31 décembre 2017	1 207 639,80

GROS ENTRETIENS	
Korian - Jardins d'Alésia - Paris	389 967,73
Korian Catalogne - Perpignan	95 189,42
EHPAD Korian La Bastide - Bourg Saint-Andéol	223 166,67
Maison de santé de Bellevue - Meudon	122 420,45
Korian Artemis - Changé	109 685,73
Colombes West Plaza	282 634,00
TOTAL	1 223 064,00

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Ratio statutaire	30 %
Valeur d'expertise 2017 par transparence*	2 041 577 654
Dette au 31/12/2017**	568 500 976
Ratio d'endettement 2017	27,84 %

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations. ** Analyse par transparence.

▶ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2017 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,44 euros. La distribution 2017 s'est élevée à 9,56 euros par part (pour une part ayant eu jouissance sur l'année).

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00
Résultat ⁽²⁾	10,29	9,53	9,44	9,55	9,44
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾	9,74	9,75	9,55	9,55	9,56
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾⁽³⁾	5,10 %	5,10 %	5,00 %	5,00 %	4,89 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽⁴⁾	0,80	0,69	0,41	0,12	0,13

(1) Le prix de la part a été fixé à 203,00 euros au 1^{er} avril 2017.

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier.

(3) 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.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 16 852 associés au 31 décembre 2017. Au cours de l'exercice, 4 209 594 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retrait pour 24 285 parts. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 9 112 155 parts au 31 décembre 2017, la capitalisation de Primovie s'élève à 1 849 767 465 euros.

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 ⁽¹⁾
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
2016	788 295 360,00	491 909 804,00	4 926 846	9 500	44 271 882,35	191,00
2017	1 457 944 800,00	818 163 027,00	9 112 155	16 852	74 076 428,36	203,00

(1) le prix de souscription a changé le 1^{er} avril 2017, il est désormais fixé à 203 euros.

Au cours de l'exercice, le prix de souscription a évolué passant de 191,00 euros à 203,00 euros à compter du 1^{er} avril 2017. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription, a également évolué passant de 173,52 euros à 184,43 euros.

Primovie est une SCPI à capital variable. À 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 (202,09 euros au 31 décembre 2017).

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

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.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	1 186 100 233,28
Participations financières	502 750 761,98
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(168 859 649,44)
Valeur comptable	1 519 991 345,82
Valeur comptable ramenée à une part	166,81
Valeur des immeubles « actuelle »	1 221 998 887,00
Valeur des parts de société « actuelle »	518 074 971,89
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(167 652 009,64)
Valeur de réalisation	1 572 421 849,25
Valeur de réalisation ramenée à une part	172,56
Valeur de réalisation	1 572 421 849,25
Frais d'acquisition des immeubles	102 943 261,59
Commission de souscription*	166 088 997,66
Valeur de reconstitution	1 841 454 108,50
Valeur de reconstitution ramenée à une part	202,09

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

▶ ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART EN JOUISSANCE DEPUIS 5 ANS

	2013		2014		2015		2016		2017	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU						
REVENUS										
Recettes locatives brutes	9,86	83,14 %	10,97	97,57 %	10,73	87,42 %	9,45	81,19 %	7,98	71,89 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,19	1,58 %	0,10	0,92 %	0,45	3,70 %	2,04	17,57 %	0,33	2,97 %
Produits divers	1,81	15,29 %	0,17	1,51 %	1,09	8,89 %	0,14	1,24 %	2,79	25,14 %
TOTAL DES REVENUS	11,86	100,00 %	11,24	100,00 %	12,27	100,00 %	11,63	100,00 %	11,10	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,04	8,78 %	1,10	9,80 %	1,01	8,26 %	0,74	6,34 %	0,47	4,23 %
Autres frais de gestion*	0,18	1,50 %	0,14	1,24 %	0,96	7,85 %	0,48	4,14 %	0,52	4,68 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,50 %	0,00	0,04 %	0,00	0,01 %	0,09	0,77 %	0,14	1,26 %
Charges immobilières non récupérées	0,28	2,40 %	0,11	0,98 %	0,34	2,81 %	0,31	2,67 %	0,56	5,05 %
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,56	13,18 %	1,36	12,06 %	2,31	18,93 %	1,62	14,40 %	1,69	15,23 %
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette provision pour gros entretiens	0,01	0,08 %	0,35	3,11 %	0,51	4,19 %	0,47	4,06 %	(0,09)	(0,81 %)
– dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾									0,06	0,54 %
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,01	0,08 %	0,35	3,11 %	0,51	4,19 %	0,47	4,06 %	(0,03)	(0,27 %)
TOTAL DES CHARGES	1,57	13,26 %	1,71	15,17 %	2,82	23,12 %	2,09	17,97 %	1,66	14,95 %
RÉSULTAT	10,29	86,74 %	9,53	84,83 %	9,44	76,88 %	9,55	76,88 %	9,44	85,05 %
Variation du report à nouveau	0,80	6,76 %	0,69	6,17 %	0,41	3,36 %	0,12	0,98 %	0,13	1,19 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,74	82,12 %	9,75	86,72 %	9,55	77,81 %	9,55	82,06 %	9,56	86,13 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,63	81,19 %	9,73	86,55 %	9,52	84,63 %	9,52	81,83 %	9,52	85,78 %

* 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.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,10 euros par part en pleine jouissance dont 7,98 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 1,66 euro par part, soit 14,95 % 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 2017. La distribution est de 9,56 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2017, de 0,13 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016*	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	940 951 465,20	818 163 027,00	1 759 114 492,20
Plus et moins values sur cessions d'immeubles			
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(851 645 914,81)	(881 743 606,11)	(1 733 389 520,92)
Indemnité d'immobilisation versée	(4 550 757,80)	1 775 730,00	(2 775 027,80)
Frais d'acquisition des immobilisations	(49 362 133,63)	(30 645 949,62)	(80 008 083,25)
Commission de souscription	(84 681 538,13)	(74 116 713,47)	(158 798 251,60)
Reconstitution du report à nouveau	(904 964,90)	(235 205,23)	(1 140 170,13)
Frais de constitution	(11 300,00)		(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)		(6 175,00)
Emprunts	100 000 000,00	170 000 000,00	270 000 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	49 788 680,93	3 197 282,57	52 985 963,50

* Depuis l'origine de la société.

► 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 2017 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D.441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		70 740,96	2 697,06	314 124,02		387 562,04
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,06 %	0,00 %	0,25 %		0,31 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D.441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)				6 607 483,26	632 770,85	7 240 254,11
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)				3,59 %	0,34 %	3,93 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre 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 immobilier, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2017, 24 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

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 non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2017

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 7 474 000 € pour un effectif moyen de 99 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 43 % (66 % en rémunération fixe et 34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques. Pour les dirigeants, gérants et cadres supérieurs dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés, le montant agrégé des rémunérations s'élève à 3 231 000 € dont 65 % attribués aux gérants et dirigeants et 35 % aux cadres supérieurs (cadres de direction non gérant, fonctions de contrôle, responsables de services, ...).

Les collaborateurs de Primonial REIM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de carried-interest n'a été mis en place par Primonial REIM.

► 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 et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.

▶ IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a instauré l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en lieu et place de l'impôt sur la fortune (ISF). Ce nouvel impôt a vocation à cibler le patrimoine immobilier détenu directement et/ou indirectement à l'exception du patrimoine immobilier affecté à l'activité professionnelle du contribuable.

Si les dispositions relatives au barème, taux et plafonnement, à l'évaluation des biens, à l'exonération applicable aux biens professionnels et aux impatriés sont similaires à celles de l'ISF, l'IFI a introduit une nouveauté en incluant dans son assiette, non seulement l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement collectif et ce y compris dans le cadre de contrats d'assurance vie. Les foncières cotées ayant opté pour le régime des SIIC, en revanche, sont exclues du périmètre de l'IFI en dessous du seuil de détention de 5%.

Au cas particulier des SCPI, qui rentrent naturellement dans le champ des valeurs imposables, Primonial REIM s'est conformé à la position de place⁽¹⁾ émise par l'AFG (Association Française de Gestion Financière) le 15 février 2018. Celle-ci propose pour la valeur de l'IFI des SCPI à capital variable le mode de calcul suivant : valeur de retrait multipliée par la quote-part de la valeur représentative des biens ou droits immobiliers. Il est à noter que la valeur de l'IFI diffère pour les non-résidents, pour lesquels seule la partie du patrimoine localisée en France est imposable à l'IFI. Primonial REIM enverra à chaque associé la valeur de l'IFI de la SCPI dont il est porteur, ainsi que l'ensemble des informations nécessaires à sa déclaration fiscale.

(1) Cette position de place est susceptible d'évoluer en fonction du retour de l'Administration fiscale sur le sujet.



CLINIQUE
DU PARC

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 186 100 233,28	1 221 998 887,00	672 325 191,32	693 188 405,00
Terrains et constructions locatives	1 184 825 652,32	1 221 998 887,00	672 325 191,32	693 188 405,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	1 274 580,96			
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 207 639,80)		(1 794 217,72)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien (anciennes grosses réparations)	(1 207 639,80)		(1 794 217,72)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	502 750 761,98	518 074 971,89	155 455 753,17	159 690 209,54
Immobilisations financières contrôlées	502 750 761,98	518 074 971,89	155 455 753,17	159 690 209,54
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	1 687 643 355,46	1 740 073 858,89	825 986 726,77	852 878 614,54
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations	20 673 555,34	20 673 555,34		
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	20 673 555,34	20 673 555,34		
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	20 673 555,34	20 673 555,34		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	33 055,62	33 055,62	29 280,70	29 280,70
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	33 055,62	33 055,62	29 280,70	29 280,70
Dépréciation des immos financières autres que titres de participations				
Créances	48 117 625,75	48 117 625,75	48 659 221,51	48 659 221,51
Locataires et comptes rattachés	21 205 026,69	21 205 026,69	7 029 552,21	7 029 552,21
Provisions pour dépréciation des créances	(408 260,07)	(408 260,07)		
Créances fiscales	1 414 701,29	1 414 701,29	4 287 373,26	4 287 373,26
Fournisseurs et comptes rattachés	8 689 708,81	8 689 708,81	3 648 207,97	3 648 207,97
Autres créances	17 216 449,03	17 216 449,03	33 694 088,07	33 694 088,07
Valeurs de placement et disponibilités	108 217 652,73	108 217 652,73	67 828 824,46	67 828 824,46
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	108 217 652,73	108 217 652,73	67 828 824,46	67 828 824,46
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	156 368 334,10	156 368 334,10	116 517 326,67	116 517 326,67
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(341 914 042,08)	(341 914 042,08)	(135 925 463,93)	(135 925 463,93)
Dettes financières				
- Dépôts et cautionnements reçus	(4 761 509,65)	(4 761 509,65)	(4 497 485,89)	(4 497 485,89)
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(270 000 000,00)	(270 000 000,00)	(100 000 000,00)	(100 000 000,00)
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(9 199 377,55)	(9 199 377,55)	(8 542 025,83)	(8 542 025,83)
- Locataires et comptes rattachés	(214 584,68)	(214 584,68)	(1 164 063,49)	(1 164 063,49)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(7 963 047,06)	(7 963 047,06)	(995 046,15)	(995 046,15)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser	(2 911 187,07)	(2 911 187,07)	(5 099 679,10)	(5 099 679,10)
- Associés dividendes à payer	(17 519 563,59)	(17 519 563,59)	(10 343 412,10)	(10 343 412,10)
- Autres dettes diverses	(29 344 772,48)	(29 344 772,48)	(5 283 751,37)	(5 283 751,37)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(341 914 042,08)	(341 914 042,08)	(135 925 463,93)	(135 925 463,93)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	(2 779 857,00)	(2 779 857,00)	(236 132,67)	(236 132,67)
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(2 779 857,00)	(2 779 857,00)	(236 132,67)	(236 132,67)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 519 991 345,82		806 342 456,84	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		1 572 421 849,25		833 234 344,61

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

* Les immobilisations financières sont distinguées à compter du 1^{er} janvier 2017 entre les participations contrôlées (placements immobiliers) et les participations non contrôlées (immobilisations financières).

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{er} JANVIER 2017 AU 31 DÉCEMBRE 2017**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2017	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017 ⁽¹⁾
Capital	788 295 360,00		669 649 440,00	1 457 944 800,00
Capital souscrit	788 295 360,00		669 649 440,00	1 457 944 800,00
Primes d'émission	17 689 993,54		43 515 718,68	61 205 712,22
Prime d'émission	152 656 105,20		148 513 587,00	301 169 692,20
Prélèvement sur prime d'émission	(84 681 538,13)		(74 116 713,47)	(158 798 251,60)
Prélèvement sur prime d'émission - Cautions bancaires	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(49 362 133,63)		(30 645 949,62)	(80 008 083,25)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(904 964,90)		(235 205,23)	(1 140 170,13)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution	(11 300,00)			(11 300,00)
Prélèvement sur prime d'émission - TVA non récupérable				
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	742 629,35	(385 526,05)	241 134,95	598 238,25
Résultat de l'exercice	(385 526,05)	385 526,05	242 595,35	242 595,35
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	28 449 396,27	(28 449 396,27)	60 099 043,48	60 099 043,48
Acomptes sur distribution	(28 834 922,32)	28 834 922,32	(59 856 448,13)	(59 856 448,13)
TOTAL GÉNÉRAL	806 342 456,84		713 648 888,98	1 519 991 345,82

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016
Produits immobiliers		
Loyers	50 769 504,50	28 158 496,76
Charges facturées	7 458 545,04	2 193 040,63
Produits des participations contrôlées	15 414 362,10	
Produits annexes	2 374 337,43	430 304,42
Reprises de provisions	1 208 288,00	501 727,01
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	77 225 037,07	31 283 568,82
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	(7 458 543,04)	(2 193 040,63)
Travaux de gros entretiens	(776 518,60)	(501 727,01)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	(136 055,78)	(81 917,67)
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	(627 639,80)	(1 407 275,16)
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	(3 660 165,32)	(1 604 093,47)
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	(12 658 922,54)	(5 788 053,94)
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	64 566 114,53	25 495 514,88
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	104 722 375,98	77 116 791,91
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	35,52	32,99
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	104 722 411,50	77 116 824,90
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de Gestion	(2 976 420,62)	(2 198 459,38)
Charges d'exploitation de la société	(104 722 377,98)	(77 116 791,91)
Diverses charges d'exploitation	(1 929 373,98)	(483 895,10)
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	(408 260,07)	
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	(1 110 036 432,65)	(79 799 146,39)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(5 314 021,15)	(2 682 321,49)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		5 828 660,10
Produits d'intérêts des comptes courants	457 256,28	247 905,81
Autres produits financiers	372 249,78	16 533,07
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	829 506,06	6 093 098,98
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	(1 081 161,96)	(431 882,18)
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	(193 132,52)	(25 014,70)
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	(1 274 294,48)	(456 896,88)
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(444 788,42)	5 636 202,10
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	1 293 941,56	0,78
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 293 941,56	0,78
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	(2 203,04)	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	(2 203,04)	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	1 291 738,52	0,78
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	60 099 043,48	28 449 396,27

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 ;
- ▶ au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :

- ▶ la disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;
- ▶ la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- ▶ une nouvelle maquette d'états financiers.

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 no 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.

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces derniers font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Remplacement d'immobilisations

À compter du 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée. Au cours de l'exercice 2017, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

En 2017 les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion s'élèvent à 74 076 428,36 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2017 s'élèvent à 30 645 947,62 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2017, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 235 205,23 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 de la réglementation 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 Asset Management puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société DTZ Valuation France 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 immobilier 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 2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct de Primovie est de 1 221 998 887 euros.

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 L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À 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 2017, la SCPI Primovie a pris des participations dans le capital de onze sociétés civiles immobilières pour un montant total de 502 750 761,98 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 518 074 974,89 euros.

Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

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 gros entretiens.

Les provisions pour gros entretiens 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.

Changement de méthode

À compter du 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n°2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n°2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. » Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Au 31 décembre 2017, la dotation à la provision pour gros entretiens selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 627 639,80 euros.

Des travaux de gros entretiens ont été réalisés au cours de l'exercice 2017 à hauteur de 744 665,20 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'établit à 1 207 639,80 euros.

Conformément à l'article 170-2 du nouveau plan comptable par renvoi à l'article 122-2 du PCG, l'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, a été imputé en « report à nouveau ».

Ainsi le report à nouveau lié au changement de méthode comptable s'établit à 5 929,72 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.

Une dotation de 408 260,07 euros a été constituée au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 408 260,07 euros.

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 1,50 % 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 2017, la SCPI a refacturé à la Société de Gestion 761 542,57 euros. Cette somme correspondait à 1,50% des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS 2017

Produits exceptionnels

Suite à la forte collecte constatée début 2017 et aux différents reports d'investissements, la Société de Gestion a souhaité attribuer à la SCPI Primovie une indemnité exceptionnelle correspondant au décalage de jouissance entre collecte et investissements.

Compte tenu du taux moyen d'investissement de 5.10% et du délai d'entrée en jouissance des parts collectées, une participation financière exceptionnelle de 1 289 712 euros a été intégrée au résultat de la SCPI, en compensation du retard d'investissement dû à une sélection qualitative des biens.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017	2016
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	184 070 896,19	114 493 493,48
dont loyers	50 769 504,50	28 158 496,76
Total des charges	123 971 852,71	86 044 097,21
Résultat	60 099 043,48	28 449 396,27
Dividende	59 856 448,13	28 834 922,32
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	1 457 944 800,00	788 295 360,00
Total des capitaux propres	1 519 991 345,82	806 342 456,84
Immobilisations locatives	1 184 825 652,32	672 325 191,32
Titres, parts et actions des entités contrôlées	502 750 761,98	155 455 753,17
	GLOBAL 2017	PAR PART 2017
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	60 099 043,48	9,44*
Dividende	59 856 448,13	9,56*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise HD	1 221 998 887,00	134,11
Valeur comptable	1 519 991 345,82	166,81
Valeur de réalisation	1 572 421 849,25	172,56
Valeur de reconstitution	1 841 454 108,50	202,09

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

Abandon de frais de gestion

Afin d'accompagner le développement de la SCPI Primovie, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2017 pour un montant de 3 010 288,00 euros HT soit 3 612 345,60 euros TTC.

Emprunts

La SCPI Primovie a contracté un emprunt de 96 000 000 euros pour le financement de l'acquisition de l'immeuble Cap de Seine le 04 décembre 2017. Un emprunt auprès de la Banque Palatine a également été contracté pour 50 000 000 euros en date du 05 décembre 2017.

La SCPI Primovie a contracté un emprunt de 24 000 000 euros auprès du crédit foncier pour l'acquisition de l'immeuble Optima, le 07 décembre 2017 pour une durée de 5 ans.

Le total des encours d'emprunt au 31 décembre 2017 s'élève donc à 270 000 000 euros.

Événement Post Clôture

Néant.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives				
Écoles	92 253 029,00	98 365 651,00	75 253 029,00	77 375 016,00
Santé	226 753 883,23	271 585 762,00	115 227 039,00	176 466 111,00
Crèches	11 108 983,04	11 967 769,00	5 570 795,00	5 530 000,00
Hébergement Seniors	403 544 927,73	381 378 477,00	416 356 278,32	369 377 278,00
Bureau	424 105 910,00	428 085 400,00	37 549 431,00	38 980 000,00
Pépinières d'entreprises	22 368 620,00	25 995 828,00	22 368 620,00	25 460 000,00
Résidence Service	4 690 299,32	4 620 000,00		
TOTAL	1 184 825 652,32	1 221 998 887,00	672 325 191,32	693 188 405,00
Immobilisations en cours				
Écoles				
Santé	1 274 580,96			
Crèches				
Hébergement Seniors				
Bureau				
Pépinières d'entreprises				
TOTAL	1 274 580,96	0,00	0,00	0,00
Participations Financières				
SCI NODA	28 588 000,00	33 734 590,01	28 588 000,00	31 178 716,09
SCI ARDEKO	15 626 400,00	15 365 844,85	15 626 400,00	15 049 784,84
SCI PRIMOSANTE	83 651 071,00	88 202 274,50	59 505 408,00	60 009 326,27
SCI CLAMART VIE	50 791 898,90	51 740 260,60	50 791 898,90	50 439 603,79
SCI 5 RUE BERNIER	2 352 149,25	2 115 509,87	938 546,27	938 546,27
SCI BAGNEUX 2 BRIAND	411 300,00	884 345,00	5 500,00	2 074 232,28
SCI BOULOGNE LE GALLO	113 689 350,00	112 060 622,16		
SCI CŒUR DEFENSE	108 351 818,83	111 746 046,81		
SCI CRETEIL ENESCO	342 466,00	95 081,80		
SCI REGNAULT KADENCE	23 797 380,00	23 275 631,01		
POLISCARE	75 148 928,00	78 854 765,28		
TOTAL	502 750 761,98	518 074 971,89	155 455 753,17	159 690 209,54
TOTAL GÉNÉRAL	1 688 850 995,26	1 740 073 858,89	827 780 944,49	852 878 614,54

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DC	FRAIS D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
BUREAU										
Lyon (69)	LYON MILLENIUM	4,81%	03/08/12	300	745 676,44	45 821,44	699 855,00			699 855,00
Paris 12 (75)	PICPUS 36		17/06/15	5 581	27 534 575,00	1 634 575,00	25 900 000,00			25 900 000,00
Roubaix (59)	LA REDOUTE		24/07/15	12 670	11 583 582,26	1 083 582,26	10 500 000,00			10 500 000,00
Paris 20 (75)	BAGNOLET EMERIGE		08/06/16	131	450 381,67	805,67	449 576,00			449 576,00
Gennevilliers (93)	CLEVER	50,00%	16/05/17	11 407	161 469,11	161 469,11	0,00	746 657,16		746 657,16
Colombes (92)	WEST PLAZA	58,00%	11/07/17	17 063	6 948,98	6 948,98	0,00	282 634,00		282 634,00

.../...

.../...

VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DC	FRAIS D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
CRÈCHE										
Mulhouse (68)	MULHOUSE LE TRIDENT		25/01/13	178	377 060,00	14 060,00	363 000,00			363 000,00
Paris (17)	BABILOU PARIS SAUSSURE		28/02/13	347	2 323 000,00	141 260,00	2 181 740,00			2 181 740,00
Vélizy (78)	PEOPLE & BABY		26/04/13	595	1 757 061,98	3 120,98	1 753 941,00			1 753 941,00
Champigny-sur-Marne (94)	PETITE CANAILLE		09/12/13	392	818 690,55	26 690,55	792 000,00			792 000,00
Versailles (78)	VERSAILLES EMERIGE		08/06/16	115	483 974,40	3 860,40	480 114,00			480 114,00
Montreuil (93)	BABILOU		26/01/17	349	1 352 951,00	77 951,00	1 275 000,00			1 275 000,00
Palaiseau (91)	CRÈCHE		13/03/17	434	1 556 195,04	36 195,04	1 520 000,00			1 520 000,00
Plaisir (78)	CRÈCHE		13/03/17	295	1 116 195,04	36 195,04	1 080 000,00			1 080 000,00
Fréjus (83)	CRÈCHE		17/11/17	383	1 362 662,00	38 624,00	1 324 038,00			1 324 038,00
Versailles (78)	CRÈCHE		19/12/17	352	1 647 974,00	34 243,00	1 613 731,00			1 613 731,00
Allemagne	CRÈCHES				105 810,50	105 810,50	0,00			0,00
ÉDUCATION										
Lyon (69)	LYON MERIEUX MATMUT		21/01/13	98	526 899,00	19 140,00	507 759,00			507 759,00
Bordeaux (33)	ÉCOLE ISEG		25/10/13	2 439	6 262 616,00	2 616,00	6 260 000,00			6 260 000,00
Bordeaux (33)	URBAN CAP		30/12/14	5 495	15 456 492,31	797 992,31	14 658 500,00		(754 480,00)	13 904 020,00
Saint Cloud (92)	CENTRE TEDY BEAR		04/03/15	600	2 244 887,67	144 887,67	2 100 000,00			2 100 000,00
Arcueil (94)	ARCUEIL ISIT		30/07/15	4 362	14 350 497,02	1 250 497,02	13 100 000,00			13 100 000,00
Milan (Italie)	BARANZATE		22/03/16	12 200	35 862 386,52	1 662 386,52	34 200 000,00			34 200 000,00
Paris (75)	ÉCOLE M21 146 PICPUS		07/07/16	1 500	5 914 604,43	733 354,43	5 181 250,00			5 181 250,00
Paris (75)	IMPASSE DES 2 COUSINS		14/02/17	2 259	18 297 600,00	1 297 600,00	17 000 000,00			17 000 000,00
PARKING										
Colombes (92)	WEST PLAZA - PARKING	58,00 %	11/07/17	-	20 943 738,56	543 738,56	20 400 000,00			20 400 000,00
PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES										
Paris 14 (75)	LE LOSSERAND		29/07/15	6 983	23 956 797,47	1 456 797,47	22 500 000,00		(131 380,00)	22 368 620,00
SÉNIOR										
Barjols (83)	KORIAN LES FONTAINES		15/05/13	3 011	4 483 584,39	262 584,39	4 221 000,00			4 221 000,00
Fréjus (83)	KORIAN RIVES D'ESTEREL		15/05/13	3 632	8 690 179,61	492 542,61	8 197 637,00			8 197 637,00
Avignon (84)	KORIAN LES CYPRES		26/06/13	6 759	21 904 981,00	30 450,00	21 874 531,00			21 874 531,00
Clavette (17)	KORIAN CLAVETTE		09/12/13	3 490	3 474 300,24	214 521,24	3 259 779,00			3 259 779,00
Perpignan (66)	KORIAN CATALOGNE		09/12/13	4 590	9 811 833,00	556 018,00	9 255 815,00			9 255 815,00
Chalon-sur-Saône (71)	VILLA POPYRI		05/02/14	3 520	7 898 694,60	460 694,60	7 438 000,00			7 438 000,00
Cenon (33)	KORIAN HAUTERIVE		28/02/14	2 562	8 604 864,00	489 864,00	8 115 000,00			8 115 000,00
Mougins (06)	KORIAN LA RIVIERA		28/02/14	4 296	11 748 272,00	668 272,00	11 080 000,00			11 080 000,00
Charols (26)	KORIAN DROME PROVENCE		27/03/15	2 000	4 116 688,27	316 688,27	3 800 000,00			3 800 000,00
Bourg-St-Andéol (07)	KORIAN LA BASTIDE		27/03/15	5 528	8 788 198,34	688 198,34	8 100 000,00			8 100 000,00
Saint-Nazaire (44)	RÉSIDENTIE DOMITYS		30/12/15	542	1 608 148,08	33 104,76	1 575 043,32			1 575 043,32
Bordeaux (33)	RÉSIDENTIE DOMITYS		30/12/15	178	684 726,00	16 750,00	667 976,00			667 976,00
Saint-Nazaire (44)	RÉSIDENTIE DOMITYS		30/12/15	829	2 511 338,00	64 058,00	2 447 280,00			2 447 280,00
Noisy-le-Grand (93)	VILLA VICTORIA KORIAN		22/03/16	4 185	11 302 216,60	752 216,60	10 550 000,00			10 550 000,00
Biederitz (Allemagne)	NURSING HOME		02/05/16	6 202	7 485 427,72	620 427,72	6 865 000,00			6 865 000,00

.../...

.../...

VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DC	FRAIS D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
SÉNIOR (SUITE)										
Chambray-lès-Tours (37)	HORUS PETIT CATEL		29/09/16	3 643	11 298 540,90	760 137,90	10 538 403,00			10 538 403,00
Changé (72)	HORUS ARTEMIS		29/09/16	4 458	5 610 552,07	377 464,07	5 233 088,00	109 685,73		5 342 773,73
Amiens (80)	HORUS SAMAR		29/09/16	3 872	10 458 864,55	703 646,55	9 755 218,00			9 755 218,00
Dijon (21)	HORUS CASSISSINES		29/09/16	4 159	11 327 817,56	762 107,56	10 565 710,00			10 565 710,00
Fontaines-Saint-Martin (69)	HORUS FONTAINES		29/09/16	2 698	8 663 567,39	582 863,39	8 080 704,00			8 080 704,00
Gemenos (13)	HORUS MAS DES AINES		29/09/16	3 475	5 744 356,07	386 466,07	5 357 890,00			5 357 890,00
Vernaison (69)	HORUS SAINT FRANCOIS		29/09/16	5 408	14 014 042,10	942 830,10	13 071 212,00			13 071 212,00
Guyancourt (78)	HORUS LES SAULES		29/09/16	3 005	11 123 767,58	748 379,58	10 375 388,00			10 375 388,00
Laxou (54)	HORUS GENTILLE		29/09/16	7 301	19 073 294,07	1 283 204,07	17 790 090,00			17 790 090,00
Le Chesnay (78)	HORUS HAMEAU		29/09/16	3 597	17 340 762,64	1 166 643,64	16 174 119,00			16 174 119,00
Le Mans (72)	HORUS PONTLIEU		29/09/16	8 692	10 495 310,54	706 098,54	9 789 212,00			9 789 212,00
L'Huisserie (53)	HORUS CASTELLI		29/09/16	3 602	5 840 311,73	392 921,73	5 447 390,00			5 447 390,00
Lyon (69)	HORUS ANNABELLES		29/09/16	4 049	15 843 058,28	1 080 404,28	14 762 654,00	28 125,00		14 790 779,00
Marcq-en-Barœul (59)	HORUS MARQUISES		29/09/16	4 226	10 979 188,67	738 652,67	10 240 536,00			10 240 536,00
Marseille (13)	HORUS LOUBIERE		29/09/16	3 495	15 708 330,65	1 056 817,65	14 651 513,00			14 651 513,00
Marseille (13)	HORUS MISTRAL		29/09/16	4 254	9 576 272,97	644 267,97	8 932 005,00			8 932 005,00
Meudon (92)	HORUS TERRAIN ET CONSTRUCTION		29/09/16	3 977	26 707 751,49	1 796 831,49	24 910 920,00			24 910 920,00
Montbéliard (25)	HORUS DOUBS		29/09/16	4 545	12 569 207,18	845 625,18	11 723 582,00			11 723 582,00
Nogent-le-Rotrou (28)	HORUS TEMPS BLEUES		29/09/16	2 896	8 397 877,43	564 988,43	7 832 889,00			7 832 889,00
Paris (75)	HORUS ALESIA		29/09/16	4 585	27 806 726,83	1 870 767,83	25 935 959,00			25 935 959,00
Pau (64)	HORUS IROISE		29/09/16	3 620	12 166 033,04	854 980,04	11 311 053,00			11 311 053,00
Reims (51)	HORUS ROYALE		29/09/16	4 985	13 077 499,86	879 821,86	12 197 678,00			12 197 678,00
Rochefort (17)	HORUS BEGONIAS		29/09/16	3 030	6 807 846,05	458 015,05	6 349 831,00			6 349 831,00
St-Clément (89)	HORUS CLÉMENT		29/09/16	3 640	7 548 105,31	473 057,31	7 075 048,00			7 075 048,00
Layrac (47)	MAISON SAINT MARTIN		16/12/16	3 556	10 117 366,92	82 366,92	10 035 000,00			10 035 000,00
Brême (Allemagne)	NURSING HOME		01/03/17	3 908	13 255 595,91	742 332,91	12 513 263,00			12 513 263,00
SANTÉ										
Lille-Loos (59)	GENFIT		22/03/13	5 450	10 767 420,00	667 420,00	10 100 000,00			10 100 000,00
St-Herblain (44)	ATLANTA		27/05/14	1 126	2 760 072,90	148 072,90	2 612 000,00			2 612 000,00
Lyon (69)	CLINIQUE DU PARC	46,87 %	03/07/14	7 210	26 510 070,42	1 770 026,42	24 740 044,00			24 740 044,00
Mâcon (71)	POLYCLINIQUE VAL DE SAONE		22/12/14	15 579	23 185 597,51	1 595 597,51	21 590 000,00			21 590 000,00
Munich (Allemagne)	MUNICH PASING		06/11/15	4 588	11 969 076,66	1 144 076,66	10 825 000,00			10 825 000,00
Saint-Priest (42)	CLINIQUE DU PARC		30/12/15	10 067	16 659 730,00	24 730,00	16 635 000,00			16 635 000,00
Berlin (Allemagne)	CLINIQUE ZENTRUM		22/08/16	3 711	15 883 881,95	1 633 881,95	14 250 000,00			14 250 000,00
Meudon (92)	HORUS BELLEVUE		29/09/16	4 435	22 270 423,00	1 498 299,00	20 772 124,00	107 479,07		20 879 603,07
Cunardo (Italie)	CLINIQUE « LE TERRAZZE »		15/02/17	13 187	42 459 762,47	2 404 762,47	40 055 000,00			40 055 000,00
Paris (75)	PROTILAB PARIS AGUTTE		30/05/17	1 491	58 973 548,00	3 889 959,00	55 083 589,00			55 083 589,00
Barcelone (Espagne)	CLINICA SANT ANTONI		10/07/17	15 863	111 755 533,32	1 565 277,32	110 190 256,00			110 190 256,00

.../...

.../...

VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DC	FRAIS D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
SANTÉ (SUITE)										
Lyon (69)	LES MASSUES		10/07/17	2 334	6 664 287,25	514 287,25	6 150 000,00			6 150 000,00
Ivry sur Seine (94)	CAP DE SEINE		05/12/17	29 421	180 073 212,08	13 073 212,08	167 000 000,00			167 000 000,00
Ivry sur Seine (94)	OPTIMA		07/12/17	12 930	58 379 032,00	4 379 032,00	54 000 000,00			54 000 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				398 372	1 260 244 547,83	74 533 035,51	1 185 711 512,32	1 274 580,96	(885 860,00)	1 186 100 233,28

VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION DC	FRAIS D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION HD	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
IMMOBILIER INDIRECT - BUREAU										
Issy Les Moulineaux (92)	SCI NODA	22,35%	15/10/15	4 651	28 588 000,00		28 588 000,00			28 588 000,00
Créteil (94)	SCI CRÉTEIL ENESCO	55,00%	01/07/17	5 280	366 509,83	24 043,83	342 466,00			342 466,00
Paris (75)	SCI REGNAULT KADENCE	34,48%	08/09/17	8 146	23 797 380,00		23 797 380,00			23 797 380,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI BOULOGNE - LE GALLO	41,27%	29/09/17	14 384	113 689 350,00		113 689 350,00			113 689 350,00
Courbevoie (92)	SCI HOLD - CŒUR DÉFENSE	13,36%	30/10/17	24 423	108 351 818,83		108 351 818,83			108 351 818,83

IMMOBILIER INDIRECT - CRÛCHE										
Joinville (94)	SCI 5, RUE BERNIER	99,99%	22/12/16	750	2 447 459,83	95 310,58	2 352 149,25			2 352 149,25

IMMOBILIER INDIRECT - RÉSIDENCE ÉTUDIANTE										
Bagneux (92)	SCI BAGNEUX 2 BRIAND	55,00%	27/12/16	3 537	411 300,00		411 300,00			411 300,00

IMMOBILIER INDIRECT - SANTÉ										
Clamart (92)	SCI CLAMART VIE		13/05/16	12 870	52 267 561,36	1 475 662,46	50 791 898,90			50 791 898,90
Italie	SCI POLISCARE	73,35%	11/05/17	38 222	75 548 928,00	400 000,00	75 148 928,00			75 148 928,00

IMMOBILIER INDIRECT - SÉNIOR										
Paris et sa région	SCI PRIMOSANTÉ	99,99%	01/07/16	28 331	87 131 101,87	3 480 030,87	83 651 071,00			83 651 071,00

TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)				142 676	508 225 809,72	5 475 047,74	502 750 761,98			502 750 761,98
---	--	--	--	----------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	--	--	-----------------------

IMMOBILIER INDIRECT										
	SCI BAGNEUX 2 BRIAND				7 143 761,60		7 143 761,60			7 143 761,60
	SCI HOLD - CŒUR DÉFENSE				13 364 926,00		13 364 926,00			13 364 926,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS)				142 676	20 508 687,60		20 508 687,60			20 508 687,60

* En quote part de détention. TOTAL GÉNÉRAL				541 048	1 788 979 045,15	80 008 083,25	1 708 970 961,90	1 274 580,96	(885 860,00)	1 709 359 682,86
--	--	--	--	----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------	---------------------	---------------------	-------------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENU
SCI Ardeko	15 626 400,00	15 365 844,85	15 090 000,00	2 317 244,87	138 155 211,75	10,36%
SCI Noda	28 588 000,00	33 734 590,01	12 790 000,00	4 166 353,91	113 667 108,02	22,35%
SCI Primosanté	83 651 071,00	88 202 274,50	6 472 050,00	3 397 817,45	24 503 993,32	98,99%
SCI Clamart Vie	50 791 898,90	51 740 260,60	3 152 190,00	2 419 900,05	25 970 054,87	100,00%
SCI Bagneux 2 Briand	411 300,00	884 345,00	7 478,00	(396 484,96)	351 315,04	55,00%
SCI 5, rue Bernier	2 352 149,25	2 115 509,87	348 738,00	72 909,45	1 483 027,50	100,00%
SCI Boulogne Le Gallo	113 689 350,00	112 060 622,16	27 545 996,00	(5 462 750,01)	266 746 782,45	41,27%
SCI Cœur Défense	108 351 818,83	111 746 046,81	154 481 357,00	(125 160 459,00)	836 239 882,00	13,36%
SCI Créteil Enesco	342 466,00	95 081,80	622 665,00	(2 011 013,52)	(1 388 348,52)	55,00%
SCI Regnault Kadence	23 797 380,00	23 275 631,01	6 903 203,00	(4 723 376,23)	63 547 204,64	34,48%
Poliscare	75 148 928,00	78 854 765,28	10 250 000,00	8 071 587,00		73,00%
TOTAL	502 750 761,98	518 074 971,89	237 663 677,00	(117 308 270,99)	1 469 276 231,07	

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2017 ET LE 31 DÉCEMBRE 2017

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2017	673 211 052,32
Cessions de l'exercice	
N/A	
Acquisitions de l'exercice	
Montreuil Stalingrad	1 275 000,00
Paris 2 Cousins	17 000 000,00
Plaisir 19 mars 1962	1 520 000,00
Palaiseau Gilles de Gennes	1 080 000,00
Salvus Bremen	12 513 263,00
Salvus Duisburg	5 996 575,00
Salvus Regensburg	7 422 470,00
Salvus Hannover	9 876 539,00
Le Terrazze	40 055 000,00
Gennevilliers Le Clever	55 083 589,00
Paris 5-7 ^{bis} Agutte	6 150 000,00
Clinica Saint Antoni	20 400 000,00
Colombes West Plaza	110 190 256,00
Ivry Cap de Seine	167 000 000,00
Fréjus Perce Pierre	1 324 038,00
Ivry Optima	54 000 000,00
Versailles LPC	1 613 731,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2017	1 185 711 513,32
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2017	
Comptabilisations de l'exercice	
Meudon Belleville	107 479,07
Lyon Les Annabelles	28 125,00
Change Artemis	109 685,73
Lyons Les Massues - VEFA	746 657,16
Colombes Estienne D'Orves Parking	282 634,00
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2017	1 274 580,96
TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2017	155 455 753,17
5, rue Bernier	1 413 602,98
Bagneux 2 Briand	405 800,00
Boulogne Le Gallo	113 689 350,00
Cœur Défense	108 351 818,83
Créteil Enesco	342 466,00
Regnault Kadence	23 797 380,00
Poliscare	75 148 928,00
Primosante	24 145 663,00
Solde des Titres, parts, et actions des entités contrôlées au 31/12/2017	502 750 761,98
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2017	29 280,70
Fonds de roulements versés aux syndicats	3 774,92
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2017	33 055,62

RELEVÉ DES PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2016	DOTATION 2017	RECLASSÉS EN RAN	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017
Pour gros entretiens ⁽¹⁾	1 794 217,72	627 639,80	(5 929,72)	(1 208 288,00)	1 207 639,80
Pour créances douteuses		408 260,07			408 260,07
TOTAL	1 794 217,72	1 035 899,87	(5 929,72)	(1 208 288,00)	1 615 899,87

(1) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en provision pour Gros entretien, l'excédent de stock au 1^{er} janvier 2017 à fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	8 143 384,59
Locataires : factures à établir	12 302 317,08
Locataires : créances douteuses	759 325,02
TOTAL	21 205 026,69

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
NOISY LE GRAND	90 933,82
GENNEVILLIERS - Le Clever	168 508,50
COLOMBES - West Plaza	415 599,63
IVRY - Optima	2 104 815,05
TOTAL	2 779 857,00

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	7 398 968,51
Locataires avoirs à établir	180,00
État - charges à payer	0,00
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	7 399 148,51

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	12 302 317,08
État - produits à recevoir	0,00
Fournisseurs avoir à recevoir	417 461,95
Associés comptes courants intérêt courus	174 141,27
TOTAL	12 893 920,30

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 108 217 652,73 euros au 31 décembre 2017.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI, 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 (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2017 est nul.

Les « Banques créditrices » qui figurent au poste des « Dettes financières » correspondent à un découvert autorisé sur la Banque Palatine au 31 décembre 2017 pour un montant de 0 euro.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Entretien et réparations	8 649,21
Primes d'assurances	71 421,05
Taxes bureaux	191 070,15
Taxes foncières	6 202 890,23
Taxes ordures ménagères	741 601,59
Autres taxes immobilières	43 384,62
Honoraires de gestion	199 526,19
TOTAL	7 458 543,04

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	189 966,82
Frais d'actes et contentieux	12 918,30
Primes d'assurances	56 615,49
Taxes Bureaux non refacturables	32 198,64
Taxes Foncières et TOM non refacturables	329 693,87
Autres taxes (dont impôts étranger)	1 669 733,04
Honoraires de gestion	1 093 298,99
Autres charges non refacturables	166 616,50
Honoraires d'expertises	31 252,09
Honoraires d'avocats	22 552,78
Honoraires relocation	40 716,00
Honoraires divers	14 602,80
Honoraires arbitrages	0,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 660 165,32

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	52 382 299,36
Commission au taux de 10%	5 238 229,94
Produits financiers nets	14 969 753,68
Commission au taux de 5%	748 487,68
Commission de gestion	5 986 717,62
Abandon de gestion	(3 010 288,00)
TOTAL COMMISSION DE GESTION	2 976 429,62

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux Comptes	70 028,50
Honoraires Dépositaires	104 945,92
Honoraires divers et frais contentieux	34 106,22
Redevances	45 346,91
Information des associés (BT, Rapport annuel)	132 295,51
Cotisation AMF	6 665,87
Taxes diverses - CVAE - CET	927 242,99
Frais d'actes et contentieux	2 477,75
Frais bancaires	606 264,31
TOTAL	1 929 373,98

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	457 256,28
Revenus du placement de la trésorerie	567,65
Autres produits financiers	371 682,13
TOTAL	829 506,06
Dividendes perçus SCI 5 rue Bernier	68 766,64
Dividendes perçus SCI Ardeko	686 780,28
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	1 341 534,33
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	3 498 683,42
Dividendes perçus SCI Cœur Défense	517 700,00
Dividendes perçus SCI Noda	1 803 651,68
Dividendes perçus SCI Poliscare	2 337 882,00
Dividendes perçus SCI Primosante	4 899 911,48
Dividendes perçus SCI Regnault Kadence	259 452,27
TOTAL	15 414 362,10

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts bancaires	193 132,52
Intérêts d'emprunt	1 081 161,96
TOTAL	1 274 294,48

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalité déclaration TVA Allemagne	1 800,00
Majoration taxe enregistrement bail	403,04
TOTAL	2 203,04

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement assurances	1 567,52
Diverses régularisation de comptes	2 662,04
Refacturation à ste gestion décalage investissement / collecte	1 289 712,00
TOTAL	1 293 941,56

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2017 (HORS ICNE)	REMBOURSEMENT	DURÉE
Prêt LBP /BPI	01/10/2016	100 000 000,00	100 000 000,00	In Fine	5,5 ans
Crédit revolving BNP	04/12/2017	180 000 000,00	96 000 000,00	In Fine	3 ans
Crédit Optima CFF	07/12/2017	24 000 000,00	24 000 000,00	In Fine	5 ans
Crédit Cap de Seine Palatine	05/12/2017	50 000 000,00	50 000 000,00	In Fine	5 ans
TOTAL		354 000 000,00	270 000 000,00		

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016

Résultat 2016	28 449 396,27
Report à nouveau 2015	742 629,35
TOTAL DISTRIBUABLE	29 192 025,62
Distribution 2016	28 834 922,32
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	28 834 922,32
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	357 103,30

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie.

ENGAGEMENTS DONNÉS

1) Pour l'emprunt de 180 000 000 euros avec pour prêteurs les sociétés BNP et Arkéa

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès des sociétés BNP et Arkéa à respecter les ratios financiers suivants :

► (a) Ratio LTV

Le Ratio LTV devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

► (b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le Ratio ICR devra, à tout moment, être supérieur ou égal à quatre (4,00).

► (c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le Ratio de Dette Financière Sécurisée devra être inférieur ou égal à quinze pour cent (15 %).

2) Pour l'emprunt de 100 000 000 euros avec LBP et BPI

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'engage à respecter les Ratios Financiers suivants :

► (a) Ratios LTV Corporate

Le Ratio LTV Corporate devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du Crédit.

► (b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le Ratio ICR Corporate devra, à tout moment, être supérieur à deux cent pour cent (200 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de cent millions d'euros (100 000 000 euros)
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 5 % du capital, soit cinq millions d'euros (5 000 000 euros)

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 29 mars 2022.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers viendra en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

3) Pour l'emprunt de 24 000 000 euros avec CFF

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'engage à respecter les Ratios Financiers suivants :

► (a) Ratios Immeuble

Le Ratio LTV Immeuble devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (55 %) pendant toute la durée du Crédit. Le Ratio ICR immeuble devra, à tout moment, être supérieur à deux cent pour cent (200 %).

Privilège de prêteur de deniers

Inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de vingt quatre millions d'euros (24 000 000 euros)
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7% du capital, soit un million six cent quatre vingt mille euros (1 680 000 euros)

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 7 décembre 2021.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers viendra en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

4) Pour l'emprunt de 50 000 000 euros avec Palatine

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'engage à respecter les Ratios Financiers suivants :

► (a) Ratios Immeuble

Le Ratio LTV Corporate devra, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du Crédit.

Le Ratio ICR Corporate devra, à tout moment, être supérieur à trois cent pour cent (300 %).

Privilège de prêteur de deniers

Inscription de privilège de prêteur de deniers sera prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de cinquante millions d'euros (50 000 000 euros)
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 15% du capital, soit sept millions cinq cents milles euros (7 500 000 euros)

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 5 décembre 2021.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers viendra en premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

ACQUISITION EN VEFA

Le 15 mai 2017 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif les Massues situé à Lyon 86-88 rue du Docteur Losserand, pour un montant total de 8 959 881,60 euros. Au 31 décembre 2017, 895 988,16 euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 8 063 893,44 euros à verser.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement 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.

En particulier, nous avons été attentifs à l'impact de la collecte exceptionnellement élevée de la SCPI Primovie, non seulement sur le résultat net de notre SCPI, mais également sur le respect de la politique d'investissement tournée principalement vers les actifs loués à des opérateurs de la santé, de l'éducation, et de l'hébergement des seniors. Nous continuerons à être vigilants sur ces sujets. En outre, nous notons avec satisfaction l'abandon d'une partie de sa commission par la Société de Gestion dans le but de maintenir une continuité du flux de dividendes, malgré le décalage entre la collecte et les investissements.

Au cours de l'exercice 2017, Primovie a émis 4 209 594 parts nouvelles. 24 285 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, qui ont été satisfaites. La liquidité du marché des parts a donc été assurée. En outre, Au 1^{er} avril 2017, le prix de souscription de notre SCPI a été réévalué de 191,00 euros à 203,00 euros, entraînant l'évolution de sa valeur de retrait de 173,52 euros à 184,43 euros.

En 2017, Primovie a investi plus de 860 millions euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne, en Espagne et en Italie. Parmi ces acquisitions il convient de signaler une participation dans l'acquisition de Cœur Défense ; une participation dans l'acquisition des locaux de l'OCDE à Boulogne-Billancourt ; ainsi que les murs de l'exploitant italien Gruppo Villa Maria (trois cliniques et un centre de recherche), d'une clinique à Barcelone, ou encore d'un portefeuille de centres de santé en Allemagne. Il convient également de signaler que le volume d'engagements a été supérieur au volume de capitaux collectés.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation DTZ Valuation France, fait état d'une valeur de 1 927 506 827 euros hors droits pour le patrimoine immobilier détenu directement et indirectement par notre SCPI au 31 décembre 2017.

Le résultat net de notre SCPI s'élève à 9,44 euros par part. La Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,56 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2017. Ce dividende correspond à un taux de distribution moyen sur valeur de marché 2017 de 4,89 %.

Le montant des honoraires versés à Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié par le Commissaire aux Comptes. Conformément au chapitre 3 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets.

Nous remercions les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2017 et pour le partage des informations la concernant. 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.

*Pour le Conseil de Surveillance,
Son Président, SCI STAF INVEST représentée par M. Damien Vanhoutte
Le Conseil de Surveillance*



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PRIMOVIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le 1^{er} paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux tranches de retard de paiement clients et fournisseurs n'a pu être justifiée pour l'émission de notre rapport.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas pertinentes ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

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 avisé 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 avisé de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice.

Convention exceptionnelle conclue avec la Société de Gestion

En raison du décalage entre la collecte et les investissements réalisés par la SCPI, PRIMONIAL REIM a accordé une indemnité exceptionnelle s'élevant à € 1 289 712,00 HT au titre de l'exercice 2017.

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 2017 s'élève à € 5 986 708,62 HT. Un montant de € 3 010 288 HT d'abandon de commission de gestion a été consenti par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2017.

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 2017 s'élève à € 74 076 428,36 HT.

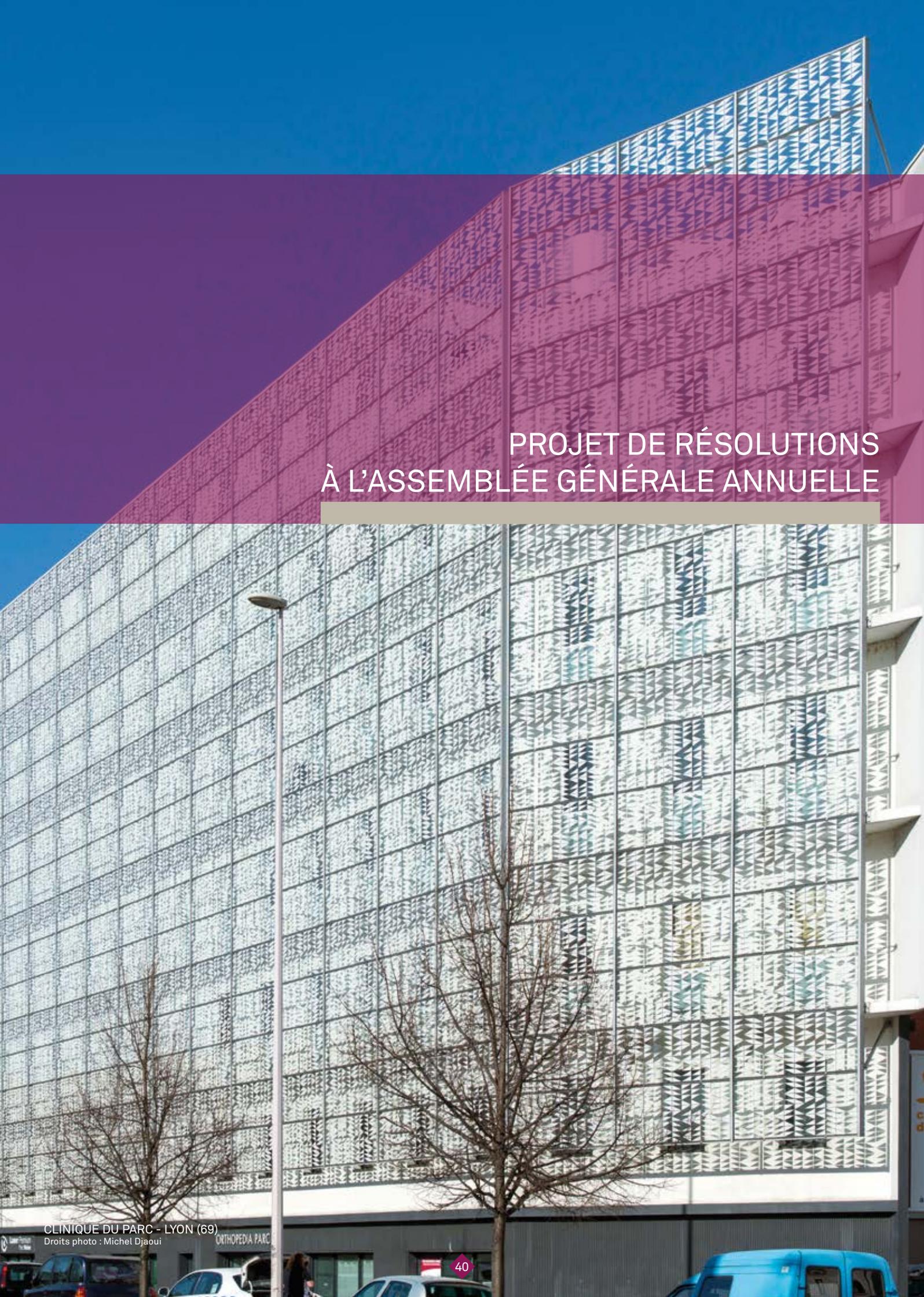
b) PRIMOVIE refacture à PRIMONIAL REIM les prestations de property management comprises dans le forfait de gérance, à hauteur de 1,5% des loyers facturés.

Au titre de l'exercice 2017, le montant de cette refacturation s'élève à € 761 542,57 HT.

Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER





PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ 1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2017, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, et constatation du capital ;
- ▶ 2. Quitus à la Société de Gestion ;
- ▶ 3. Quitus au Conseil de Surveillance ;
- ▶ 4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ 5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
- ▶ 6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ 7. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau ;
- ▶ 8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ 9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
- ▶ 10. Renouvellement du Commissaire aux Comptes titulaire ;
- ▶ 11. Renouvellement du Commissaire aux Comptes suppléant ;
- ▶ 12. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance ;
- ▶ 13. Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE 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 le 31 décembre 2017, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 1 457 944 800,00 euros, soit une augmentation de 669 649 440,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	60 099 043,48
Report à nouveau antérieur	357 103,30
Report à nouveau relatif à l'impact du passage de la provision Grosses Réparations à la Provision Gros Entretien ⁽¹⁾	5 929,72
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	60 462 076,50

AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	59 856 448,13
Dont acomptes déjà versés	59 856 448,13
Report à nouveau du solde disponible	605 628,37
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	235 205,23
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	840 833,60

(1) Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, et à la mise en œuvre du changement de méthode sur le traitement comptable de la Provision pour Grosses Réparations en Provision pour Gros Entretien, l'excédent de stock au 1^{er} janvier 2017 a fait l'objet d'un reclassement au poste report à nouveau.

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART
Valeur comptable	1 519 991 345,82	166,81
Valeur de réalisation	1 572 421 849,25	172,56
Valeur de reconstitution	1 841 454 108,50	202,09

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

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 :

- à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

NEUVIÈME 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.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler Deloitte & Associés en tant que Commissaire aux Comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler BEAS en tant que Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2018, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

TREIZIÈME 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.

► 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 exercices, 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, 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 accepté par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de 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.

RATIO LTV : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

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 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.



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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière »

et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568,

délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France

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

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples, 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11.

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples, 75008 Paris.

www.primonialreim.com

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 avril 2017.

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.

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.