



PORTEFEUILLE FUTURA –
NESCHWITZ (ALLEMAGNE)
Droits photo : Holger Peters

2019

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
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2019	p24
■ Annexe financière	p28
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p48
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p50
■ Projets des résolutions	p54
■ Glossaire	p60



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le monde traverse une crise d'une ampleur et d'une nature inédite. L'Europe est devenue l'un des épicentres de la pandémie du Covid-19, qui s'est traduite par des politiques de confinement extrêmement contraignantes pour les producteurs et les consommateurs. Le coronavirus a plongé l'économie mondiale en récession pour l'année 2020 et les marchés financiers ont subi un effondrement brutal.

L'impact sur les activités économiques dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise mais aussi de la capacité de résistance de chacun des secteurs.

Valeur refuge et investissement long terme, l'immobilier a démontré au cours de l'Histoire sa capacité à résister à des crises économiques majeures. Toutefois, tous les marchés et secteurs immobiliers n'offrent pas la même résilience face à une crise. Il en est de même des actifs, qui selon leur localisation et la qualité des locataires en place, seront exposés différemment.

Chez Primonial REIM, nous avons construit dès l'origine, nos politiques d'investissement immobilier et notre allocation d'actifs pour faire face à des chocs économiques significatifs, grâce notamment à une très grande sélectivité de nos investissements.

Nous privilégions une gestion prudente pour nos fonds, ciblant avant tout régularité de la performance* et maîtrise du risque. La taille de nos SCPI, l'exposition géographique diversifiée de leur patrimoine, associées à la qualité du sous-jacent sont des forts facteurs de résilience. Nos SCPI bénéficient par ailleurs, d'une forte mutualisation du risque locatif, réparti sur un nombre élevé de contreparties, exerçant des activités économiques dans divers secteurs. Au regard du contexte, aujourd'hui plus que jamais, les stress tests que nous effectuons sur l'ensemble de nos fonds et les analyses du département Recherche de Primonial REIM, nous confortent dans les choix stratégiques que nous faisons.

Protéger l'épargne de nos clients qui utilisent les SCPI comme un complément de revenu, délivrer sur le long terme de la performance durable et garder la confiance de nos épargnants, c'est notre raison d'être.

Certes, les incertitudes liées au contexte ne permettent pas d'appréhender toutes les conséquences de la crise que nous traversons. Toutefois, au stade actuel de notre analyse, nous sommes confiants, compte tenu de la forte résilience de nos SCPI qui resteront compétitives par rapport à la majorité des placements financiers.

Nous sommes par ailleurs, régulièrement en lien avec chacun des Présidents des Conseils de Surveillance de nos SCPI, pour les tenir informés de l'évolution de la situation.

Enfin, nous poursuivons activement nos processus acquisitifs basés sur une grande sélectivité des investissements et renforcerons l'intégration de critères Environnementaux Sociaux et de Gouvernance dans le pilotage de nos activités, que ce soit pour l'acquisition d'actifs ou la gestion du parc immobilier.

En tant qu'investisseur responsable, nous croyons qu'il est possible de réunir l'objectif d'une performance financière et les objectifs de développement durable. L'immobilier est au cœur de la vie. Il sera en première ligne pour répondre aux problématiques de l'« après-crise » et relever les grands défis qui nous attendent demain.

Chers Associés, durant cette période d'adversité, nous vous souhaitons de prendre soin de vous et de vos proches.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

* Les performances des SCPI ne sont pas garanties.

PRÉSENTATION

► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 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.

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

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directeur Général

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2019)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

SCPI PRIMOVIE

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

Le gérant de PRIMOVIE est la Société de Gestion Primonial REIM.

PRIMOVIE est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 752 924 845.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

STAF INVEST, Président

Thierry VIAROUGE

Pierre MOUILHADE

Claude JORAND

Aurélien DELANGRE

Michel CATTIN

Georges PUIPIER

EDGEFIELD ADVISORS PTE

SCI OSOLEIL

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

PROPERTY MANAGER

SEFAL Property*

CAREIT

AviaFund Solution Services GmbH (Allemagne)*

Primonial Immobilien GmbH (Allemagne)*

BNP Espagne

BNP Italie

* Société liée au Groupe Primonial.

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

► CHIFFRES CLÉS

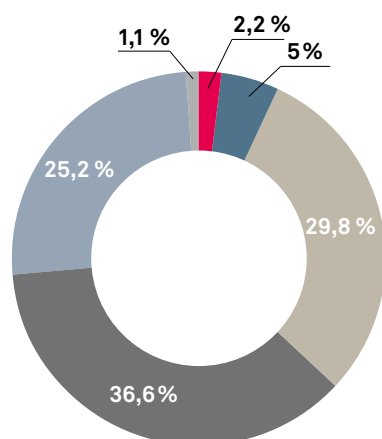
La SCPI Primovie a été créée le 19 juillet 2012 pour une durée statutaire de 99 ans. Primovie est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'associés	26 292	21 493
Nombre de parts au capital	14 621 015	11 520 027
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	3 100 988	2 407 872
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	2 943 892 611,67	2 045 149 672,50
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	3 355 916 589,02	2 360 338 253,40
Valeur comptable	2 495 357 100,50	1 957 551 169,11
Valeur de réalisation	2 546 648 917,58	1 995 533 998,53
Valeur de reconstitution	2 980 802 169,53	2 329 415 265,61
Capitalisation	2 968 066 045,00	2 338 565 481,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	7,56	8,30
Résultat par part ⁽¹⁾	8,44	9,40
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	8,79	9,14
Distribution de plus-values par part au titre de l'année ⁽²⁾	0,37	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,06	0,42
Surface en m ²	927 874	668 279
Nombre d'actif (par transparence)	195	138
Taux d'occupation financier	95,70 %	95,20 %
Prix de souscription	203,00	203,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	184,43	184,43
Nombre de parts en attente de cession	-	-

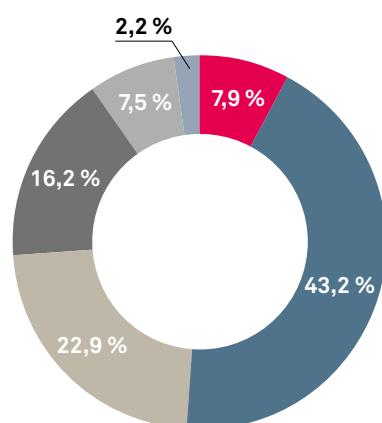
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Crèche
■ Éducation
■ Santé
■ Senior
■ Bureau
■ Hôtel



■ Paris
■ Région parisienne
■ Province
■ Allemagne
■ Italie
■ Espagne

Notes : les bureaux dont les locataires sont majoritairement des 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.

Pour votre information, le point sur les marchés immobiliers a été rédigé antérieurement aux événements liés au COVID-19. Vous trouverez ci-dessous des éléments complémentaires sur l'environnement économique compte tenu du contexte actuel.

Alors que les tensions commerciales semblaient s'apaiser entre les États-Unis et la Chine, c'est un virus, le COVID-19, qui a déstabilisé l'ensemble de l'économie mondiale pour 2020. Avec l'augmentation constante du nombre de personnes infectées et des mesures de quarantaine pour 3,9 milliards d'êtres humains, cela préfigure l'ampleur de la crise que de nombreux pays vont devoir traverser. Pour Thierry Breton, commissaire européen au Marché intérieur, « cette crise est un accélérateur des mutations du monde, de notre manière de vivre, de produire, à l'ère de la numérisation de la société ». Si cette crise ne préfigure pas la fin de la mondialisation selon le commissaire, elle obligera à repenser les chaînes de valeurs mondiales et la relocalisation de certaines industries critiques, notamment dans le domaine de la santé.

► LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'expansion mondiale a connu un trou d'air en 2019. Alors que la croissance mondiale avait culminé à près de 4,0 % en 2017, puis 3,6 % en 2018, elle ne dépassera pas les 3,0 % en 2019 selon les dernières estimations. Durant les derniers mois de l'année, l'économie mondiale était décrite comme étant en proie à un ralentissement synchronisé et le renforcement des incertitudes du contexte économique augurait un repli de la croissance en 2020. Toutefois, certains risques semblent peu à peu se dissiper. Ainsi, la signature de la « phase 1 » d'un accord commercial entre les États-Unis et la Chine présage une trêve dans la guerre commerciale que les deux puissances se livrent depuis 2018. Beijing s'est ainsi engagée à acheter pour 200 milliards de dollars de produits agricoles américains, ce qui inquiète Bruxelles qui pourrait être lourdement pénalisée dans son accès au marché chinois. L'Union Européenne a fait part de sa volonté de saisir l'OMC en cas de « distorsions commerciales ».

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

En raison d'un manque d'opportunités sur le marché, la compétition s'accroît entre les acteurs. Le volume d'investissements en immobilier de santé (EHPAD et maisons de retraite) en France a totalisé environ 600 millions d'euros en 2019. Si le volume d'investissements est en forte baisse comparative à 2018 (-47 % en un an), le marché est en ligne avec sa moyenne de longue période. Comme anticipé, de nouveaux acteurs ont pénétré le marché de la Santé, c'est le cas de M&G Real Estate avec l'acquisition pour 47 millions d'euros d'un immeuble qui sera développé en résidence service sénior. Avec plus de 130 millions d'euros d'investissement, Primonial REIM aura encore été un acteur essentiel du marché avec des acquisitions emblématiques telle que la signature de deux EHPAD de dernière génération en Île-de-France pour 72 millions d'euros. En 2019, le taux de rendement *prime* a connu à nouveau une légère compression pour se positionner sous la barre des 4,0 % pour les EHPAD et à 5,15 % pour les cliniques MCO.

En France, la prise en charge de la dépendance physique et psychologique s'organise à court, moyen et long terme. Elle débute avec les services/soins à domicile et les résidences services. Lorsque la dépendance s'accroît les patients sont orientés vers les maisons de retraite médicalisées (unités

Alzheimer, unités grands dépendants et accueil de jour) ou vers les cliniques SSR et PSY principalement (Spécialisations SSR : locomoteur, gériatrie, addictologie, cardiologie, système nerveux, respiratoire ou encore cancérologie). L'enjeu d'innovation technologique lorsque la dépendance s'accroît est fondamental. Les principaux univers d'innovation sont : l'intelligence artificielle, la sécurité et le bien-être des résidents/patients.

Le secteur des EHPAD en France est constitué de plus de 7 500 établissements et plus de 610 000 lits. Toutefois, en raison de la pression du vieillissement de la population française et la progression du nombre de personnes âgées dépendantes, on estime que le secteur aura besoin de 145 000 lits nouveaux ou à moderniser d'ici 2025. En France les marchés qui représentent les potentiels de développement les plus importants à l'horizon 2025 sont : l'Île-de-France, la région PACA, le Grand Est ou encore la région Bourgogne-Franche-Comté. Si les 5 premiers exploitants concentrent déjà 55 % des lits du secteur privé, la consolidation au profit des leaders se poursuit.

Le secteur MCO/SSR/SLD/PSY compte environ 4 000 établissements pour près de 500 000 lits. Dans le secteur des cliniques, la principale évolution concerne le fait que les établissements MCO ont tendance à réorienter assez rapidement leurs patients vers les cliniques SSR. Les marchés représentant le plus important potentiel de développement à l'horizon 2025 sont : la Bretagne, le Grand Est mais aussi la Bourgogne Franche-Comté, le Centre Val-de-Loire, la Normandie, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie et la région PACA. Malgré une dynamique continue de concentration, les 3 premiers opérateurs concentrent seulement 25 % du nombre d'établissements. La consolidation du secteur à l'échelle française et européenne va se poursuivre.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2019 un montant historique de 8,5 milliards d'euros. Il représente 13 % de la capitalisation du secteur qui s'établit à 65,2 milliards d'euros. L'année 2019 marque donc une nouvelle étape dans la croissance accélérée de l'encours de SCPI, dont la capitalisation s'élevait à 33 milliards d'euros en 2015... Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2019 atteint en moyenne 4,4 %, en légère hausse par rapport à 2018.

Cette croissance, sensible notamment sur le segment de la distribution en assurance vie, s'explique par la prolongation d'un environnement de taux bas, qui place le rendement des SCPI en très bonne position dans la hiérarchie des placements, marquée en 2019 par la baisse de la rémunération du fonds euros et du Livret A, et par une année 2018 difficile pour le marché actions.

La démocratisation du placement SCPI obéit à des fondamentaux qui devraient rester valables sur le long terme.

Dans un contexte de crise du financement des retraites, et en l'absence de véritables fonds de pension, l'immobilier collectif apparaît comme l'un des moyens de capitalisation les plus attractifs pour les français.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, RCA, Opérateurs, Primonia REIM.

LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonia REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Ainsi, la politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonia REIM repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE

Les bâtiments tertiaires sont parmi les premiers consommateurs d'énergie. La nécessaire décarbonation de l'immobilier – et d'abord des actifs existants – nous invite à mettre en place les indicateurs et les actions positives pour l'environnement, et à ne pas conforter l'étalement urbain. Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments. Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation. L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités. Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »). À l'acquisition, nos due diligences s'attachent à définir les budgets nécessaires aux éventuels travaux à mettre en œuvre sur les actifs visés.

2. AGIR POUR NOS VILLES

L'immobilier est le lieu où nous devons relever le défi de la mixité, qu'elle soit sociale ou générationnelle. Les tensions sociales nous invitent à contribuer à une métropolisation plus inclusive. C'est le sens de notre investissement en logement intermédiaire. L'offre locative intermédiaire est concentrée sur les zones « en tension foncière » (dont l'offre est inférieure à la demande locative) et se caractérise par des loyers plafonnés, à des conditions de ressources plus élevées que celles du logement social. Ainsi les familles des classes moyennes, qui ne peuvent plus se loger convenablement dans le parc privé de certaines métropoles, peuvent accéder aux

centres-villes et y garantir une meilleure mixité sociale. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonia REIM a été la première Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonia REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN

Au-delà de leur rôle économique, les entreprises ont un rôle à jouer pour contribuer au bien commun. Elles doivent élaborer des modèles respectueux de la planète et des hommes pour s'inscrire dans une croissance soutenable sur le long terme. L'évolution de nos modes de vie nous conduit à passer plus de 80 % (source Ademe – 2019) de notre temps à l'intérieur de bâtiments. Ce phénomène de société impose aux acteurs immobiliers de faire de la question de la santé, du confort et du bien-être une priorité dans la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments, devenus de véritables lieux de vie.

En tant que Société de Gestion immobilière, nous nous employons à faire le lien entre les investissements immobiliers et les attentes de nos parties prenantes. Notre objectif est de créer de la valeur durable pour nos clients, nos collaborateurs, la société en déployant une politique RSE en adéquation avec nos valeurs d'innovation, de performance et d'exigence du service.

Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs

Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes et externes (département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseils de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.

► **Notre action d'employeur responsable.** Le groupe Primonia est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Le groupe Primonia a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour

l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

► **Notre engagement fort pour le développement de l'offre immobilière de santé et d'hébergement des seniors.** Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...). Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs. Primonial REIM est l'un des premiers investisseurs en immobilier de santé en Europe.

4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ

Depuis la création de la Société de Gestion, nous menons une politique active de mécénat. Les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers. Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme. Nous soutenons 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP dont l'un de nos fonds contribue au soutien financier. Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Investissement Socialement Responsable

La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une **charte ISR** en 2018, disponible sur notre site www.primonialreim.com. Celle-ci a permis de cartographier les enjeux ESG les plus significatifs pour Primonial REIM et ses principaux clients investisseurs et locataires, au sein d'une **matrice de matérialité extra-financière**.

Depuis juillet 2019, **Primonial REIM est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

En 2019, conformément à son plan d'actions, Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de gestion.

Cette démarche s'est traduite par :

- la mise en place d'une démarche volontaire d'« énergie management » sur 80 actifs de bureaux. Elle permet de centraliser sur une plateforme les consommations d'énergie au jour le jour, pour chaque locataire. Ainsi les usages énergétiques font l'objet d'une mesure et d'une discussion dans le cadre de la relation bailleur/preneur, et permettent de trouver des solutions d'optimisation ;
- la production d'une grille de notation des actifs immobiliers, comprenant 90 indicateurs Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance. La grille de notation ESG de Primonial REIM recouvre les catégories suivantes : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiment, relations entre parties prenantes. Cette grille a vocation à s'appliquer à toutes les nouvelles acquisitions de Primonial REIM. Elle permet de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement ;
- les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du décret tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur au 1^{er} octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m².

Le déploiement opérationnel de ces démarches dans la gestion quotidienne des actifs et des fonds s'accélérera en 2020 et se poursuivra dans les prochaines années.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2019 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 2 338 565 481 euros à 2 968 066 045 euros, après une collecte nette de 629 500 564 euros. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

En 2019, Primovie a investi plus de 1 milliard d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne et en Italie.

L'investissement le plus significatif porte sur un portefeuille de 20 établissements pour séniors répartis dans 20 villes en Allemagne pour 269 millions d'euros. Bénéficiaire de baux d'une durée de 25 ans ferme, cet investissement permet également à la SCPI Primovie de développer des liens forts avec un opérateur leader sur son secteur.

La SCPI Primovie a également acquis l'ensemble immobilier « Sémaphore », auprès de Balzac REIM pour un montant de 145 millions d'euros. Il s'agit d'un ensemble immobilier situé à Levallois-Perret, sur les quais de Seine, au sein d'un environnement très qualitatif et apprécié des utilisateurs. Entièrement restructuré, l'immeuble a été livré en septembre 2019 et développe 12 000 m² à usage de bureaux. Il est entièrement loué à Doctolib dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes ce qui générera des flux de loyers sur le long terme.

La SCPI Primovie a également cédé l'actif, sis 36 rue de Picpus (Paris XII), un actif mixte constitué de bureaux et d'une crèche pour 37 millions d'euros.

Le patrimoine immobilier de Primovie compte 153 lignes au 31 décembre 2019, dont 26 % de la valeur est localisée en zone euro (Allemagne, Italie et Espagne). Le taux d'occupation financier de Primovie s'élève à 95,7 % au 31 décembre 2019. Les principaux actifs vacants sont des bureaux localisés dans des secteurs attractifs : Colombes, La Défense et Paris XIII.

La SCPI Primovie termine l'année 2019 avec un résultat distribuable de 8,44 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2019 s'élève à 9,16 euros par part, dont 0,37 euros par part de distribution de plus-value.

L'assemblée générale annuelle 2020 sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modernisation des statuts afin de permettre la convocation et le vote électronique en assemblée générale. Chaque associé sera contacté individuellement par la Société de Gestion afin d'exprimer son souhait d'être convoqué en assemblée générale par courrier électronique, et de voter par voie électronique.

De même, l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur l'augmentation du capital maximal statutaire, qui serait porté de 3 à 3,5 milliards d'euros. La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2019, 195 actifs dont 32 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés immobilières. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 927 874 m².

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2019

	CRÈCHE	ÉDUCATION	SANTÉ	SÉNIOR	BUREAU	HÔTELLERIE	
Paris	0,1 %	2,1 %	0,5 %	1,8 %	3,4 %	0,0 %	7,9 %
Région parisienne	0,4 %	0,1 %	13,5 %	6,6 %	21,4 %	1,1 %	43,2 %
Province	0,1 %	1,4 %	9,0 %	12,1 %	0,4 %	0,0 %	22,9 %
Allemagne	1,7 %	0,0 %	1,8 %	12,7 %	0,0 %	0,0 %	16,2 %
Italie	0,0 %	1,2 %	4,2 %	2,1 %	0,0 %	0,0 %	7,5 %
Espagne	0,0 %	0,3 %	0,7 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %
TOTAL	2,2 %	5,0 %	29,8 %	36,6 %	25,2 %	1,1 %	

Sur les 195 actifs de Primovie, 58 ont été acquis en 2019 dont 12 via des prises de participation dans des sociétés immobilières.

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield et mise en concurrence par Primonial REIM, s'élève au 31 décembre 2019 à 2 943 892 611,67 euros dont 651 124 547,67 euros de valeur nette réévaluée des prises de participation. À périmètre constant la valeur du patrimoine immobilier détenu en direct progresse de 2,69 % sur 1 an.

SITUATION LOCATIVE

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2019 s'établit à 92 664 549,30 euros. Primovie compte près de 290 locataires (par transparence) au 31 décembre 2019.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES				
LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS ANNUELS*
Korian	Senior	201 593	48	16,6 %
Charleston	Senior	101 526	20	8,4 %
Gruppo Villa Maria	Santé	38 222	4	4,2 %
O.C.D.E.	Bureau	14 385	1	4,2 %
Doctolib	Santé	13 180	1	3,4 %
Pôle Santé Léonard de Vinci	Santé	36 724	1	3,3 %
Groupe La Poste	Bureau	16 630	2	3,1 %
Haute Autorité de Santé	Santé	12 563	1	2,8 %
Groupe C2S	Santé	32 856	3	2,6 %
Groupe Sorin	Santé	12 871	1	2,0 %
TOTAL		480 550	82	50,6 %

* Par transparence et 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 2019 à 94,5 %.

En termes de surface, sur les 927 874 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 14 379 m² étaient vacants au 31 décembre 2019, soit un taux d'occupation physique de 98,5 % ⁽¹⁾.

SURFACES VACANTES					
ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE VACANTE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
SCI Regnault Kadence	Paris (75)	86-88, rue Regnault	Bureau	3 835	1 660 751
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	3 450	1 138 506
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	3 128	1 386 115
SCI Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	Bureau	1 290	163 798
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	Bureau	793	233 142
Ardeko	Boulogne Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	576	275 566
Les Massues	Lyon (69)	86-88, rue Docteur Edmond Locard	Santé	576	120 929
OPCI Preim Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	343	164 830
Le Losserand	Paris (75)	168 bis-170, rue Raymond Losserand	Bureau	340	119 000
Salvus Hannover	Hannovre (Allemagne)	Thie 1	Santé	211	29 357
TOTAL				14 544	5 291 994

* Par transparence et en quote part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

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

27 nouveaux baux ont été finalisés au cours de l'exercice 2019 et ont permis de louer ou relouer 7 716 m² et 6 renouvellements de baux ont été conclus pour 7 664 m² :

ACTIONS COMMERCIALES						
RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Salvus Hannover	Hannovre (Allemagne)	Thie 1	Kilic	Santé	295	01/01/2019
Millenium	Lyon (69)	53, Cours Albert Thomas	Sciences-U Lyon	Éducation	219	24/06/2019
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Softathome	Bureau	1 699	01/05/2019
Parc Eurasanté	Loos (59)	883, avenue Eugène Avinée	Genfit	Santé	5 450	30/04/2019
Klorian Cenon	Cenon (33)	8, rue Dumune	Korian	Santé	2 562	30/06/2019
Korian Clavette	Clavette (17)	3, rue du Grand Chemin	Korian	Santé	3 490	30/06/2019
TOTAL					7 664	

* Par transparence et en quote par de détention.

ACTIONS COMMERCIALES						
COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Parc Eurasanté	Loos (59)	883, avenue Eugène Avinée	Genfit	Santé	1 086	30/04/2019
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	National Instruments France	Bureau	974	07/03/2019
Le Losserand	Paris (75)	168 bis-170, rue Raymond Losserand	Decyben	Bureau	765	01/01/2019
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	Inserm	Bureau	709	20/12/2019
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Softathome	Bureau	505	01/05/2019
Munich-Pasing	Munich (Allemagne)	München Lortzinhöfe	Winkler	Santé	468	01/11/2019
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, avenue du Général de Gaulle	Comet	Bureau	461	01/10/2019
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Nufarm	Bureau	449	01/12/2019
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, avenue du Général de Gaulle	Business Decision	Bureau	442	18/11/2019
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	Energies France	Bureau	401	25/11/2019
Le Losserand	Paris (75)	168 bis-170, rue Raymond Losserand	Decyben	Bureau	348	01/11/2019
Le Clever	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Tractebel Engineering SA	Bureau	144	01/03/2019
Munich-Pasing	Munich (Allemagne)	München Lortzinhöfe	Faul	Santé	139	15/11/2019
Les Massues	Lyon (69)	86-88, rue Docteur Edmond Locard	SMAIO	Santé	125	04/04/2019
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS 2019					7 015	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS 2019					701	
TOTAL COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS 2019					7 716	

* Par transparence et en quote par de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

Au cours de l'année 2019, 2 371 m² ont été libérés et 3 congés ont été reçus pour l'année 2020 portant sur 4 155 m², soit 0,45 % de la surface en exploitation.

CONGÉS 2019						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	Crédit Agricole	Bureau	793	31/12/2019
Losserand	Paris (75)	168 bis-170, rue Raymond Losserand	S-Money	Bureau	688	31/10/2019
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, avenue du Général de Gaulle	Teva	Bureau	461	30/04/2019
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	CPF Asset Management	Bureau	414	31/12/2019
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Market Pay	Bureau	15	31/12/2019
TOTAL					2 371	

* Par transparence et en quote par de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

CONGÉS REÇUS EN 2019 POUR 2020						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, avenue du Général de Gaulle	Allianz	Bureau	1 887	29/02/2020
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	CPAM du Val de Marne	Bureau	1 849	31/08/2020
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, avenue du Général de Gaulle	Allianz	Bureau	419	29/02/2020
TOTAL					4 155	

* Par transparence et en quote par de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2019, Primovie a réalisé l'acquisition de 58 actifs (directs et indirects) dont 4 actifs en VEFA pour un montant total de plus de 1 milliard d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	NOM DE L'ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS	QUOTE PART DE DÉTENTION
31/01/19	Portefeuille Kinder Welt – Hildesheim	Hildesheim (Allemagne)	Steuerwalder Strasse 85-89	Crèche	598	13 790 810	100,0 %
22/03/19	Portefeuille Kinder Welt – Berlin	Berlin (Allemagne)	Marksburgstrasse 38-40	Crèche	1 659		
21/07/19	Portefeuille Kinder Welt – Frankfurt am Main	Francfort-sur-le-Main (Allemagne)	Alt Sossenheim 19	Crèche	822		
31/10/19	Portefeuille Kinder Welt – Hambourg	Hambourg (Allemagne)	Yokohamastrasse 2-4	Crèche	601		
06/03/19	EHPAD Floriage	Meynes (30)	57, rue Henri Pitot	Santé / Sénior	3 100	12 180 950	100,0 %
05/04/19	OPCI Parmentier – École Parmentier**	Paris (75)	95, avenue Parmentier	École	1 568	6 500 000	28,2 %
21/06/19	École ISAA	Paris (75)	73-75-77, rue Pascal	École	2 710	31 143 600	100,0 %
26/06/19	Résidence Val Soleil	Martigues (13)	Avenue Jean Paul Marat	Santé / Sénior	4 400	12 449 800	100,0 %
27/06/19	OPCI Preim Lumière – Le Lumière***	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	9 297	43 685 588	6,8 %
08/10/19	Le Sémaphore	Levallois-Perret (92)	54, quai Charles Pasqua	Santé / Bureau	11 996	145 038 937	100,0 %
31/07/19	EHPAD Les Intemporelles	Aubervilliers (93)	81-83, rue du Port	Santé / Sénior	4 622	23 454 802	100,0 %
31/07/19	SCI Club Santé Ornano – EHPAD Ornano***	Paris (75)	10, rue Baudelique	Santé / Sénior	5 318	50 270 571	100,0 %
05/09/19	Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	Santé / Bureau	20 817	173 110 660	100,0 %
28/06/19	Primonial Italian Healthcare Fund***	Italie	Portefeuille Zaffiro – 8 localisations en Italie	Santé / Sénior	28 975	66 870 968	100,0 %
27/06/19	Portefeuille Futura – Am Bahnhof	Altenberg (Allemagne)	Am Bahnhof	Santé / Sénior	4 122	60 052 161	100,0 %
28/06/19	Portefeuille Futura – Olbrichtstrasse	Leipzig (Allemagne)	Olbrichtstrasse 6C	Santé / Sénior	3 774		
28/06/19	Portefeuille Futura – Magdeburger Strasse	Riesa (Allemagne)	Magdeburger Strasse 3	Santé / Sénior	3 064		
11/07/19	Portefeuille Futura – Forstrasse	Weinbohl (Allemagne)	Forstrasse 66	Santé / Sénior	7 971		
12/07/19	Portefeuille Futura – Parkstrasse	Neschwitz (Allemagne)	Parkstrasse 12	Santé / Sénior	2 279		
16/10/19	Portefeuille Futura – Ekhoßplatz	Gotha (Allemagne)	Ekhoßplatz 1	Santé / Sénior	6 158		
01/08/19	Portefeuille Princip – EHPAD Le Lac	Vaivre et Montoille (70)	17, avenue du Lac	Santé / Sénior	2 974	37 622 036	100,0 %
01/08/19	Portefeuille Princip – Clinique Pietat	Barbazan-Debat (65)	22, avenue Bellevue	Santé / Sénior	2 074		
01/08/19	Portefeuille Princip – EHPAD Les Roses	Pontault-Combault (77)	95, rue des Prés Saint-Martin	Santé / Sénior	3 028		
01/08/19	Portefeuille Princip – EHPAD Clairières aux Chênes	Chasseneuil-du-Poitou (86)	6, place du Centre	Santé / Sénior	4 058		
01/08/19	Portefeuille Princip – EHPAD La Risle	Rugles (27)	Rue Jean Moulin	Santé / Sénior	3 665		
01/08/19	Portefeuille Princip – EHPAD Reine Mathilde	Grainville-sur-Odon (14)	4, rue des Hauts Vents	Santé / Sénior	2 406		

* En quote part de détention et pour les VEFA surfaces prévisionnelles à la livraison.

** Actifs non gérés par Primonial REIM.

*** Actifs détenus indirectement et gérés par Primonial REIM.

.../...

DATE D'ACQUISITION	NOM DE L'ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS	QUOTE PART DE DÉTENTION
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Bahnhofstrassef	Bad Schussenried (Allemagne)	Bahnhofstrassef 10	Santé / Sénior	9 445	269 109 096	100,0 %
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Michelsbergstrasse	Ulm (Allemagne)	Michelsbergstrasse 12-14	Santé / Sénior	7 105		
05/12/19	Portefeuille Elderflower – Am Friesenhof	Stadland (Allemagne)	Am Friesenhof 1	Santé / Sénior	3 726		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Braker Strasse	Nordenham (Allemagne)	Braker Strasse 6	Santé / Sénior	3 947		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Kiebitzring	Brake (Allemagne)	Kiebitzring 38	Santé / Sénior	4 837		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Bahnhofstrasse	Rotenburg (Allemagne)	Bahnhofstrasse 17	Santé / Sénior	2 533		
07/12/19	Portefeuille Elderflower – Parkweg	Seehof (Allemagne)	Parkweg 9A	Santé / Sénior	3 084		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Grosse Strasse	Ottersberg (Allemagne)	Grosse Strasse 1	Santé / Sénior	3 733		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Blumenthaler Strasse	Schwanwede (Allemagne)	Blumenthaler Strasse 80	Santé / Sénior	2 444		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Widukindstrasse	Bakum (Allemagne)	Widukindstrasse 2	Santé / Sénior	2 867		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Blauholtzmühle	Breme (Allemagne)	Blauholtzmühle 32	Santé / Sénior	2 149		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Vogelsangstrasse	Zweiflingen (Allemagne)	Vogelsangstrasse 23-27	Santé / Sénior	6 600		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Pommernstrasse	Bad Camberg (Allemagne)	Pommernstrasse 13	Santé / Sénior	5 285		
05/12/19	Portefeuille Elderflower – Bornfeldstrasse	Gilserberg (Allemagne)	Bornfeldstrasse 3	Santé / Sénior	4 900		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Neuenkirchener Strasse	Gutersloh (Allemagne)	Neuenkirchener Strasse 12	Santé / Sénior	8 980		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Im Klostergarten	Welver (Allemagne)	Im Klostergarten 10	Santé / Sénior	13 083		
05/12/19	Portefeuille Elderflower – Von-Ketteler-Strasse	Paderborn (Allemagne)	Von-Ketteler-Strasse 14	Santé / Sénior	7 224		
07/12/19	Portefeuille Elderflower – Gudenhagener Allee	Brilon (Allemagne)	Gudenhagener Allee 1A	Santé / Sénior	1 930		
07/12/19	Portefeuille Elderflower – Volkeingstrasse	Essen (Allemagne)	Volkeingstrasse 15	Santé / Sénior	12 663		
08/11/19	Portefeuille Elderflower – Hingbergstrasse	Mulheim (Allemagne)	Hingbergstrasse 61-69	Santé / Sénior	12 907		
30/12/19	SCI A2P Donzère – EHPAD Portes de Provence***	Donzère (26)	20, rue Maurice René Simonnet	Santé / Sénior	2 593	9 000 652	100,0 %

ACQUISITIONS VEFA (VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)							
22/10/19	Les Essentielles	Le Raincy (93)	62, avenue de la Résistance	Santé / Sénior	3 819	17 844 770	100,0 %
12/07/19	Korian La Cotonnade	Pfastatt (68)	Rue des Étoffes	Santé / Sénior	4 455	11 294 300	100,0 %
19/12/19	Clinique SSR Angoulins	Angoulins (17)	Avenue des Ormeaux	Santé / Sénior	4 189	12 382 380	100,0 %
19/12/19	Clinique SSR Belvédère	Saint-Martin de Seignanx (40)	Zac de Northon	Santé / Sénior	4 157	12 133 866	100,0 %
TOTAL GÉNÉRAL					280 710	1 007 935 948	

* En quote part de détention et pour les VEFA surfaces prévisionnelles à la livraison.

** Actifs non gérés par Primonial REIM.

*** Actifs détenus indirectement et gérés par Primonial REIM.

CESSION DE L'ANNÉE

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACES EN M²	PRIX DE VENTE NET DES FRAIS
26/12/2019	17/06/15	36/40 Picpus	Paris (75)	36-40, rue de Picpus	Bureau	5 581	36 081 593
TOTAL						5 581	36 081 593

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs),
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2019.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	5 062 156,28
Provision pour Gros entretien au 31 décembre 2019	1 839 010,54

Sur l'exercice 2019, les travaux les plus significatifs comptabilisés en gros entretien sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
MACON POLYCLINIQUE	1 782 816,36
BAD SCHUSSENRIED	482 632,11
SAINT-PRIEST-EN-JAREZ LA PIOT	442 651,50
MEUDON LES TYBILLES	412 746,60
ULM	311 469,35
MEUDON BELLEVUE	203 751,93
SALVUS HANNOVER	194 809,23
LE CHESNAY HAMEAU DU ROY	180 431,47
ABZTEHAUS LORTZINGHÖFE	148 331,83
SALVUS DUISBURG	102 539,85
TOTAL	4 262 180,23

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

RATIO ENDETTEMENT	
Ratio statutaire	30 %
Valeur d'expertise 2019 par transparence*	3 355 916 589
Dette au 31/12/2019**	926 180 829
Ratio d'endettement 2019	27,60 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

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

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2019 avec un résultat, par part en jouissance, de 8,44 euros. La distribution de dividendes 2019 s'élève à 8,79 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoute une distribution de réserves de plus-values de 0,37 euros par part (pour les associés présents au capital à la date de cession).

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00	191,00	203,00	203,00
Résultat ⁽²⁾	9,44	9,55	9,44	9,40	8,44
Distributions versées au titre de l'année ⁽²⁾	9,55	9,55	9,56	9,14	9,16
dont distribution de réserves de plus-value ⁽⁵⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,37
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾⁽³⁾	5,00%	5,00%	4,89%	4,50%	4,51%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,41	0,12	0,13	0,42	0,06

(1) Le prix de la part a été fixé à 203 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.

(5) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 26 292 associés au 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice, 3 170 261 nouvelles parts ont été souscrites, dont 69 273 parts ont permis de compenser des retraits. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 14 621 015 parts au 31 décembre 2019, la capitalisation de Primovie s'élève à 2 968 066 045 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⁾
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
2018	1 843 204 320,00	488 798 016,00	11 520 027	21 493	44 978 819,08	203,00
2019	2 339 362 400,00	629 500 564,00	14 621 015	26 292	58 077 442,23	203,00

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

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice écoulé à 203,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable 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 (203,87 euros au 31 décembre 2019).

► ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2015	2 142	0,19 %	0	1 mois	0
2016	10 289	0,44 %	0	1 mois	0
2017	24 285	0,49 %	0	1 mois	0
2018	48 579	0,53 %	0	1 mois	0
2019	69 273	0,60 %	0	1 mois	0

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	2 241 510 674,57
Participations financières	652 929 130,56
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(399 082 704,63)
Valeur comptable	2 495 357 100,50
Valeur comptable ramenée à une part	170,67
Valeur des immeubles « actuelle »	2 292 768 064,00
Valeur des parts de société « actuelle »	651 124 547,67
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(397 243 694,09)
Valeur de réalisation	2 546 648 917,58
Valeur de réalisation ramenée à une part	174,18
Valeur de réalisation	2 546 648 917,58
Frais d'acquisition des immeubles	165 253 163,38
Commission de souscription*	268 900 088,56
Valeur de reconstitution	2 980 802 169,52
Valeur de reconstitution ramenée à une part	203,87

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

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART EN JOUISSANCE DEPUIS 5 ANS

	2015		2016		2017		2018		2019	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	10,73	87,42 %	9,45	81,19 %	7,98	71,89 %	8,30	71,00 %	7,56	72,21 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,45	3,70 %	2,04	17,57 %	0,33	2,97 %	0,11	0,95 %	0,18	1,72 %
Produits divers	1,09	8,89 %	0,14	1,24 %	2,79	25,14 %	3,28	28,05 %	2,73	26,07 %
TOTAL DES REVENUS	12,27	100,00 %	11,63	100,00 %	11,10	100,00 %	11,70	100,00 %	10,48	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,01	8,26 %	0,74	6,34 %	0,47	4,23 %	0,99	8,44 %	0,97	9,23 %
Autres frais de gestion*	0,96	7,85 %	0,48	4,14 %	0,52	4,68 %	0,61	5,25 %	0,48	4,58 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,01 %	0,09	0,77 %	0,14	1,26 %	0,06	0,47 %	0,08	0,73 %
Charges immobilières non récupérées	0,34	2,81 %	0,31	2,67 %	0,56	5,05 %	0,54	4,61 %	0,44	4,16 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	2,31	18,93 %	1,62	14,40 %	1,69	15,23 %	2,20	18,77 %	1,96	18,70 %
Amortissements nets										
– patrimoine									0,04	0,38 %
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,51	4,19 %	0,47	4,06 %	(0,09)	(0,81) %	0,05	0,41 %	0,01	0,13 %
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾					0,06	0,54 %	0,06	0,49 %	0,02	0,23 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,51	4,19 %	0,47	4,06 %	(0,03)	(0,27) %	0,11	0,90 %	0,08	0,75 %
TOTAL DES CHARGES	2,82	23,12 %	2,09	17,97 %	1,66	14,95 %	2,30	19,67 %	2,04	19,45 %
RÉSULTAT	9,44	76,88 %	9,55	76,88 %	9,44	85,05 %	9,40	80,33 %	8,44	80,55 %
Report à nouveau	0,41	3,36 %	0,12	0,98 %	0,13	1,19 %	0,42	3,63 %	0,06	0,59 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,55	77,81 %	9,55	82,06 %	9,56	86,13 %	9,14	78,15 %	8,79	83,90 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,52	84,63 %	9,52	81,83 %	9,52	85,78 %	9,11	77,87 %	8,76	83,58 %

* 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 10,48 euros par part en pleine jouissance dont 7,56 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,04 euros par part, soit 19,45 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 8,44 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2019. La distribution de dividendes est de 8,79 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2019, de 0,06 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018 *	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	2 247 912 508,20	629 500 564,00	2 877 413 072,20
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	-	4 671 288,50	4 671 288,50
Moins value renouvellements immobilisations		(258 058,55)	(258 058,55)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(2 008 832 799,48)	(885 607 005,65)	(2 894 439 805,13)
Amortissements des AAI (Aménagements, Agencements et Installations)		(489 265,41)	(489 265,41)
Comptes courants	(24 992 609,82)	(48 029 081,90)	(73 021 691,72)
Indemnité d'immobilisations versée	(2 031 000,00)	(19 820 136,90)	(21 851 136,90)
Frais d'acquisition des immobilisations	(89 666 235,23)	(35 928 378,52)	(125 594 613,75)
Commission de souscription	(202 874 960,65)	(56 301 727,60)	(259 176 688,25)
Reconstitution du report à nouveau	(1 851 040,38)	(584 975,62)	(2 436 016,00)
Frais de constitution	(11 300,00)	-	(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)	-	(6 175,00)
Emprunts	190 200 000,00	391 999 999,99	582 199 999,99
SOMMES RESTANT À INVESTIR	107 846 387,64	(20 846 777,66)	86 999 609,98

* Depuis l'origine de la société.

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2019, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients 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		134 700,52	465 162,58	372 356,36	44 771,70	1 016 991,16
% du montant total des achats de l'exercice TTC		0,40%	1,37%	1,09%	0,13%	2,99%
% 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 de 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)		10 169 411,86		1 901 195,17		12 070 607,03
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		6,41 %		1,20 %		7,61 %
(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 de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

La Société de Gestion rappelle que l'assemblée générale annuelle tenue en 2019 a approuvé les précisions apportées aux modalités de calcul des commissions de gestion, d'acquisition et de cession, qui expliquent comment sont neutralisés les risques de perception de ces commissions à plusieurs niveaux. Ces bases de calcul figurent dans les statuts et la note d'information de la SCPI.

PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primovie est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2019. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

► 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, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2019, 36 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 2019

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 11 172 000 euros pour un effectif moyen de 137,0 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 44 % (70 % en rémunération fixe et 30 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2019
Salaires fixes	9 021
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 151
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 151
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	11 172
ETP moyen	137,0

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2019
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 442
% du total des rémunérations	50 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 463
% du total des rémunérations	50 %
TOTAL	4 905
Dont salaires fixes	70 %
Dont rémunération variable	30 %

► 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 deuxième 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 deuxième niveau ;
- ▶ un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

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



PORTEFEUILLE ZELDA – URBANIA (ITALIE)
Droits photo : Groupe Zaffiro



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 241 510 674,57	2 292 768 064,00	1 480 276 768,41	1 522 050 730,00
Terrains et constructions locatives	2 187 944 343,49	2 246 137 880,49	1 450 205 937,32	1 498 248 975,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	52 140 207,87	46 630 183,51	30 070 831,09	23 801 755,00
Agencements, aménagements, installations	1 915 388,62	0,00	0,00	0,00
Amortissements des aménagements et installations	(489 265,41)			
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 839 010,54)	0,00	(1 665 956,40)	0,00
Gros Entretien	(1 839 010,54)		(1 665 956,40)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	652 929 130,56	651 124 547,67	528 556 031,07	523 098 942,50
Immobilisations financières contrôlées	652 929 130,56	651 124 547,67	528 556 031,07	523 098 942,50
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	2 892 600 794,59	2 943 892 611,67	2 007 166 843,08	2 045 149 672,50
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	73 829 970,07	73 829 970,07	25 550 167,86	25 550 167,86
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	73 829 970,07	73 829 970,07	25 550 167,86	25 550 167,86
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)	73 829 970,07	73 829 970,07	25 550 167,86	25 550 167,86
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	79 816,11	79 816,11	56 658,29	56 658,29
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	79 816,11	79 816,11	56 658,29	56 658,29
Créances	116 307 126,86	116 307 126,86	49 808 648,99	49 808 648,99
Locataires et comptes rattachés	20 871 923,89	20 871 923,89	12 281 128,57	12 281 128,57
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 250 970,29)	(1 250 970,29)	(951 679,10)	(951 679,10)
Créances fiscales	36 820 182,45	36 820 182,45	3 993 694,82	3 993 694,82
Fournisseurs et comptes rattachés	30 200 783,49	30 200 783,49	15 921 859,08	15 921 859,08
Autres créances	29 665 207,32	29 665 207,32	18 563 645,62	18 563 645,62
Valeurs de placement et disponibilités	100 732 300,54	100 732 300,54	133 369 897,99	133 369 897,99
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	100 732 300,54	100 732 300,54	133 369 897,99	133 369 897,99
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	217 119 243,51	217 119 243,51	183 235 205,27	183 235 205,27
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(671 863 711,58)	(671 863 711,58)	(252 992 671,31)	(252 992 671,31)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(13 130 094,50)	(13 130 094,50)	(10 241 220,75)	(10 241 220,75)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(582 582 441,41)	(582 582 441,41)	(190 424 869,72)	(190 424 869,72)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(13 613,72)	(13 613,72)	0,00	0,00
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(11 859 655,83)	(11 859 655,83)	(6 736 885,84)	(6 736 885,84)
– Locataires et comptes rattachés	(950 891,79)	(950 891,79)	(419 178,61)	(419 178,61)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(5 465 495,81)	(5 465 495,81)	(6 194 390,71)	(6 194 390,71)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(3 916 468,25)	(3 916 468,25)	(1 387 814,73)	(1 387 814,73)
– Associés à régulariser	(10 236 788,62)	(10 236 788,62)	(3 929 682,01)	(3 929 682,01)
– Associés dividendes à payer	(26 783 797,02)	(26 783 797,02)	(23 753 779,75)	(23 753 779,75)
– Autres dettes diverses	(16 924 464,63)	(16 924 464,63)	(9 904 849,19)	(9 904 849,19)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(671 863 711,58)	(671 863 711,58)	(252 992 671,31)	(252 992 671,31)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	103 739,15	103 739,15	22 011,76	22 011,76
Produits constatés d'avance	(16 432 935,24)	(16 432 935,24)	(5 430 387,55)	(5 430 387,55)
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(16 329 196,09)	(16 329 196,09)	(5 408 375,79)	(5 408 375,79)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	2 495 357 100,50		1 957 551 169,11	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		2 546 648 917,58		1 995 533 998,53

(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.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2019	AFFECTATION 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2019 ⁽¹⁾
Capital	1 843 204 320,00		496 158 080,00	2 339 362 400,00
Capital souscrit	1 843 204 320,00		496 158 080,00	2 339 362 400,00
Primes d'émission et de fusion	110 298 476,94		40 527 402,26	150 825 879,20
Primes d'émission ou de fusion	404 708 188,20		133 342 484,00	538 050 672,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(202 775 805,56)		(56 144 953,88)	(258 920 759,44)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(89 666 235,23)		(35 928 378,52)	(125 594 613,75)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(1 851 040,38)		(584 975,62)	(2 436 016,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution	(11 300,00)			(11 300,00)
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(99 155,09)		(156 773,72)	(255 928,81)
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés			4 413 229,95	4 413 229,95
Réserves				
Report à nouveau	1 551 703,85	2 496 668,32	584 975,62	4 633 347,79
Résultat de l'exercice	2 496 668,32	(2 496 668,32)	(3 877 756,44)	(3 877 756,44)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	89 522 767,39	(89 522 767,39)	103 369 344,49	103 369 344,49
Acomptes sur distribution	(87 026 099,07)	87 026 099,07	(107 247 100,93)	(107 247 100,93)
TOTAL GÉNÉRAL	1 957 551 169,11		537 805 931,39	2 495 357 100,50

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	92 664 549,30	79 124 859,31
Charges facturées	8 280 237,84	4 171 802,15
Produits des participations contrôlées	25 804 749,19	27 263 484,26
Produits annexes	5 471 846,89	3 985 323,75
Reprises de provisions pour gros entretien	430 999,40	672 000,00
Transferts de charges immobilières	1 018 407,03	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	133 670 789,65	115 217 469,47
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 280 237,84	4 171 802,15
Travaux de gros entretien	127 710,76	35 622,94
Charges d'entretien du patrimoine locatif	822 262,18	492 153,41
Dotations aux provisions pour gros entretien	604 053,54	1 130 316,60
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	6 522 410,16	5 449 734,53
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	16 356 674,48	11 279 629,63
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	117 314 115,17	103 937 839,84
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	93 516 505,75	54 636 973,06
Reprises de provisions pour créances douteuses	320 456,33	90 662,67
Autres produits d'exploitation	14,01	60,22
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	93 836 976,09	54 727 695,95
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	11 845 946,83	9 410 148,09
Commissions de souscription	58 077 442,23	-
Charges d'exploitation de la société	35 439 063,52	54 636 973,06
Diverses charges d'exploitation	1 983 522,89	2 760 104,84
Dotations aux amortissements d'exploitation	489 265,41	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	619 747,53	634 081,70
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	108 454 988,41	67 441 307,69
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(14 618 012,32)	(12 713 611,74)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	1 252 350,68	877 123,28
Autres produits financiers	958 085,97	185 345,49
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	2 210 436,65	1 062 468,77
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 936 667,83	2 717 140,82
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	767 516,06	18 680,77
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	3 704 183,89	2 735 821,59
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(1 493 747,24)	(1 673 352,82)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	2 183 670,60	4 837,72
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 183 670,60	4 837,72
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	16 681,72	32 945,61
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	16 681,72	32 945,61
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	2 166 988,88	(28 107,89)
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	103 369 344,49	89 522 767,39



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 ANC n° 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.

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 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

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

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 ».

Au 31 décembre 2019, il a été constaté des travaux de cette nature dans la SCPI Primovie pour 1 915 388,62 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31/12/2019, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 489 265,41 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement susvisé, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont 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 d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2019, les travaux de cette nature dans la SCPI Primovie s'élèvent à 258 058,55 euros.

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 « Immobilisations 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'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisations. 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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2019 s'élèvent à 58 077 442,23 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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 2019 s'élèvent à 35 439 063,52 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 2019, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 584 975,62 euros.

Valeurs vénale 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 la transposition de la directive 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 Cushman & Wakefield 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 trois 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 ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primovie est de 2 292 768 064,00 euros hors droits.

Valeurs vénale 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 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 comptable en vigueur, 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 2019, la SCPI Primovie a pris des participations dans le capital de dix-huit sociétés civiles immobilières pour un montant total de 652 929 130,56 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 651 124 547,67 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

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

Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien 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.

Depuis le 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 entretien 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 2019, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 604 053,54 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2019 pour un montant de 430 999,40 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretien s'établit à 1 839 010,54 euros.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non-membre de l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résidents d'un état non-membre de l'UE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2019, la cession de l'actif situé 36-40, rue de Picpus à Paris a été réalisée, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 10 081 064,06 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur 1 018 407,03 euros

Une mise en distribution partielle de la plus-value réalisée pour un montant de 5 409 775,55 euros a été effectuée en 2019 au profit des associés présents à la date de cession.

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 complémentaire de 619 747,53 euros a été constituée au 31 décembre 2019. Les reprises se sont élevées à 320 456,33 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 250 970,29 euros.

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information des SCPI.

Auparavant, elle était calculée comme suit :

- ▶ 10 % HT maximum (soit 12 % TTC) des produits locatifs HT encaissés pour l'administration et la gestion de son patrimoine ;
- ▶ 5 % HT maximum (soit 6 % TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement.

Son calcul inclut dorénavant les SCI dont elle détient une participation, soit :

- ▶ 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- ▶ 5 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

- ▶ de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion s'élève à 11 845 946,83 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 9 410 148,09 euros.

Refacturation du *Property Management* à la Société de Gestion

Le *Property Management* de la SCPI Primovie, a été délégué à des mandataires. 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Manager* à la SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100% des honoraires de gestion facturés par le *Property Management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission refacturée s'élève à 2 846 669,07 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 1 803 767,92 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	58 077 442,23
Commission de gestion (HT)	11 845 946,83
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	456 729,03
Commission de réinvestissement (HT)	456 729,03

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>Property Management</i> (HT)	2 846 669,07

SCI 5, rue Bernier	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	132 519,68

SCI Alcobendas	
Avances en comptes courants	4 289 968,00
Intérêts des avances en comptes courants	65 527,19
Dividendes encaissés	626 432,29

SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	795 313,44

SCI Bagneux de Briand	
Avances en comptes courants	6 820 925,19
Intérêts des avances en comptes courants	365 358,92
Dividendes encaissés	0,00

.../...

SCI Boulogne le Gallo	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	5 570 778,15
SCI Clamart Vie	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	3 010 339,54
SCI Créteil Enesco	
Avances en comptes courants	3 190 614,32
Intérêts des avances en comptes courants	80 420,96
Dividendes encaissés	0,00
SCI Noda	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	1 600 070,36
SCI Primosanté	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	4 465 539,60
SCI Regnault Kadence	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	0,00
SCI Club santé Ornano	
Avances en comptes courants	26 387 253,34
Intérêts des avances en comptes courants	84 468,13
Dividendes encaissés	641 200,00
SCI Dublin Beneavin Lodge	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	0,00
OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courants	13 504 691,20
Intérêts des avances en comptes courants	169 735,41
Dividendes encaissés	325 016,19
SCI A2P Donzère	
Avances en comptes courants	5 468 391,45
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	0,00

FAITS SIGNIFICATIFS 2019

Emprunts

Le 2 septembre 2019, la SCPI Primovie a contracté un emprunt *in fine* auprès des banques BNP Paribas et Arkea, pour un montant maximum total de 250 000 000 euros sur une durée de 3 ans.

Le 6 novembre 2019, la SCPI Primovie a contracté un emprunt *in fine* auprès des banques Société Générale et BNP Paribas, pour un montant maximum total de 102 000 000 euros sur une durée de 7 ans.

Le 29 novembre 2019, la SCPI Primovie a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque Crédit Agricole Île-de-France, pour un montant maximum total de 40 000 000 euros sur une durée de 3 ans.

Le 16 décembre 2019, la SCPI Primovie a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque Caisse d'Épargne Île-de-France, pour un montant maximum total de 80 000 000 euros sur une durée de 2 ans.

Au 31 décembre 2019, le tirage des emprunts est de 582 199 999,99 euros.

Produits Exceptionnels

À la suite de la forte collecte constatée début 2019 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. Cette indemnité s'élève à 2 009 961 euros.

Abandon 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 2019 pour un montant de 154 632,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2019 s'est établie à 11 845 946,33 euros HT.

ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Ces événements postérieurs à la clôture de l'exercice n'ont pas conduit à ajuster les comptes 2019 mais pourraient avoir un impact sur l'évaluation et la performance de la société, sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019	2018
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	231 901 872,99	171 012 471,91
dont loyers	92 664 549,30	79 124 859,31
Total des charges	128 532 528,50	81 489 704,52
Résultat	103 369 344,49	89 522 767,39
Dividende	107 247 100,93	87 026 099,07

.../...

	2019	2018
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	2 339 362 400,00	1 843 204 320,00
Total des capitaux propres	2 495 357 100,50	1 957 551 169,11
Immobilisations locatives	2 241 510 674,57	1 480 276 768,41
Titres, parts et actions des entités contrôlées	652 929 130,56	528 556 031,07
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	73 829 970,07	25 550 167,86
	GLOBAL 2019	PAR PART 2019
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	103 369 344,49	8,44*
Dividende	107 247 100,93	8,79*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	2 943 892 611,68	201,35
Valeur comptable	2 495 357 100,50	170,67
Valeur de réalisation	2 546 648 917,58	174,18
Valeur de reconstitution	2 980 802 169,52	203,87

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	421 572 702,20	424 473 200,00	225 746 433,99	229 662 197,00
Crèches	63 096 864,10	63 436 186,00	49 917 599,10	49 892 000,00
Éducation	123 495 125,00	133 531 923,00	91 745 270,00	99 080 000,00
Hôtellerie	0,00	0,00	0,00	0,00
Santé	718 602 777,62	737 048 871,00	585 431 509,00	605 354 778,00
Sénior	862 602 997,78	887 647 700,49	497 365 125,23	514 260 000,00
TOTAL	2 189 370 466,70	2 246 137 880,49	1 450 205 937,32	1 498 248 975,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureau	62 664,21	0,00	147 914,68	0,00
Éducation	169 540,20	0,00	158 384,45	0,00
Hôtellerie	33 210 669,26	33 105 000,00	17 250 674,14	17 392 000,00
Santé	7 080 173,72	4 070 159,71	12 513 857,82	6 409 755,00
Sénior	11 617 160,48	9 455 023,80	0,00	0,00
TOTAL	52 140 207,87	46 630 183,51	30 070 831,09	23 801 755,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCI 5 rue Bernier	2 352 149,25	2 199 604,01	2 352 149,25	2 154 622,19
SCI Alcobendas	8 026 900,00	8 014 192,38	8 026 900,00	7 587 611,58
SCI Ardeko	15 626 400,00	12 203 043,09	15 626 400,00	13 340 922,00
SCI Bagneux 2 Briand	1 693 861,86	1 633 154,14	622 700,00	-187 723,56
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	107 530 497,82	113 689 350,00	104 318 038,76
SCI Clamart Vie	50 791 898,90	52 950 435,75	50 791 898,90	53 089 994,49
SCI Heart of La Défense	108 512 640,00	95 412 388,82	108 512 640,00	97 627 032,27
SCI Créteil Enesco	583 440,00	(929 654,63)	583 440,00	525 223,13
SCI Dublin Beneavin Lodge	90,00	0,00	90,00	0,00
SCI Noda	28 588 000,00	32 787 789,32	28 588 000,00	33 891 587,66
Poliscare	75 190 881,92	81 833 695,60	75 190 881,92	80 766 691,69
SCI Primosanté	83 651 071,00	90 971 486,29	83 651 071,00	89 172 882,64
SCI Renault Kadence	40 920 510,00	46 002 739,73	40 920 510,00	40 812 059,67
OPCI MCF 95 Parmentier	4 175 391,85	4 175 391,85		
Primonial Italian Healthcare Fund	61 327 193,58	61 327 193,58		

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

.../...

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
OPCI Preim Lumière	30 013 637,44	25 746 347,15		
SCI Club santé Ornano	24 074 347,26	25 554 875,27		
SCI A2P Donzère	3 711 367,50	3 711 367,50		
TOTAL	652 929 130,56	651 124 547,67	528 556 031,07	523 098 942,50
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 894 439 805,13	2 943 892 611,67	2 008 832 799,48	2 045 149 672,50

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Alcobendas	4 355 495,19	4 355 495,19	4 447 048,28	4 447 048,28
SCI Bagneux 2 Briand	7 186 284,11	7 186 284,11	4 204 787,38	4 204 787,38
SCI Heart of La Défense	13 402 615,96	13 402 615,96	13 405 646,75	13 405 646,75
SCI Créteil Enesco	3 271 035,28	3 271 035,28	3 492 685,45	3 492 685,45
SCI A2P Donzère	5 468 391,45	5 468 391,45		
OPCI Preim Lumière	13 674 426,61	13 674 426,61		
SCI Club santé Ornano	26 471 721,47	26 471 721,47		
TOTAL	73 829 970,07	73 829 970,07	25 550 167,86	25 550 167,86
TOTAL GÉNÉRAL	2 968 269 775,20	3 017 722 581,74	2 034 382 967,34	2 070 699 840,36

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Lyon (69)	Le Millenium – 53, cours Albert Thomas	4,81 %	03/08/2012	318	758 156,26	58 301,26	53 600,03		753 455,03
Bordeaux (33)	81-89, rue du Jardin Public	100,00 %	25/10/2013	2 439	6 268 116,00	8 116,00			6 260 000,00
Bordeaux (33)	Urban Cap – 124, rue Lucien Faure	100,00 %	30/12/2014	5 495	15 457 867,00	799 367,00		(754 480,00)	13 904 020,00
Saint-Cloud (92)	3-5, av. Caroline	100,00 %	09/07/2015	600	2 244 887,67	144 887,67	48 797,89		2 148 797,89
Arcueil (94)	23, avenue Jeanne d'Arc	100,00 %	30/07/2015	4 362	14 348 400,00	1 248 400,00	46 553,28		13 146 553,28
Milan (Italie)	20, Baranzate	100,00 %	21/03/2016	12 200	36 351 701,52	2 151 701,52			34 200 000,00
Paris (75)	146-148, rue de Picpus	100,00 %	07/07/2016	1 500	5 917 804,43	736 554,43			5 181 250,00
Paris (75)	6, impasse des Deux Cousins	100,00 %	14/02/2017	2 259	18 297 600,00	1 297 600,00	11 589,00		17 011 589,00
Paris (75)	73-75-77, rue Pascal	100,00 %	21/06/2019	2 710	31 118 536,80	68 536,80	9 000,00		31 059 000,00
TYPOLOGIE : BUREAU									
Lyon (69)	Le Virgile – 219, rue Marcel Mérieux	100,00 %	21/01/2013	98	507 759,00	-			507 759,00
Paris (75)	168 bis-170, rue Raymond Losserand	100,00 %	29/07/2015	6 983	23 956 797,47	1 456 797,47	71 979,82	(131 380,00)	22 440 599,82
Roubaix (59)	110, rue de Blanchemaille	100,00 %	14/09/2015	12 670	11 583 582,16	1 083 582,16			10 500 000,00
Gennevilliers (92)	Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	58 973 548,00	3 889 959,00	47 687,22		55 131 276,22
Colombes (92)	West Plaza Parkings – 339, rue d'Estienne d'Orves	58,00 %	11/07/2017	-	500 067,00	3 712,01			496 354,99
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue du Débarcadère	58,00 %	11/07/2017	17 063	111 762 482,30	1 572 226,30			110 190 256,00
Ivry-sur-Seine (94)	Cap de Seine – 46-47, quai Jean Compagnon	100,00 %	05/12/2017	29 421	180 125 807,51	13 125 807,51	326 323,52		167 326 323,52

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Ivry-sur-Seine (94)	Optima – 27-35, rue Victor Hugo	100,00%	07/12/2017	12 390	58 190 185,94	4 190 185,94	1 042 796,86		55 042 796,86
TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Mulhouse (68)	Le Trident – 32, rue Paul Cézanne	100,00%	25/01/2013	178	377 060,00	14 060,00			363 000,00
Paris (75)	119, rue de Saussure	100,00%	28/02/2013	347	2 327 000,00	145 260,00			2 181 740,00
Velizy-Villacoublay (78)	3, avenue Morane Saulnier	100,00%	26/04/2013	595	1 757 061,98	3 120,98			1 753 941,00
Champigny-sur-Marne (94)	30, rue Jean Jaurès	100,00%	09/12/2013	392	827 990,55	35 990,55			792 000,00
Versailles (78)	2, rue Madame	100,00%	08/06/2016	115	488 347,54	8 233,54			480 114,00
Montreuil (93)	19-21, rue Stalingrad	100,00%	26/01/2017	349	1 352 951,00	77 951,00			1 275 000,00
Plaisir (78)	288, avenue du 19 Mars 1962	100,00%	13/03/2017	295	1 556 818,11	36 818,11			1 520 000,00
Palaiseau (91)	15, rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00%	13/03/2017	434	1 114 436,68	34 436,68			1 080 000,00
Paris (75)	69, rue des Orteaux	100,00%	29/06/2018	96	928 508,00	20 201,00			908 307,00
Fréjus (83)	Perce Pierre – 1849, route du Gargalon	100,00%	17/11/2017	383	1 356 160,45	32 122,45			1 324 038,00
Versailles (78)	15, rue de l'Orient	100,00%	19/12/2017	352	1 644 774,30	31 043,30			1 613 731,00
Hambourg (Allemagne)	Yokohamastrasse 2-4	100,00%	31/10/2019	601	4 146 405,94	199 638,94			3 946 767,00
Hambourg (Allemagne)	Bramfelderstrasse 153	100,00%	15/11/2018	1 298	5 057 047,07	288 927,47			4 768 119,60
Ratisbonne (Allemagne)	Ohmstrasse 5	100,00%	05/04/2018	458	1 105 084,20	55 558,20			1 049 526,00
Essen (Allemagne)	Anstockstrasse 11	100,00%	05/04/2018	720	1 911 114,40	142 413,54			1 768 700,86
Werder (Allemagne)	Zanderweg 1	100,00%	05/04/2018	960	2 537 368,70	227 184,07			2 310 184,63
Berlin (Allemagne)	Am Carlsgarten 16	100,00%	05/04/2018	1 219	3 756 433,40	263 267,00			3 493 166,40
Berlin (Allemagne)	Köpenicker allee 143-153	100,00%	29/08/2018	1 248	4 298 738,18	275 435,78			4 023 302,40
Berlin (Allemagne)	Marksburgstrasse 38-40	100,00%	22/03/2019	1 659	3 521 071,54	271 791,54			3 249 280,00
Cologne (Allemagne)	Walnussweg 1a	100,00%	05/04/2018	1 421	4 289 844,18	318 600,18			3 971 244,00
Frankfurt am Main (Allemagne)	Alt Sossenheim 19	100,00%	21/07/2019	822	4 622 631,78	284 829,78			4 337 802,00
Wuppertal (Allemagne)	Heinz-Fangmann strasse 201	100,00%	25/07/2018	704	2 467 922,83	184 517,23			2 283 405,60
Wuppertal (Allemagne)	Samoastrasse 21	100,00%	25/07/2018	798	1 761 498,92	136 498,35			1 625 000,57
Trèves (Allemagne)	Zum Pfahlweiher 11	100,00%	05/04/2018	764	2 510 096,17	166 116,56			2 343 979,61
Trèves (Allemagne)	Diedenhofener strasse	100,00%	05/04/2018	493	1 910 161,48	126 669,35			1 783 492,13
Berlin (Allemagne)	Ringstrasse 28	100,00%	05/04/2018	959	2 948 228,23	200 117,83			2 748 110,40
Dortmund (Allemagne)	Osterfeldstrasse 129	100,00%	05/04/2018	709	1 383 472,01	20 723,81			1 362 748,20
Eichenzell (Allemagne)	Am Riedrain 11	100,00%	25/07/2018	307	720 024,77	61 037,07			658 987,70
Francfort-sur-le-Main (Allemagne)	Pfingstbornstrasse 63	100,00%	05/04/2018	609	2 616 130,27	180 370,27			2 435 760,00
Hildesheim (Allemagne)	Steuerwalder Strasse 85-89	100,00%	31/01/2019	598	1 762 064,10	116 648,10			1 645 416,00

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Lyon (69)	Clinique du Parc – 155, boulevard de Stalingrad	46,87 %	03/07/2014	7 210	26 529 412,10	1 789 368,10			24 740 044,00
Loos (59)	885, avenue Eugène Avinée – Parc Eurasanté	100,00 %	22/03/2013	6 536	13 267 420,00	667 420,00	9 800,00		12 609 800,00
Montfavet (84)	190, rue André-Jean Boudoy	100,00 %	26/06/2013	6 759	21 991 949,24	57 274,24			21 934 675,00
Clavette (17)	3, rue du Grand Chemin	100,00 %	09/12/2013	3 490	3 467 202,74	207 423,74			3 259 779,00
Cenon (33)	8, rue de Dumune	100,00 %	28/02/2014	2 562	8 604 864,00	489 864,00			8 115 000,00
Saint-Herblain (44)	3, rue Aronnax	100,00 %	27/05/2014	1 126	2 760 072,90	148 072,90			2 612 000,00
Macon (71)	Polyclinique du Val de Saône – 44, rue Ambroise Paré	100,00 %	22/12/2014	15 579	23 154 139,29	1 564 139,29	1 782 816,36		23 372 816,36
Aressy (64)	2, rue du Village	100,00 %	16/04/2015	10 235	7 952 017,12	819 791,12			7 132 226,00
Munich (Allemagne)	Lortzingstraße 26 – Ernsbergerstraße 23	100,00 %	06/11/2015	5 183	12 317 079,66	1 492 079,66			10 825 000,00
Saint-Priest-en-Jarez (42)	9 bis, rue de la Piot	100,00 %	30/12/2015	10 067	16 659 730,00	24 730,00	1 349 958,51		17 984 958,51
Paris (75)	6-6 bis, rue Bachaumont	100,00 %	08/06/2016	626	7 342 769,00	-			7 342 769,00
Paris (75)	162, rue Bagnolet	100,00 %	08/06/2016	131	458 831,43	9 255,43			449 576,00
Berlin (Allemagne)	Fasanenstrasse 77	100,00 %	25/08/2016	3 711	15 883 881,95	1 633 881,95			14 250 000,00
Meudon (92)	Bellevue – 8, avenue du 11 Novembre 1918	100,00 %	29/09/2016	3 977	22 306 397,51	1 534 273,51	(405 533,98)		20 366 590,02
Duisbourg (Allemagne)	Dr Alfred Herrhausenalle 21	100,00 %	24/02/2017	3 641	6 450 386,62	494 423,48			5 955 963,14
Ratisbonne (Allemagne)	Dr Gessler-Strabe 29	100,00 %	24/02/2017	5 021	7 816 232,26	368 841,97			7 447 390,29
Hanovre (Allemagne)	Thie 1	100,00 %	24/02/2017	4 996	10 454 249,77	602 372,46			9 851 877,31
Cunardo (Italie)	Casa di Cura Privata le Terrazze	100,00 %	15/02/2017	13 187	42 428 482,17	2 428 482,17			40 000 000,00
Paris (75)	5-7 bis, rue Georgette Agutte	100,00 %	30/05/2017	1 491	6 664 584,29	514 584,29			6 150 000,00
Lyon (69)	Les Massues – Rue du Dr Edmond Locard	100,00 %	15/05/2017	2 334	7 703 371,79	311 469,11	3 007,20		7 394 909,88
Barcelone (Espagne)	Clinica Sant Antoni – 6-8 Carrer de Sant Eloi	100,00 %	10/07/2017	15 863	21 273 869,90	873 869,90			20 400 000,00
Chambray-les-Tours (37)	1, av. Alexandre Minkowski	100,00 %	21/03/2018	42 748	97 029 188,40	619 188,40			96 410 000,00
Talence (33)	Clinique Bethanie – 144, avenue Roul	100,00 %	06/06/2018	1 030	13 563 840,95	504 454,75	224 965,09		13 284 351,29
Saint-Denis (93)	Centre de Dialyse – Rue des Postillons	100,00 %	07/12/2018	1 848	10 782 484,50	32 484,50			10 750 000,00
Cahuzac (81)	Clinique du Château de Cahuzac – Place du Bourg	100,00 %	19/12/2018	4 517	14 042 551,27	42 551,27			14 000 000,00
Barbazan-Debat (65)	Clinique Pietat – 22, avenue Bellevue	100,00 %	01/08/2019	2 074	2 661 968,08	196 968,08			2 465 000,00
Saint-Denis (93)	Green Corner – 5, avenue du Stade de France	100,00 %	05/09/2019	20 817	173 845 667,26	3 845 667,26	45 000,00		170 045 000,00
Levallois-Perret (92)	Le Sémaphore – 54, quai Charles Pasqua	100,00 %	08/10/2019	11 996	146 177 523,00	3 714 458,00			142 463 065,00

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Angoulins (17)	Avenue des Ormeaux	100,00 %	19/12/2019	VEFA	-	189 915,43	2 066 668,04		2 066 668,04
Saint-Martin de Seignanx (40)	Zac de Northon	100,00 %	19/12/2019	VEFA	-	184 432,59	2 003 492,50		2 003 492,50
TYPOLOGIE : SÉNIOR									
Fréjus (83)	301, avenue Andreï Sakharov	100,00 %	16/05/2013	3 632	8 676 979,61	479 342,61			8 197 637,00
Barjols (86)	Quartier les Laus	100,00 %	15/05/2013	3 011	4 489 434,39	268 434,39			4 221 000,00
Perpignan (66)	5, rue Anglade d'Oms	100,00 %	09/12/2013	4 590	9 799 456,26	543 641,26			9 255 815,00
Chalon-sur-Saône (71)	7-9, allée de Saint-Jean des Vignes	100,00 %	05/02/2014	3 520	7 900 063,00	462 063,00	27 335,60		7 465 335,60
Mougins (06)	886, avenue de Tourmany	100,00 %	28/02/2014	4 296	11 748 272,00	668 272,00			11 080 000,00
Bourg-Saint-Andeol (07)	Rue des Horts	100,00 %	27/03/2015	5 528	8 749 661,37	649 661,37			8 100 000,00
Charols (26)	15, avenue du Midi	100,00 %	27/03/2015	2 000	4 129 018,42	329 018,42			3 800 000,00
Saint-Nazaire (44)	67, route de Guindreff	100,00 %	30/12/2015	542	1 623 045,10	48 001,78			1 575 043,32
Douarnenez (29)	Voie Florence Arthaud	100,00 %	30/12/2015	829	2 494 238,00	46 958,00			2 447 280,00
Bordeaux (33)	Millesime – 10, rue Henri Salmide	100,00 %	30/12/2015	178	685 826,00	17 850,00			667 976,00
Noisy-le-Grand (93)	20, rue du Docteur Jean Vaquier	100,00 %	23/03/2016	4 185	12 786 300,60	2 236 300,60			10 550 000,00
Biederitz (Allemagne)	Breitscheidstrasse 8	100,00 %	15/05/2016	6 202	7 146 528,53	281 528,53			6 865 000,00
Amiens (80)	Samarobriva – 30, rue Saint-Germain	100,00 %	29/09/2016	3 872	10 475 759,27	720 541,27			9 755 218,00
Paris (75)	Jardin d'Alésia – 187, avenue du Maine	100,00 %	29/09/2016	4 585	27 851 644,41	1 915 685,41	62 138,68		25 998 097,68
Pau (64)	Jardins d'Iroise – 45, avenue Federico Garcia Lorca	100,00 %	29/09/2016	3 620	12 176 698,19	865 645,19	3 220,00		11 314 273,00
Marseille (13)	40, traverse de la Baume Loubiere	100,00 %	29/09/2016	4 254	15 733 705,09	1 082 192,09			14 651 513,00
Fontaines-Saint-Martin (69)	Opheliades – montée de la Ruelle	100,00 %	29/09/2016	2 698	8 677 562,08	596 858,08			8 080 704,00
Vernaison (69)	Saint-François – 145, chemin du Pelet	100,00 %	29/09/2016	5 408	14 036 679,69	965 467,69	1 200,00		13 072 412,00
Montbéliard (25)	Doubs Rivage – 7, avenue Georges Pompidou	100,00 %	29/09/2016	4 545	12 589 510,84	865 928,84			11 723 582,00
Reims (51)	Place Royale – 10, rue de Ceres	100,00 %	29/09/2016	4 985	13 098 624,59	900 946,59	(36 730,00)		12 160 948,00
Laxou (54)	Le Gentile – 8, rue de la Saone	100,00 %	29/09/2016	7 301	19 104 104,10	1 314 014,10			17 790 090,00
Gemenos (13)	Mas des Aïnes – chemin du Puits	100,00 %	29/09/2016	3 475	5 753 635,22	395 745,22			5 357 890,00
Rochefort (17)	Begonias – 4, impasse Germain Tourneau	100,00 %	29/09/2016	3 030	6 818 843,10	469 012,10			6 349 831,00
Meudon (92)	Les Tybilles – 1, rue des Tybilles	100,00 %	29/09/2016	4 435	26 750 893,84	1 839 973,84	616 144,85		25 527 064,85
Lyon (69)	Les Annabelles – 1, rue du Diapason	100,00 %	29/09/2016	4 049	15 853 055,20	1 090 401,20	3 027,00		14 765 681,00
Guyancourt (78)	Les Saules – 11, rue Henri de Toulouse Lautrec	100,00 %	29/09/2016	3 005	11 141 736,35	766 348,35	16 143,77		10 391 531,77
Changé (72)	Artemis – 8, avenue Jean Jaures	100,00 %	29/09/2016	4 458	5 619 615,07	386 527,07	109 054,95		5 342 142,95

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Dijon (21)	Les Cassissines – 15, rue Jean Giono	100,00 %	29/09/2016	4 159	11 346 115,95	780 405,95			10 565 710,00
Saint-Clément (89)	Villa d'Azon – 18, rue Jean Mermoz	100,00 %	29/09/2016	3 640	7 597 626,18	522 578,18			7 075 048,00
Chambray-les-Tours (37)	9, rue du Mail de la Papoterie	100,00 %	29/09/2016	3 643	11 317 866,44	779 463,44	8 758,80		10 547 161,80
Marseille (13)	Mistral – 83, traverse Charles Susini	100,00 %	29/09/2016	3 495	9 591 741,99	659 736,99			8 932 005,00
Le Chesnay (78)	Hameau du Roy – 16, boulevard Saint-Antoine	100,00 %	29/09/2016	3 597	17 368 774,02	1 194 655,02	180 431,47		16 354 550,47
Marcq-en-Barœul (59)	Marquises – 68, rue Nationale	100,00 %	29/09/2016	4 226	10 996 923,89	756 387,89	52 130,00		10 292 666,00
Le Mans (72)	Pontlieue – 19, place Adrien Tironneau	100,00 %	29/09/2016	8 692	10 512 264,13	723 052,13			9 789 212,00
L'Huisserie (53)	Le Castelli – Rue des Lauriers	100,00 %	29/09/2016	3 602	5 849 745,87	402 355,87			5 447 390,00
Nogent-le-Rotrou (28)	Les Temps Bleus – 8, rue de la Touche	100,00 %	29/09/2016	2 896	8 411 442,94	578 553,94			7 832 889,00
Layrac (47)	Maison Saint-Martin – 2, rue du Docteur Cassius	100,00 %	16/12/2016	3 556	10 078 815,00	33 100,00			10 045 715,00
Brême (Allemagne)	Heukampendamm 54	100,00 %	24/02/2017	3 908	13 256 266,30	743 003,30			12 513 263,00
Biblis (Allemagne)	Am Grossen Weichweg 8-12	100,00 %	16/05/2018	2 460	5 648 650,07	514 314,57			5 134 335,50
Solms (Allemagne)	Stadionstrasse 24	100,00 %	16/05/2018	4 200	9 089 685,79	824 816,17			8 264 869,62
Ehringshausen (Allemagne)	Neustadt strasse 2	100,00 %	16/05/2018	2 200	3 734 043,93	332 724,09			3 401 319,84
Ulrichstein (Allemagne)	Erlenweg 8	100,00 %	16/05/2018	4 000	10 080 245,06	892 346,46			9 187 898,60
Barmstedt (Allemagne)	Moltkestrasse 15	100,00 %	16/05/2018	4 100	10 535 090,87	988 356,97			9 546 733,90
Bétera (Espagne)	Calle les Masses 21	100,00 %	30/01/2018	3 981	7 451 303,24	307 352,24			7 143 951,00
El Puig (Espagne)	Calle Almenares sn y cno Cebolla	100,00 %	30/01/2018	5 666	8 447 803,29	403 790,29			8 044 013,00
Pablo de Vallbona (Espagne)	Conarda – Calle Jaen 24	100,00 %	30/01/2018	2 091	4 906 077,71	210 627,71			4 695 450,00
Ontinyent (Espagne)	Avenida Vicente Girones Mora 4	100,00 %	30/01/2018	2 933	8 185 440,33	338 664,33			7 846 776,00
Castellon de la Plana (Espagne)	Magdalena – Poligono 2, Parcelas 109-111	100,00 %	30/01/2018	9 836	6 373 263,23	272 939,23			6 100 324,00
Chiva (Espagne)	Calicanto – Avenida Buenos Aires 393	100,00 %	30/01/2018	944	1 188 642,58	53 226,58			1 135 416,00
Beausoleil (06)	Fontdivina – Chemin Romain	100,00 %	02/05/2018	5 775	31 268 019,30	33 019,30			31 235 000,00
Meynes (30)	57, rue Henri Pitot	100,00 %	06/03/2019	3 100	10 267 824,60	717 824,60			9 550 000,00
Leipzig (Allemagne)	Olbrichtstrasse 6C	100,00 %	28/06/2019	3 774	15 671 219,78	647 422,78			15 023 797,00
Altenberg (Allemagne)	Am Bahnhof	100,00 %	27/06/2019	4 122	9 823 033,89	425 580,89			9 397 453,00
Weinbohl (Allemagne)	Forstrasse 66	100,00 %	11/07/2019	7 971	8 992 773,62	393 078,62			8 599 695,00
Riesa (Allemagne)	Magdeburger Strasse 3	100,00 %	28/06/2019	3 064	7 132 199,50	335 978,50			6 796 221,00
Neschwitz (Allemagne)	Parkstrasse 12	100,00 %	12/07/2019	2 279	4 637 790,30	235 550,30			4 402 240,00
Gotha (Allemagne)	Eckhofplatz 1	100,00 %	16/10/2019	6 158	14 161 604,94	937 170,94			13 224 434,00

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Martigues (13)	Avenue Jean Paul Marat	100,00%	26/06/2019	4 400	12 420 509,11	820 509,11			11 600 000,00
Pfastatt (68)	Rue des Étoffes	100,00%	12/07/2019	VEFA	-	239 664,33	4 560 203,90		4 560 203,90
Aubervilliers (93)	81-83, rue du Port	100,00%	31/07/2019	4 622	23 431 713,92	550 313,92			22 881 400,00
Vaivre et Montoille (70)	EHPAD Le Lac – 17 avenue du Lac	100,00%	01/08/2019	2 974	6 301 031,43	446 031,43			5 855 000,00
Pontault-Combault (77)	EHPAD Les Roses – 95, rue des Prés Saint-Martin	100,00%	01/08/2019	3 028	9 333 236,98	633 236,98			8 700 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (86)	EHPAD Clairières aux Chênes – 6, place du Centre	100,00%	01/08/2019	4 058	8 675 493,31	677 493,31			7 998 000,00
Rugles (27)	EHPAD La Risle – Rue Jean Moulin	100,00%	01/08/2019	3 665	5 374 606,06	382 606,06			4 992 000,00
Grainville-sur-Odon (14)	EHPAD Reine Mathilde – 4, rue des Hauts Vents	100,00%	01/08/2019	2 406	5 581 787,08	396 787,08			5 185 000,00
Bad Schussenried (Allemagne)	Bahnhostrasse 10	100,00%	08/11/2019	9 445	11 777 170,12	703 605,12	482 632,11		11 556 197,11
Ulm (Allemagne)	Michelsbergstrasse 12-14	100,00%	08/11/2019	7 105	18 288 583,04	1 013 817,04	311 469,35		17 586 235,35
Stadland (Allemagne)	Am Friesenhof 1	100,00%	05/12/2019	3 726	9 013 517,14	573 323,14			8 440 194,00
Nordenham (Allemagne)	Braker Strasse 6	100,00%	08/11/2019	3 947	12 246 011,51	723 310,51			11 522 701,00
Brake (Allemagne)	Kiebitzring 38	100,00%	08/11/2019	4 837	9 186 336,01	580 519,01			8 605 817,00
Rotenburg (Allemagne)	Bahnhofstrasse 17	100,00%	08/11/2019	2 533	8 803 656,31	557 825,31			8 245 831,00
Seehof (Allemagne)	Parkweg 9A	100,00%	07/12/2019	3 084	7 736 012,14	580 011,14			7 156 001,00
Ottersberg (Allemagne)	Grosse Strasse 1	100,00%	08/11/2019	3 733	9 596 804,51	595 956,51			9 000 848,00
Schwanwede (Allemagne)	Blumenthaler Strasse 80	100,00%	08/11/2019	2 444	6 754 884,51	459 283,51			6 295 601,00
Bakum (Allemagne)	Widukindstrasse 2	100,00%	08/11/2019	2 867	6 978 271,51	470 006,51			6 508 265,00
Breme (Allemagne)	Blauholzmühle 32	100,00%	08/11/2019	2 149	4 935 912,41	371 665,41			4 564 247,00
Zweiflingen (Allemagne)	Vogelsangstrasse 23-27	100,00%	08/11/2019	6 600	10 364 121,91	632 895,91			9 731 226,00
Bad Camberg (Allemagne)	Pommernstrasse 13	100,00%	08/11/2019	5 285	15 379 732,71	1 010 721,71			14 369 011,00
Gilserberg (Allemagne)	Bornfeldstrasse 3	100,00%	05/12/2019	4 900	8 921 057,14	647 672,14			8 273 385,00
Gutersloh (Allemagne)	Neuenkirchener Strasse 12	100,00%	08/11/2019	8 980	24 114 678,91	1 614 923,91			22 499 755,00
Welver (Allemagne)	Im Klostergarten 10	100,00%	08/11/2019	13 083	30 549 010,14	2 033 157,14			28 515 853,00
Paderborn (Allemagne)	Von-Ketteler-Strasse 14	100,00%	05/12/2019	7 224	19 229 686,44	1 318 409,44			17 911 277,00
Brilon (Allemagne)	Gudenhagener Allée 1A	100,00%	07/12/2019	1 930	3 625 589,24	360 134,24			3 265 455,00
Essen (Allemagne)	Volkeingstrasse 15	100,00%	07/12/2019	12 663	22 017 031,47	1 491 496,47			20 525 535,00
Mulheim (Allemagne)	Hingbergstrasse 61-69	100,00%	08/11/2019	12 907	29 997 407,28	1 973 891,28			28 023 516,00
Le Raincy (93)	62, avenue de la Résistance	100,00%	22/10/2019	VEFA	-	380 655,71	5 220 000,00		5 220 000,00
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE									
Roissy-en-France (95)	241, rue de la Belle Étoile	50,00%	21/03/2018	9 738		729 897,08	33 210 669,26		33 210 669,26
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				731 186	2 307 476 950,44	120 371 312,09	53 566 331,08	(885 860,00)	2 241 510 674,57

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : CRÛCHE									
Joinville-le-Pont (94)	SCI 5 rue Bernier	100,00 %	22/12/2016	750	2 442 379,70	90 230,45			2 352 149,25
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Espagne	SCI Alcobendas	50,00 %	28/06/2018	7 448	8 026 900,00				8 026 900,00
Bagneux (92)	SCI Bagneux 2 Briand	100,00 %	27/12/2016	3 166	1 693 861,86				1 693 861,86
Paris (75)	OPCI MCF 95 Parmentier	28,21 %	05/04/2019	1 568	4 175 391,85				4 175 391,85
TYPOLOGIE : BUREAU									
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,36 %	29/09/2015	2 082	15 644 639,16	18 239,16			15 626 400,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	41,27 %	29/09/2017	14 384	113 689 350,00				113 689 350,00
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense	13,36 %	30/10/2017	24 407	108 512 640,00				108 512 640,00
Créteil (94)	SCI Créteil Enesco	55,00 %	27/07/2017	5 280	607 483,83	24 043,83			583 440,00
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda	22,35 %	15/10/2015	4 651	28 588 000,00				28 588 000,00
Paris (75)	SCI Renault Kadence	34,62 %	04/08/2017	7 628	40 920 510,00				40 920 510,00
Paris (75)	OPCI Preim Lumière	6,81 %	27/06/2019	9 297	30 013 637,44				30 013 637,44
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Clamart (92)	SCI Clamart Vie	100,00 %	13/05/2016	12 870	50 783 477,36	-8 421,54			50 791 898,90
Italie – 4 localisations	Poliscare	73,35 %	20/04/2017	38 222	75 190 881,92				75 190 881,92
TYPOLOGIE : SÉNIOR									
	SCI Dublin Beneavin Lodge	90,00 %	10/12/2018	-	90,00				90,00
Paris – Île-de-France – 6 localisations	SCI Primosanté	98,99 %	01/07/2016	28 048	87 116 743,39	3 465 672,39			83 651 071,00
Italie	Primonial Italian Healthcare Fund	100,00 %	28/06/2019	28 975	61 327 193,58				61 327 193,58
Paris (75)	SCI Club Santé Ornano	100,00 %	31/07/2019	5 318	24 074 347,26				24 074 347,26
Donzère (26)	SCI A2P Donzère	100,00 %	30/12/2019	2 593	3 711 367,50				3 711 367,50
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)				196 688	656 518 894,85	3 589 764,29	-	-	652 929 130,56
VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
	SCI Alcobendas	50,00 %	28/06/2018		4 289 968,00				4 289 968,00
	SCI Bagneux 2 Briand	100,00 %	27/12/2016		6 820 925,19				6 820 925,19
	SCI Heart of La Défense	13,36 %	30/10/2017		13 359 848,22				13 359 848,22
	SCI Créteil Enesco	55,00 %	27/07/2017		3 190 614,32				3 190 614,32
	SCI A2P Donzère	100,00 %	30/12/2019		5 468 391,45				5 468 391,45
	SCI Club Santé Ornano	100,00 %	31/07/2019		26 387 253,34				26 387 253,34
	OPCI Preim Lumière	6,81 %	27/06/2019		13 504 691,20				13 504 691,20
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)					73 021 691,72	-	-	-	73 021 691,72
TOTAL GÉNÉRAL				927 874	3 037 017 537,01	123 961 076,38	53 566 331,08	(885 860,00)	2 967 461 496,85

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUE
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI 5 rue Bernier	2 352 149,25	2 199 604,01	348 738,00	74 653,95	1 371 425,00	100,00 %
SCI Alcobendas	8 026 900,00	8 014 192,38	1 604 180,00	200 924,78	13 508 340,98	50,00 %
SCI Ardeko	15 626 400,00	12 203 043,09	15 090 000,00	(3 308 063,88)	117 841 550,29	10,36 %
SCI Bagneux 2 Briand	1 693 861,86	1 633 154,14	11 321,00	702 093,16	360 802,27	100,00 %
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	107 530 497,82	27 545 996,00	19 805 225,71	259 061 730,01	41,27 %
SCI Clamart Vie	50 791 898,90	52 950 435,75	3 152 190,00	1 456 828,08	23 100 634,79	100,00 %
SCI Heart of La Défense	108 512 640,00	95 412 388,82	154 481 357,00	17 050 191,00	797 106 038,00	13,36 %
SCI Créteil Enesco	583 440,00	(929 654,63)	666 478,00	(725 375,25)	(1 690 280,69)	55,00 %
SCI Dublin Beneavin Lodge	90,00	-				90,00 %
SCI Noda	28 588 000,00	32 787 789,32	12 790 000,00	3 835 117,64	106 965 091,18	22,35 %
SCI Poliscare	75 190 881,92	81 833 695,60	102 250 000,00	7 239 076,00		73,35 %
SCI Primosanté	83 651 071,00	90 971 486,29	6 472 050,00	3 680 335,10	22 827 274,03	98,99 %
SCI Regnault Kadence	40 920 510,00	46 002 739,73	11 820 315,00	(576 673,56)	109 994 722,45	34,62 %
OPCI MCF 95 Parmentier	4 175 391,85	4 175 391,85	13 410 755,13	593 518,22	13 829 273,35	28,21 %
Primonial Italian Healthcare Fund	61 327 193,58	61 327 193,58				100,00 %
OPCI Preim Lumière	30 013 637,44	25 746 347,15	373 199 781,52	4 851 535,32	378 066 771,73	6,81 %
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	25 554 875,27	801 500,00	27 173,10	6 301 811,63	100,00 %
SCI A2P Donzère	3 711 367,50	3 711 367,50	500 000,00	80 041,00	1 010 035,00	100,00 %
TOTAL	652 929 130,56	651 124 547,67				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Alcobendas	4 355 495,19	4 355 495,19				
SCI Bagneux 2 Briand	7 186 284,11	7 186 284,11				
SCI Heart of la Défense	13 402 615,96	13 402 615,96				
SCI Créteil Enesco	3 271 035,28	3 271 035,28				
SCI A2P Donzère	5 468 391,45	5 468 391,45				
OPCI Preim Lumière	13 674 426,61	13 674 426,61				
SCI Club Santé Ornano	26 471 721,47	26 471 721,47				
TOTAL	73 829 970,07	73 829 970,07				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2019 ET LE 31 DÉCEMBRE 2019

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2019	1 451 091 797,32
Cessions de l'exercice	
Paris – 36-40, rue Picpus	(25 900 000,00)
Acquisitions de l'exercice	
Lille Loos	2 500 000,00
Montfavet Boudoy	60 144,00
Layrac Maison Saint-Martin	10 715,00
Salvus Duisburg – Allemagne	(40 611,86)
Salvus Regensburg – Allemagne	24 920,29
Salvus Hannover – Allemagne	(24 661,69)
Lyon Les Massues – Vefa	7 391 902,68
Solms – Allemagne	(8 807,45)
Yokohamastrasse – Allemagne	3 946 767,00
Kleine Witchel – Allemagne	3 249 280,00
Neuer Markt – Allemagne	4 337 802,00
Blauer Elefant – Allemagne	1 645 416,00
Clinique Bethanie	8 559 386,20
Ehpad Meynes	9 550 000,00
Advita Leipzig – Allemagne	15 023 797,00

Advita Altenberg – Allemagne	9 397 453,00
Advita Weinböhla – Allemagne	8 599 695,00
Advita Riesa – Allemagne	6 796 221,00
Advita Neschwitz – Allemagne	4 402 240,00
Advita Gotha – Allemagne	13 224 434,00
École Isaa – Rue Pascal	31 050 000,00
Ehpad Colisée – Martigues	11 600 000,00
Ehpad Aubervilliers	22 881 400,00
Ehpad Le Lac	5 855 000,00
Clinique Pietat	2 465 000,00
Ehpad Les Roses	8 700 000,00
Ehpad Clairière aux Chênes	7 998 000,00
Ehpad La Risle	4 992 000,00
Ehpad Reine Mathilde	5 185 000,00
Bad Schussenried – Allemagne	11 073 565,00
Ulm – Allemagne	17 274 766,00
Stadland – Allemagne	8 440 194,00
Nordenham – Allemagne	11 522 701,00
Brake – Allemagne	8 605 817,00
Rotenburg – Allemagne	8 245 831,00

.../...

Seehof – Allemagne	7 156 001,00
Ottersberg – Allemagne	9 000 848,00
Schwanwede – Allemagne	6 295 601,00
Bakum – Allemagne	6 508 265,00
Breme – Allemagne	4 564 247,00
Zweiflingen – Allemagne	9 731 226,00
Bad Camberg – Allemagne	14 369 011,00
Gilserberg – Allemagne	8 273 385,00
Gutersloh – Allemagne	22 499 755,00
Wolver – Allemagne	28 515 853,00
Paderborn – Allemagne	17 911 277,00
Brilon – Allemagne	3 265 455,00
Essen – Allemagne	20 525 535,00
Mulheim – Allemagne	28 023 516,00
Green Corner	170 000 000,00
Semaphore	142 463 065,00
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2019	2 188 830 203,49

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2019	(885 860,00)
Comptabilisations de l'exercice	
SOLDE GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2019	(885 860,00)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2019	
Comptabilisations de l'exercice	
Paris Le Losserand	78 192,50
Gennevilliers Le Clever	11 896,58
Ivry Cap De Seine	334 604,54
Ivry Optima	1 490 695,00
SOLDE AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS INSTALLATIONS AU 31/12/2019	1 915 388,62

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2019	
Comptabilisations de l'exercice	
Paris Le Losserand	(6 212,68)
Gennevilliers Le Clever	(3 221,37)
Ivry Cap De Seine	(31 933,22)
Ivry Optima	(447 898,14)
Reprises de l'exercice	
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS AU 31/12/2019	(489 265,41)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2019	30 070 831,09
Comptabilisations de l'exercice	
Lyon Millenium	37 368,16
Paris 119 Saussure	(19 946,40)
Lille Loos	9 800,00
Frejus Andrei Sakharov	(1 540,00)
Barjols Les Laux	(36 147,60)
Montfavet Boudoy	(60 144,00)
Bordeaux Jardin Public	(89 640,16)
Chalon-sur-Saône Saint-Jean	27 335,60
Macon Polyclinique	1 782 816,36
Bourg-Saint-Andeol Horts	(4 166,67)
Paris 36-40, rue Picpus	(84 919,92)
Arcueil Isit	46 553,28
Saint-Priest-En-Jarez La Piot	442 651,50
Paris Jardin D'Alésia	31 594,28

Pau Jardins D'Iroise	720,00
Vernaison Saint-François	1 200,00
Meudon Bellevue	183 951,93
Meudon Les Tybilles	412 746,60
Lyon Les Annabelles	(25 098,00)
Guyancourt Les Saules	16 143,77
Chambray-Les-Tours Papoterie	8 758,80
Le Chesnay Hameau Du Roy	180 431,47
Marcq-En-Barœul Marquises	52 130,00
Paris 2 Cousins	11 589,00
Gennevilliers Le Clever	(7 750,88)
Lyon Les Massues – Vefa	(6 048 829,75)
Ivry Cap De Seine	(280 496,06)
Ivry Optima	(1 490 695,00)
Hôtel Roissy	15 959 995,12
Clinique Bethanie	(3 685 500,55)
École Isaa – Rue Pascal	9 000,00
Korian Pfastatt La Cotonnade	4 560 203,90
Bad Schussenried	482 632,11
Ulm	311 469,35
Green Corner	45 000,00
Vefa Clinique Ssr Angoulins	2 066 668,04
Vefa Clinique Ssr Belvédère	2 003 492,50
Rss Le Raincy	5 220 000,00
Livraison d'immobilisations en cours	

SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2019	52 140 207,87
---	----------------------

TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2019	2 241 510 674,57
--	-------------------------

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	528 556 031,07
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Bagneux de Briand	1 071 161,86
OPCI MCF 95 Parmentier	4 175 391,85
SCI A2P Donzère	3 711 367,50
OPCI Preim Lumière	30 013 637,44
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26
Primonial Italian Healthcare Fund	61 327 193,58
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2019	652 929 130,56

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	25 550 167,86
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Alcobendas	(91 553,09)
SCI Bagneux 2 Briand	2 981 496,73
SCI Heart of La Défense	(3 030,79)
SCI Créteil Enesco	(221 650,17)
SCI A2P Donzère	5 468 391,45
OPCI Preim Lumière	13 674 426,61
SCI Club Santé Ornano	26 471 721,47
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2019	73 829 970,07

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2019	56 658,29
Fonds de roulements versés aux syndicats	23 157,82
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2019	79 816,11

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DE TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL +/- VALUE COMPTABLE CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte de plus ou Moins Value au 01/01/2019					
Cession 36/40 PICPUS	17/06/2015	26/12/2019	36 081 592,97	26 000 528,92	10 081 064,05
Distribution de plus-value		31/12/2019			(5 409 775,55)
Solde du compte de plus ou Moins Value au 31/12/2019					4 671 288,50

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018	DOTATION 2019	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019
Pour gros entretien	1 665 956,40	604 053,54	(430 999,40)	1 839 010,54
Pour créances douteuses	951 679,10	619 747,53	(320 456,33)	1 250 970,29
TOTAL	2 617 635,50	1 223 801,07	(751 455,73)	3 089 980,83

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	10 784 260,97
Locataires : factures à établir	8 186 467,75
Locataires : créances douteuses	1 901 195,17
TOTAL	20 871 923,89

DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	
Ehpad Aubervilliers (AON Assurance)	35 852,35
Green Corner (Intérêts Emprunts BNP)	40 441,18
Le Terraze (Taxes/bail)	6 415,00
École Ise Via Maggio (Taxes/bail)	21 030,62
TOTAL	103 739,15

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	
Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Semaphore	11 665 024,00
École Rue Pascal	543 271,38
Ivry – Cap Seine	1 517 240,00
Green Corner	2 704 193,44
Le Terrazze – Italie	3 206,42
TOTAL	16 432 935,24

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	10 827 329,85
Locataires avoirs à établir	336 042,68
État – Charges à payer	3 581 436,09
Charges d'intérêts sur emprunts	382 441,42
Intérêts courus à payer	13 613,72
TOTAL	15 140 863,76

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	8 186 467,75
Fournisseurs avoir à recevoir	372 930,00
Remboursements d'assurances	242 780,68
TOTAL	8 802 178,43

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	182 359,76
Entretien et réparations	12 244,68
Frais actes et contentieux	0,00
Primes d'assurances	166 286,82
Taxes bureaux	1 044 637,82
Taxes Stationnements	54 350,51
Taxes foncières	5 421 792,62
Taxes ordures ménagères	774 064,57
Autres taxes immobilières	5 365,35
Taxes sur le bail	24 696,57
Honoraires de gestion	594 439,14
TOTAL	8 280 237,84

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	15 498,04
Gros entretiens	(15 540,97)
Taxes Foncières et TOM non refacturables	537 546,36
Taxes Bureaux non refacturables	69 117,75
Taxes Stationnements	7 667,37
Autres taxes	34 869,30
Assurances	87 074,22
Frais d'actes et contentieux	11 929,88
Honoraire de gestion non refacturables	1 662 489,17
Loyer bail à construction	171 657,42
Impot société étranger	2 482 740,13
Redevance location immobilière	68 351,40
Honoraires d'expertises	114 255,59
Honoraires d'avocats	125 705,26
Honoraires relocation	64 575,64
Honoraires divers	66 066,57
Honoraires arbitrages	1 018 407,03
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	6 522 410,16

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	13 364 625,37
Commission de gestion par transparence (filiales)	(1 723 523,75)
Commission de gestion HT	11 641 101,61
Abandon partiel HT de la commission de gestion	(150 000,00)
Prorata TVA non récupérable 15,44 %	354 845,22
COMMISSION DE GESTION TOTALE HT	11 845 946,83

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	84 542,90
Honoraires Dépositaires	216 097,59
Honoraires divers	54 072,16
Information des associés (BT, Rapport annuel)	297 352,16
Publications et annonces légales	31 160,52
Frais de conseils	4 009,86
Cotisation AMF	12 962,04
Taxes diverses – CVAE – CET	1 222 620,76
Frais d'actes et contentieux	131,79
Frais bancaires	55 588,13
Charges diverses de gestion	4 984,98
TOTAL	1 983 522,89

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	2 936 667,83
Intérêts bancaires	767 516,06
TOTAL	3 704 183,89

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	1 252 350,68
Produits financiers – Compte Sequestre	1 874,12
Autres produits financiers	956 211,85
TOTAL	2 210 436,65

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI 5 rue Bernier	132 519,68
Dividendes perçus SCI Alcobendas	626 432,29
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	5 570 778,15
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	3 010 339,54
Dividendes perçus SCI Heart of la Défense	4 835 390,75
Dividendes perçus SCI Créteil Enesco	0,00
Dividendes perçus SCI Noda	1 600 070,36
Dividendes perçus Poliscare	3 752 778,00
Dividendes perçus SCI Primosanté	4 465 539,60
Dividendes perçus SCI Ardeko	795 313,44
Dividendes perçus SCI Regnault Kadence	0,00
Dividendes perçus OPC I MCF 95 Parmentier	49 371,19
Dividendes perçus SCI Club Santé Ornano	641 200,00
Dividendes perçus OPC I Preim Lumière	325 016,19
TOTAL	25 804 749,19

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités et amendes Espagne	4 344,22
Pénalités et amendes Allemagne	12 337,50
TOTAL	16 681,72

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisation de comptes	3 726,60
Pénalités retard reçues actif École Pascal	169 983,00
Indemnité décalage collecte/investissements	2 009 961,00
TOTAL	2 183 670,60

AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	Agencements, aménagements installations
DURÉE DES AMORTISSEMENTS	6 ans
MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2019	0,00
COMPTE À COMPTE 2019	
DOTATION 2019	489 265,41
MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2019	489 265,41

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 100 732 300,54 euros au 31 décembre 2019.

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 2019 est de 13 613,72 euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Résultat 2018	89 522 767,39
Report à nouveau antérieur	1 551 703,85
TOTAL DISTRIBUABLE	91 074 471,24
Distribution 2018	87 026 099,07
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	87 026 099,07
Report à nouveau après affectation du résultat	4 048 372,17

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2019 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Prêt LBP/BPI	01/10/2016	100 000 000,00	100 000 000,00	Fixe	In Fine	5,5 ans
Crédit revolving BNP/ARKEA	04/12/2017	250 000 000,00	250 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	3 ans
Crédit Optima CFF	07/12/2017	24 000 000,00	24 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Crédit Cap de Seine Palatine	05/12/2017	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Sabadel	20/12/2018	7 200 000,00	7 200 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Caixa	20/12/2018	9 000 000,00	9 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Crédit Agricole Île-de-France	29/11/2019	40 000 000,00	40 000 000,00	Marge + Euribor 1 mois ou 3 mois	In Fine	3 ans
SG/BNP Elderflower	06/11/2019	102 000 000,00	101 999 999,99	Fixe	In Fine	7 ans
CEIDF	16/12/2019	80 000 000,00	-	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	2 ans
TOTAL		662 200 000,00	582 199 999,99			

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautionnements locatifs ont été reçus de certains locataires en substitution de dépôts de garantie.

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. POUR L'EMPRUNT DE 250 000 000 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 doit, 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 doit, à tout moment, être supérieur ou égal à trois (3,00).

c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit 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 doit, 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 doit, à tout moment, être supérieur à deux cents pour cent (200 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est 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 leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 29 mars 2022.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers vient 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 doit, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante-cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du Crédit.

Le ratio ICR immeuble doit, à tout moment, être supérieur à deux cents pour cent (200 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est 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 leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 7 décembre 2021.

Cette inscription de privilège de prêteur de deniers vient 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 doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio ICR Corporate doit, à tout moment, être supérieur à trois cents pour cent (300 %).

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est 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 leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 5 décembre 2021.

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

5. POUR L'EMPRUNT DE 7 200 000 EUROS AVEC SABADEL

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

a) Ratios Immeuble

Le ratio LTV Corporate doit, à tout moment, être inférieur à quarante pour cent (40 %) pendant toute la durée du crédit.

Le ratio RCSD Corporate doit, à tout moment, être supérieur à cent trente pour cent (130 %).

Hypothèque de premier rang

L'inscription d'hypothèque de premier rang est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté pour un total de 9 360 000 euros :

- ▶ de la somme en principal de sept millions deux cent mille euros (7 200 000 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : les montants complémentaires pour couvrir la parts des intérêts normaux, des intérêts moratoires ainsi que les coûts (avocats, registre...) d'une éventuelle exécution dans le cas du non-respect des obligations du paiement du prêt.

6. POUR L'EMPRUNT DE 9 000 000 EUROS AVEC CAIXA

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

Hypothèque de premier rang

L'inscription d'hypothèque de premier rang est prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté pour un total de 10 008 000 euros :

- ▶ de la somme en principal de neuf millions d'euros (9 000 000 euros) ;
- ▶ des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : les montants complémentaires pour couvrir la parts des intérêts normaux, des intérêts moratoires ainsi que les coûts (avocats, registre...) d'une éventuelle exécution dans le cas du non-respect des obligations du paiement du prêt.

7. POUR L'EMPRUNT DE 101 999 999,99 EUROS AVEC LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ET LA BNP

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

a) Ratio LTV

Le ratio LTV (sur le portefeuille acquis) doit à tout moment, être inférieur ou égal à soixante pour cent (60 %).

Le ratio LTV (corporate) doit à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

b) Ratio ICR

Le ratio ICR (sur le portefeuille acquis) doit à tout moment, être supérieur ou égal à 3.

Le ratio ICR (corporate) doit à tout moment, être supérieur ou égal à 3.

c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur à quinze pour cent (15 %).

L'inscription d'hypothèque de premier rang prise sur les biens en garantie du prêt consenti par la banque pour sûreté pour un total de 102 000 000 euros.

Nantissement de premier rang

L'inscription d'un nantissement de premier rang sur les comptes bancaires des emprunteurs liés aux biens financés s'il y a un compte dédié.

Mise en gage de :

- ▶ polices d'assurance multirisques pertinentes (sous réserve de polices d'assurance qui bénéficient directement aux prêteurs, le cas échéant) ;
- ▶ tous les revenus de location à recevoir.

8. POUR L'EMPRUNT DE 40 000 000 EUROS AVEC LE CRÉDIT AGRICOLE ÎLE-DE-FRANCE

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'engage à respecter les ratios financiers suivants :

a) Ratio LTV

Le ratio LTV doit, 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 doit, à tout moment, être supérieur ou égal à trois (3).

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

Le ratio de dette financière sécurisée doit être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

9. POUR L'EMPRUNT DE 80 000 000 EUROS AVEC LA CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'engage à respecter le ratio financier suivant :

(a) Ratio LTV

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

ACQUISITION EN VEFA

- ▶ Le 21/03/2018 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Hôtel Roissy Hyatt situé à Roissy en France, rue de la Belle Étoile, pour un montant total de 49 620 000,00 euros TTC. Au 31/12/2019, 39 696 000 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 9 924 000 euros TTC à verser.
- ▶ Le 12/07/2019 contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Pfastatt situé à Haut Rhin, rue des Étoffes, pour un montant total de 13 311 816 euros TTC. Au 31/12/2019, 5 457 844,56 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 7 853 971,44 euros TTC à verser.
- ▶ Le 22/10/2019 contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Le Raincy situé à avenue de la Résistance, pour un montant total de 20 880 000 euros TTC. Au 31/12/2019, 6 264 000,00 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 14 616 000,00 euros TTC à verser.
- ▶ Le 19/12/2019 contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Korian Angoulins situé à avenue des Ormeaux, pour un montant total de 14 588 245 euros TTC. Au 31/12/2019, 2 480 001,65 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 12 108 243,35 euros TTC à verser.
- ▶ Le 19/12/2019 contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Korian Belvédère situé à zac de Northon, pour un montant total de 14 142 300 euros TTC. Au 31/12/2019, 2 404 191,00 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 11 738 109,00 euros TTC 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 2019, 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.

L'exercice 2019 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 2 338 565 481 euros à 2 968 066 045 euros, après une collecte nette de 629 500 564 euros. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de notre SCPI a donc été assurée.

En 2019, Primovie a investi plus de 1 milliard d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne et en Italie, assurant ainsi l'investissement de la collecte réalisée. Il faut cependant noter qu'un certain décalage entre la collecte et les investissements a légèrement pesé sur la performance.

La SCPI Primovie termine l'année 2019 avec un résultat distribuable de 8,44 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2019 s'élève à 9,16 euros par part, dont 0,37 euros par part de distribution de plus-value. Cette distribution correspond à un taux de distribution moyen sur valeur de marché* 2019 de 4,51 %. Le Conseil de Surveillance s'interroge sur la capacité à maintenir dans la durée ce taux de distribution, sauf à concrétiser de fortes plus-values sur cession.

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 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmentée de 5 % hors taxes des produits financiers nets.

Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification statutaire rendant possible, avec l'accord individuel de chaque associé, la convocation et le vote électronique aux assemblées générales. Les perspectives de collecte annoncées par la Société de Gestion amène celle-ci à nous annoncer une augmentation du capital maximal statutaire, qui serait porté à 3,5 milliards d'euros. Le Conseil de Surveillance appelle à rester vigilant quant à l'adéquation collecte-investissements performants.

Nous remercions les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2019. Notre Conseil de Surveillance, lors des différentes réunions a partagé les analyses de la Société de Gestion et a émis des avis, dont certains sont recensés dans notre rapport. Tout récemment, un échange a eu lieu avec la Société de Gestion à propos des mesures prises suite à la crise sanitaire.

Considérant le travail réalisé par les membres du Conseil et la pratique de la place en matière de SCPI, nous avons demandé à la Société de Gestion d'inclure une délibération d'assemblée générale proposant une enveloppe raisonnable au titre de jetons de présence pour le Conseil de Surveillance. La Société de Gestion n'y a pas donné suite pour l'instant.

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.

Enfin, nous avons échangé régulièrement avec la Société de Gestion depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID 19 afin de nous enquêter des conséquences potentielles et des mesures prises par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

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

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2019

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PRIMOVIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 13 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier 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 2019 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.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 et indirectement 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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, arrêté le 13 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 civile de placement immobilier 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 Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion 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 civile de placement immobilier 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 fournies 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.

Paris – La Défense, le 29 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été 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 2 009 961 euros HT au titre de l'exercice 2019.

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) À partir de 2019, La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
 - 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
 - 5 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
 - de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant comptabilisé en 2019 au titre de la commission de gestion s'élève à 11 845 946,83 euros HT dont 150 000 euros HT d'abandon. Sans cet abandon la commission de gestion aurait été de 11 995 946,83 euros HT.

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 2019 s'élève à 58 077 442,23 euros HT.

3) Une commission d'acquisition ou de cession qui correspond à :

- 1,25 % HT du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 456 729,03 euros HT.

Le montant de la commission de réinvestissement comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 456 729,03 euros HT.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

b) Depuis le 1^{er} janvier 2018, PRIMOVIE refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Manager* (cette prestation étant comprise avant dans le forfait de gérance à hauteur de 1,5 % des loyers facturés).

Au titre de l'exercice 2019, le montant de cette refacturation s'élève à 2 846 669,07 euros HT.

Paris – La Défense, le 29 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



CRÈCHE PEOPLE AND BABY – VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78)
Droits photo : Philippe Matsas



PROJETS DES RÉOLUTIONS

S^TE A^NE
FESTA

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, 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 2019, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Distributions de plus-values de cession d'actifs.
7. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value, et ratification des distributions réalisées.
8. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
9. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
10. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
11. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
12. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.
13. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
14. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Augmentation du montant du capital social maximum statuaire à 3 500 000 000 euros et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Fixation des modalités de convocation et de vote en assemblée générale par voie électronique, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
3. Pouvoirs pour les formalités.

PROJETS 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 2019, 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 2 339 362 400,00 euros, soit une augmentation de 496 158 080,00 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 2019.

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 2019.

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 2019 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	103 369 344,49
Report à nouveau antérieur	4 048 372,17
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	107 417 716,66
AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	107 247 100,93
Dont acomptes déjà versés	107 247 100,93
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	170 615,73
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	584 975,62
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	755 591,35

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

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 ordinaire, après avoir constaté que le compte de plus-value présente un solde de 4 413 229,95 euros, décide de la distribution de 3 485 930,32 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 546 494,21 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou un dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 83,03 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 939 353,08 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values.

En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-proprétaire.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

L'assemblée générale ratifie la distribution de 5 409 775,55 euros de plus-value intervenue en janvier 2020 en application de la décision de l'assemblée générale du 30 septembre 2019, au bénéfice des associés présent au capital à la date de la distribution.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	2 495 357 100,50	170,67
Valeur de réalisation	2 546 648 917,59	174,18
Valeur de reconstitution	2 980 802 169,53	203,87

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2020.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, 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 2020.

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.

ONZIÈME RÉOLUTION

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 2020.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2020, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2020, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation Jones Lang Lasalle Expertises qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2021 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2025.

QUATORZIÈME 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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 3 000 000 000 euros à 3 500 000 000 euros, et de modifier corrélativement le paragraphe « 2. Capital social statutaire » de l'« Article VI – Capital social » des statuts en y ajoutant le dernier paragraphe suivant :

« Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire en date du 25 juin 2020 de porter le capital social statutaire de trois milliards d'euros (3 000 000 000 euros) à trois milliards cinq cents millions d'euros (3 500 000 000 euros), divisé en 21 875 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune. »

L'assemblée générale extraordinaire autorise la Société de Gestion à modifier ce nouveau paragraphe afin d'y faire figurer la date réelle de son adoption dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée en première lecture.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de modifier le 1^{er} alinéa de l'« Article VIII – Augmentation et réduction du capital » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 3 000 000 000 euros, soit 18 750 000 parts de 160 euros de nominal chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Formulation modifiée :

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de 3 500 000 000 euros, soit 21 875 000 parts de 160 euros de nominal chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

En conséquence, l'assemblée générale extraordinaire prend acte de la modification corrélatrice de la note d'information de la Société.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier le 5^e alinéa au paragraphe « 1. Assemblées générales » de l'« Article XXVII – Assemblées générales » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. »

Formulation modifiée :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de modifier le 11^e alinéa du même paragraphe comme suit :

Formulation initiale :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. »

Formulation modifiée :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

▶ GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

- **L'Assemblée Générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, de l'expert immobilier...
- **L'Assemblée Générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

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

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

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 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. Titulaire de la 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 2019 par la CCI de Paris Île-de-France,

et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54, rue de la Victoire – 75009 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

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 actualisée en janvier 2020.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.com.

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

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.