




2013

SCPI PRIMOVIE / RAPPORT ANNUEL





PRIMOVIE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier tertiaire	p7
■ Rapport de gestion	p8
■ Rapport du conseil de surveillance	p14
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p16
■ Comptes au 31 décembre 2013	p18
■ Annexe financière	p22
■ Projet de résolutions	p30
■ Glossaire	p34



GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2013 a été la première année d'exercice complète pour Primovie. Elle se solde par un incontestable succès avec une collecte de 66 millions d'euros lui permettant d'atteindre une capitalisation de 96 millions d'euros au 31 décembre 2013 et un revenu distribué de 9,74 euros par part, soit un taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ de 5,10% au titre de l'année 2013.

Votre société de gestion a mené pour le compte de votre SCPI pas moins de 12 acquisitions sur l'année 2013. Chacune est en adéquation avec la politique d'investissement définie dans la note d'information de votre SCPI : des actifs immobiliers dont les locataires, au moment de l'acquisition, sont des acteurs de la santé, de l'éducation, ou encore de l'hébergement des seniors. Vous constaterez, à la lecture de ce rapport, la qualité de signature de nos entreprises locataires, qui comptent souvent parmi les leaders de leur secteur d'activité : Korian et Medica pour l'accompagnement des personnes dépendantes, Babilou pour la gestion de crèches, Genfit pour la lutte contre le diabète, etc.

L'année 2014 verra l'entrée en vigueur définitive de la directive AIFM. Les SCPI, en tant que fonds d'investissement immobilier gérés pour le compte des associés, entrent dans le champ de cette directive. Votre société de gestion, qui a obtenu dès décembre 2011 le statut de société de gestion de portefeuille, a préparé votre SCPI à cette transition.

Les principaux impacts de la directive AIFM sur les SCPI sont : le recours à un dépositaire indépendant, teneur de compte et gardien de la propriété du fonds d'investissement ; un dispositif renforcé de contrôle interne ; un suivi plus strict de la liquidité, des risques liés à endettement, de la valorisation des actifs. L'application de la directive AIFM aux SCPI doit également permettre d'augmenter les standards de l'information aux associés. Vous trouverez, parmi les résolutions qui seront proposées à l'assemblée générale des associés, plusieurs projets de résolution à cet effet.

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

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

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 775 100,00 euros. Son siège social est situé au 15-19, Avenue de Suffren, 75007 Paris.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

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.

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés, Titulaire
BEAS, Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

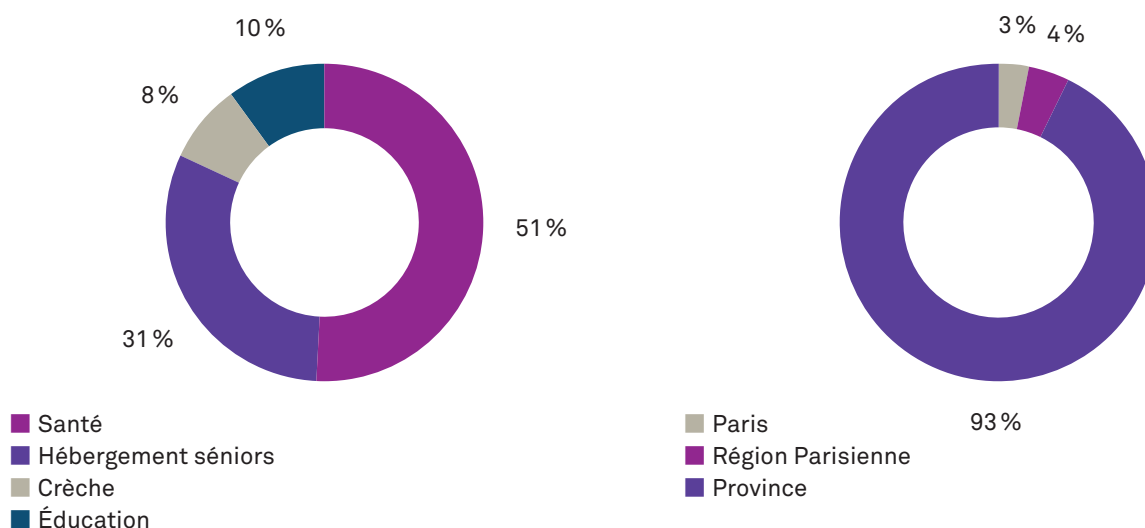
► CHIFFRES CLÉS

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

	31/12/2013	31/12/2012
Nombre d'associés	1 381	302
Nombre de parts	501 588	155 061
Valeur vénale du patrimoine immobilier	69 542 099,00	727 272,00
Valeur comptable	84 776 565,13	26 830 965,65
Valeur de réalisation	84 883 263,21	26 858 382,65
Valeur de reconstitution	97 562 817,81	29 564 256,61
Capitalisation	95 803 308,00	29 616 651,00
Résultat par part	10,29	2,50
Distribution par part au titre de l'année	9,74	2,44
Report à nouveau par part	0,38	NS
Surface en m ²	30 516	300
Nombre de ligne du patrimoine	13	1
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	100%	100%
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait	173,52	173,52
Nombre de part(s) en attente de cession	0	0

(1) Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (% DE LA VALEUR VÉNALE)





▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2013 a vu une économie française en stagnation, conformément aux prévisions des économistes en début d'année.

Le contexte monétaire n'a pas varié par rapport à celui de 2012, avec la poursuite de la politique d'achats massifs (*quantitative easing*) par les banques centrales. La Banque centrale européenne a ramené son taux directeur à 0,25 % en novembre 2013, sans toutefois parvenir à atteindre son objectif d'inflation de 2 %. Aux États-Unis, les tentatives de modération (*tapering*) de cette politique ont généré une nervosité des marchés financiers qui a immédiatement convaincu la Réserve fédérale de faire marche arrière.

À fin 2013, les marchés restaient donc dans l'attente de signaux positifs de l'économie réelle. La reprise de la production industrielle et des prix du marché résidentiel aux États-Unis sont particulièrement attendus à cet égard. En Europe, l'assainissement de la situation budgétaire des États conditionne le retour des investisseurs. Les craintes sur l'avenir de l'euro se sont néanmoins révélées moins vives en 2013 que l'année précédente.

Pour le marché immobilier tertiaire, cet environnement économique implique des taux d'intérêt qui restent historiquement bas, encourageant ainsi l'investissement immobilier. Mais la faible croissance économique (0,4 % pour la France en 2013 selon l'INSEE) pèse sur les créations d'emplois tertiaires, et l'incertitude politique et économique retarde les décisions immobilières des entreprises.

TRANSACTIONS

CBRE recense 15,5 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise « banalisé » (bureau, commerce) pour l'année 2013. Ce chiffre se situe sensiblement au même niveau que ces 3 dernières années. L'intérêt des investisseurs ne s'est donc pas démenti. 60 % des transactions (en volume) ont été réalisés par des investisseurs français, les autres nationalités les plus représentées étant les Nord-Américains (12 %), les Allemands (7,5 %), les Britanniques (5,5 %) et les Moyen-Orientaux (5 %). En termes de typologie, les investisseurs les plus actifs ont été les fonds non cotés (SCPI et OPCI, 25,5 %) et les assureurs (18,5 %) alors que les foncières cotées ont été plutôt orientées à la vente (21 % des cessions). Comme en 2011 et 2012, le marché de l'investisse-

ment en 2013 a été plutôt animé par des investisseurs en fonds propres, alors que les acteurs qui recouraient traditionnellement au levier financier n'ont pas pu trouver les financements nécessaires, ni auprès des banques, ni auprès des marchés.

L'un des points majeurs en 2013 est la part croissante des investissements dits « core + » (35 % des engagements de plus de 50 millions d'euros), c'est-à-dire qui offrent une prime de risque modérée par rapport aux actifs les plus sécurisés, sans pour autant qu'on puisse les considérer comme des investissements spéculatifs. Cette nouvelle orientation des investisseurs traduit probablement un léger retour de l'appétit pour le risque, et certainement des taux de rendement jugés excessivement bas pour les actifs les plus sécurisés.

Dans ce contexte, l'échelle des rendements est très similaire à celle qui prévalait en 2012. Les bureaux situés à Paris intramuros s'achètent à des rendements de 4 à 5 %, les bureaux de 1^{ère} couronne entre 6 et 8 % et les bureaux de 2nde couronne entre 6,50 et 10 %.

MARCHÉ LOCATIF

Alors que le marché de l'investissement est resté actif, le marché locatif a connu en 2013 un ralentissement, avec une demande placée en baisse de 25 % pour atteindre 1,8 million de m². Il est principalement dû à la diminution des transactions locatives sur le segment des surfaces supérieures à 5 000 m², c'est-à-dire celui des « grands utilisateurs » (-45 %). Ce recul ne remet pas en cause la tendance lourde des grands utilisateurs à alimenter le marché locatif par une demande motivée par la rationalisation des coûts et la recherche de loyers plus modérés. Il traduit plutôt le manque de visibilité politique et économique en 2013, qui a pu retarder des décisions immobilières, ainsi que le manque d'offre neuve de qualité dans les endroits les plus prisés.

Le taux de vacance moyen en Île-de-France se maintient à 7 %, avec ça et là des pics de vacance, dus à une obsolescence de l'offre ou, parfois, une construction significative de bureaux neufs (Levallois-Perret, La Défense).

Si la tension sur les loyers faciaux ne se fait pas sentir, les loyers économiques sont clairement orientés à la baisse. Les « mesures d'accompagnement » (franchises de loyer, travaux, etc.) traduisent un rapport de force en faveur des entreprises locataires. Les loyers moyens faciaux

s'échelonnent de 550 euros/m² pour Paris, à 230 euros/m² en 1^{ère} Couronne, ou encore 420 euros/m² à La Défense.

FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTÉ

L'immobilier de santé représente un segment « de niche » tertiaire, avec en 2013, près d'un demi-milliard d'euros investi. Après avoir été largement animé par les externalisations de portefeuille, souvent faites par des foncières cotées, le marché de l'immobilier de santé voit maintenant ces foncières opérer une première rotation de leur patrimoine. L'arrivée à maturité de ce secteur se concrétise par la baisse de ses rendements à l'achat, qui offrent cependant, fin 2013, 150 points de base de plus, pour un EHPAD « prime », que les rendements des bureaux bien placés. DTZ estime à 5 milliards d'euros le patrimoine immobilier encore détenu par les grands groupes du secteur, qui pourrait être mis sur le marché dans les années qui viennent.

L'année 2013 a été marquée par la fusion entre Korian et Medica, qui débouche sur la création d'un leader européen de la santé, avec un chiffre d'affaires de 2,2 milliards d'euros devant Orpéa (1,6 milliard d'euros). Il est à prévoir que d'autres grands opérateurs se lancent dans des opérations de ce type.

LES SCPI

Le marché des SCPI a connu en 2013 une collecte de 3 milliards d'euros conforme aux pics historiques de ce véhicule. La capitalisation globale du secteur atteint 30 milliards d'euros. Le taux de distribution sur valeur de marché⁽²⁾ moyen s'est élevé à 5,13 %. Dans un contexte de taux historiquement bas des fonds euros et des autres placements dits « sans risque », les SCPI ont répondu à une demande de revenu et de moindre volatilité, dans le cadre d'une offre qui se diversifie en termes de canaux de distribution et de montages (assurance vie, achat au comptant ou à crédit, démembrement, etc.). La modernisation réglementaire que connaîtront les SCPI en 2014 avec l'application de la directive AIFM prend acte de la démocratisation de ce placement.

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

Sources des données : CBRE, DTZ, IEIF.

RAPPORT DE GESTION





► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2013, 13 actifs diversifiés tant géographiquement que par leur nature, développant une surface totale de 30 516 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2013

	SANTÉ	HÉBERGEMENT SÉNIORS	CRÈCHE	ÉDUCATION	TOTAL
PARIS			3,1 %		3,1 %
RÉGION PARISIENNE			4,0 %		4,0 %
PROVINCE	50,9 %	31,3 %	0,5 %	10,1 %	92,9 %
TOTAL	50,9 %	31,3 %	7,7 %	10,1 %	100,0 %

Sur les 13 actifs de Primovie :

- 1 a été acquis en 2012
- 12 ont été acquis en 2013

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation France, s'élève au 31 décembre 2013 à 69 542 099 euros.

SITUATION LOCATIVE

- Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2013 s'établit à 2 324 806,37 euros.
- Primovie compte 14 locataires au 31 décembre 2013.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES EN % DU REVENU LOCATIF

VILLE	LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	% TOTAL DU REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2013
PERPIGNAN, FRÉJUS, BARJOLS, CLAVETTE	Korian	EHPAD, santé	33,9 %
AVIGNON	Medica	Santé	29,2 %
LILLE	Genfit	Santé	18,6 %
BORDEAUX	Ionis	Éducation	9,8 %
PARIS - RUE SAUSSURE	Babilou	Crèche	2,8 %
VÉLIZY	People & baby	Crèche	2,3 %
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	Petites Canailles	Crèche	1,1 %
LYON	Matmut	Santé	0,7 %
LYON	Sciences U	Éducation	0,7 %
MULHOUSE	Les jardins du Trident	Crèche	0,6 %

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾, s'élève pour l'année 2013 à 100 %. Aucune surface n'est vacante.

(1) Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Après avoir réalisé sa première acquisition en 2012, Primovie a réalisé 12 acquisitions au cours de l'année 2013 pour un montant total 71 136 670,55 euros frais et droits inclus.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (en montant) en valeur d'expertise au 31/12/2013

DÉPT	ADRESSE	VILLE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ²	MONTANT DE L'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS	DATE D'ACQUISITION
69	35 avenue Debourg 219, rue Marcel Mérieux	LYON	Santé	106	526 899,00	21/01/2013
68	Le Trident 32, rue Paul Cézanne	MULHOUSE	Crèche	175	377 060,00	25/01/2013
17	Crèche Babilou 117/119, rue de Saussure	PARIS	Crèche	337	2 320 000,00	28/02/2013
59	Genfit - Parc Eurasanté 883, avenue Eugène Avinée	LILLE-LOOS	Santé	5 450	10 767 420,00	22/03/2013
78	Crèche People & Baby 1/5, avenue Morane Saulnier	VÉLIZY	Crèche	616	1 731 255,00	26/04/2013
83	Quartier Les Laus	BARJOLS	Hébergement séniors	2 850	4 475 734,39	15/05/2013
83	301, avenue Andreï Sakharov	FRÉJUS	Hébergement séniors	3 370	8 684 380,61	16/05/2013
84	515, avenue de la Pinède	AVIGNON	Santé	6 294	21 900 481,00	26/06/2013
33	81, rue du Jardin Public	BORDEAUX	Éducation	2 489	6 260 950,00	25/10/2013
66	Korian Catalogne 18, rue Lazare Escarguel	PERPIGNAN	Hébergement séniors	4 438	9 825 751,26	09/12/2013
17	3, rue du Grand Chemin	CLAVETTE	Santé	3 713	3 458 872,74	09/12/2013
94	Petite Canaille 28-30, avenue Jean Jaurès	CHAMPIGNY- SUR-MARNE	Crèche	378	807 987,55	09/12/2013
TOTAL				30 216	71 136 770,55	

TRAVAUX

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

	2013
Travaux réalisés	14 092,98
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 118,08

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2013 avec un résultat, par part en jouissance, de 10,29 euros. Ce résultat a permis de procéder à une distribution de 9,74 euros par part (pour une part ayant eu jouissance sur l'année).

	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00
Résultat ⁽²⁾	2,50	10,29
Dividende versé brut versé au titre de l'année ⁽²⁾	2,44	9,74
Taux de distribution sur valeur de marché ^{(2) (3)}	-	5,10 %
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽⁴⁾	N.S	0,38

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

(2) Dividende et taux de DVM pour une part ayant eu jouissance sur l'année 2013.

(3) DVM : 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.

N.S : non significatif

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

ÉVOLUTION DU CAPITAL

La SCPI Primovie compte 1 381 associés au 31 décembre 2013. Au cours de l'exercice, 346 527 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retrait pour 145 parts. Avec 501 588 parts au 31 décembre 2013, la capitalisation de Primovie s'élève à 95 803 308 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
2012	24 809 760,00	29 540 530,20	155 061	302	2 658 647,70	191,00
2013	80 254 080,00	66 186 657,00	501 588	1 381	5 959 291,70	191,00

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

Le prix de souscription s'établit au 31 décembre 2013 à 191,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription TTI, est de 173,52 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 (194,51 euros fin 2013).

► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2012		2013	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS				
Recettes locatives brutes	2,09	56,33 %	9,86	83,14 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,62	43,67 %	0,19	1,58 %
Produits divers			1,81	15,29 %
TOTAL DES REVENUS	3,71	100,00 %	11,86	100,00 %
CHARGES				
Commission de gestion	0,29	7,85 %	1,04	8,78 %
Autres frais de gestion*	0,91	24,64 %	0,18	1,50 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,06	0,50 %
Charges immobilières non récupérées			0,28	2,40 %
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,20	32,48 %	1,56	13,18 %
Amortissements nets				
- patrimoine				
- autres (charges à étaler)				
Provisions				
- dotation provision pour grosses réparations			0,01	0,08 %
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾				
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,00	0,00 %	0,01	0,08 %
TOTAL DES CHARGES	1,20	32,48 %	1,57	13,26 %
RÉSULTAT	2,50	67,52 %	10,29	86,74 %
Variation du report à nouveau	0,07	1,83 %	0,80	6,76 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,44	65,68 %	9,74	82,12 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	1,80	48,42 %	9,63	81,19 %

* 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 publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,86 euros par part en pleine jouissance dont 9,86 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 1,57 euro par part, soit 13,26 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 10,29 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2013. Il permet de distribuer 9,74 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et de doter le report à nouveau de 0,80 euro par part en pleine jouissance.

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2013

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	69 437 519,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	15 339 046,13
Valeur comptable	84 776 565,13
Valeur comptable ramenée à une part	169,02
Valeur des immeubles « actuelle »	69 542 099,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	15 339 046,13
Retraitement des grosses réparations	2 118,08
Valeur de réalisation	84 883 263,21
Valeur de réalisation ramenée à une part	169,23
Valeur de réalisation	84 883 263,21
Frais d'acquisition des immeubles	3 898 901,00
Commission de souscription*	8 780 653,60
Valeur de reconstitution	97 562 817,81
Valeur de reconstitution ramenée à une part	194,51

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

► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2012	DURANT L'ANNÉE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	29 540 530,20	66 186 657,00	95 727 187,20
Achats d'immeubles	(699 855,00)	(68 737 664,00)	(69 437 519,00)
Commission de souscription	(2 658 647,70)	(5 956 757,10)	(8 615 404,80)
Frais d'acquisition des immobilisations	(45 428,58)	(2 399 499,41)	(2 444 927,99)
Reconstitution du report a nouveau	-	(61 956,99)	(61 956,99)
Frais de constitution	-	(11 300,00)	(11 300,00)
Frais de caution bancaire	(6 175,00)	-	(6 175,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	26 130 423,92	(10 980 520,50)	15 149 903,42

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2013, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

ÉCHÉANCES (J= DATE DE CLÔTURE)	DETTES ÉCHUES À LA CLÔTURE	ÉCHÉANCES À J+15	ÉCHÉANCES À J+16 ET J+30	ÉCHÉANCES À J+31 ET J+45	ÉCHÉANCES À J+46 ET J+60	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+60	HORS ÉCHÉANCE	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
FOURNISSEURS			(430 912,33)				646 885,92	215 973,59
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS						(1 275 434,31)		(1 275 434,31)
TOTAL À PAYER			(430 912,33)			(1 275 434,31)	646 885,92	(1 059 460,72)



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

Mesdames, Messieurs,

Primovie a connu en 2013 sa première année de plein exercice. Après une collecte de près de 30 millions d'euros l'année précédente, l'intérêt des investisseurs pour Primovie s'est confirmé avec 66 186 657 euros souscrits dans votre SCPI au cours de l'exercice écoulé, soit une capitalisation de 95 803 308 euros au 31 décembre 2013. Cet engouement indéniable donne à votre SCPI les moyens de poursuivre sa politique d'investissement et de se porter acquéreur d'un patrimoine étendu au risque locatif mutualisé.

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier comprend 13 actifs fortement diversifiés quant à leur vocation : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, crèches, écoles, laboratoires pharmaceutiques, cliniques.

Le résultat net de votre SCPI s'élève au 31 décembre 2013 à 10,29 euros par part en pleine jouissance. Nous vous proposons de mettre 9,74 euros en distribution au titre de 2013, soit un taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾ 2013 de 5,10 % pour une part en pleine jouissance sur l'exercice.

Pour l'année 2014, nous avons l'ambition de poursuivre fortement le développement de votre SCPI.

L'année 2014 verra également, à partir de juillet, la transposition aux Sociétés de Gestion de Portefeuille de la directive Européenne Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'accompagne de mesures de modernisation des SCPI, qui ouvrent à Primovie des possibilités nouvelles en matière de gestion.

La société de gestion

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion de votre patrimoine immobilier.

Ainsi, au cours de l'exercice 2013 :

1. Primovie a émis 346 527 nouvelles parts. 145 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.
2. Votre SCPI a acquis 12 actifs pour un montant total de 71 115 670,55 euros frais et droits inclus.
3. L'expertise de ce patrimoine immobilier, réalisée par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 69 542 099 euros hors droits.
4. Le dividende proposé est de 9,74 euros par part en pleine jouissance, au titre de l'année 2013.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément au chapitre 3 des statuts, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10% hors taxes du montant des produits locatifs, augmentés de 5% hors taxes des produits financiers nets.
6. Votre conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
8. Les membres du conseil de surveillance vous demandent d'autoriser la société de gestion à mettre votre SCPI en conformité avec la directive européenne dite AIFM et la loi de Modernisation.
9. Les membres du conseil de surveillance vous demandent également d'adopter la nouvelle rédaction de la politique d'investissement de votre SCPI.
10. Nous vous recommandons d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en assemblée générale mixte.

Le conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

2. Justification des appréciations

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

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes, Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RELATIVE À L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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

Refacturation des honoraires de Property management à la société de gestion PRIMONIAL REIM

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

Au titre de l'exercice 2013, le montant de cette refacturation s'élève à 34 872,10 €.

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.

Convention conclue avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

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

- 1) Une commission de gestion fixée à 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 5 % HT maximum des produits financiers nets de la société.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2013 s'élève à 245 583,05 € 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 2013 s'élève à 5 959 291,70 € HT.

b) PRIMONIAL REIM a attribué à votre SCPI une rémunération financière exceptionnelle correspondant au décalage de jouissance d'investissements initialement prévus.

Le montant comptabilisé en produits exceptionnels, au titre de l'exercice 2013, s'élève à 374 400 €.

Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes, Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

A photograph of a modern building facade featuring large glass windows and concrete pillars. The image is overlaid with a purple gradient. The text 'COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2013' is centered in white on a dark blue horizontal bar.

COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2013



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

	SITUATION AU 31/12/2013		SITUATION AU 31/12/2012	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	69 437 519,00	69 542 099,00	699 855,00	727 272,00
Terrains et constructions	69 437 519,00	69 542 099,00	699 855,00	727 272,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
Frais de constitution amortis				
Provisions liées aux placements immobiliers	(2 118,08)			
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 118,08)			
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	69 435 400,92	69 542 099,00	699 855,00	727 272,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances	1 377 826,79	1 377 826,79	107 481,06	107 481,06
Locataires et comptes rattachés	400 168,28	400 168,28	2 147,69	2 147,69
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales	446 114,32	446 114,32	71 150,91	71 150,91
Fournisseurs et comptes rattachés	432 479,17	432 479,17	25 587,95	25 587,95
Autres créances	99 065,02	99 065,02	8 594,51	8 594,51
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	15 321 996,86	15 321 996,86	26 494 493,34	26 494 493,34
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	15 321 996,86	15 321 996,86	26 494 493,34	26 494 493,34
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(1 358 659,44)	(1 358 659,44)	(470 863,75)	(470 863,75)
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits				
- Dépôts et cautionnements reçus	(804 894,39)	(804 894,39)	(8 417,50)	(8 417,50)
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(648 452,76)	(648 452,76)	(435 247,42)	(435 247,42)
- Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(41 834,84)	(41 834,84)	(351,96)	(351,96)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 275 434,31	1 275 434,31		
- Associés à régulariser	(174 459,62)	(174 459,62)		
- Associés dividendes à payer	(911 814,48)	(911 814,48)	(24 701,55)	(24 701,55)
- Autres dettes diverses	(52 637,66)	(52 637,66)	(2 145,32)	(2 145,32)
TOTAL II	15 341 164,21	15 341 164,21	26 131 110,65	26 131 110,65
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	84 776 565,13		26 830 965,65	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		84 883 263,21		26 858 382,65

* 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 2013 AU 31 DÉCEMBRE 2013

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2013	AFFECTATION 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE ⁽¹⁾ AU 31/12/2013
Capital	24 809 760,00		55 444 320,00	80 254 080,00
Capital souscrit	24 809 760,00		55 444 320,00	80 254 080,00
Primes d'émission	2 020 518,92		2 312 823,50	4 333 342,42
Prime d'émission	4 730 770,20		10 742 337,00	15 473 107,20
Prélèvement sur prime d'émission	(2 658 647,70)		(5 956 757,10)	(8 615 404,80)
Prélèvement sur prime d'émission - Caution bancaire	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais d'acquisition	(45 428,58)		(2 399 499,41)	(2 444 927,99)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN			(61 956,99)	(61 956,99)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constitution			(11 300,00)	(11 300,00)
Primes de fusion				
Écart de réévaluation				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau		686,73	61 956,99	62 643,72
Résultat de l'exercice	686,73	(686,73)	126 498,99	126 498,99
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	25 388,28	(25 388,28)	2 425 596,76	2 425 596,76
Acomptes, sur distribution	(24 701,55)	24 701,55	(2 299 097,77)	(2 299 097,77)
TOTAL GÉNÉRAL	26 830 965,65	0,00	57 945 599,48	84 776 565,13

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

CHARGES	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	7 979,99	
Autres charges	82 797,53	
	90 777,52	
Charges non refacturées		
Charges locatives		
Travaux d'entretien	14 092,98	
Grosses réparations		
Autres charges	67 037,60	
	81 130,58	
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	171 908,10	
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	245 583,05	2 950,41
Diverses charges d'exploitation	41 442,94	9 264,54
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations	2 118,08	
Autres provisions		
	2 118,08	
Commission de souscription	5 959 291,70	2 658 647,70
Frais d'acquisition	2 399 499,41	45 428,58
Autres charges	11 303,61	6 175,00
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	8 659 238,79	2 722 466,23
CHARGES FINANCIÈRES	501,90	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES	8 831 648,79	2 722 466,23
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	2 425 596,76	25 388,28
TOTAL GÉNÉRAL	11 257 245,55	2 747 854,51

PRODUITS	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	2 324 806,37	21 180,82
Charges refacturées	90 777,52	
Produits annexes	53 072,10	
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	2 468 655,99	21 180,82
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses		
Grosses réparations		
Autres reprises de provisions		
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	3,43	
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	5 959 291,70	2 658 647,70
Frais d'acquisition	2 399 499,41	45 428,58
Autres prélèvements	11 300,00	6 175,00
	8 370 091,11	2 710 251,28
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	8 370 094,54	2 710 251,28
PRODUITS FINANCIERS	44 093,30	16 421,80
PRODUITS EXCEPTIONNELS	374 401,72	0,61
TOTAL DES PRODUITS	11 257 245,55	2 747 854,51
TOTAL GÉNÉRAL	11 257 245,55	2 747 854,51



ANNEXE FINANCIÈRE



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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices,
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

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

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la « Valeur de réalisation » définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

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 2013 s'élèvent à 5 956 757,10 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2013 s'élèvent à 2 399 499,41 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

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

Conformément à l'article 3 paragraphe 2 chapitre 1 de la note d'information de la SCPI Primovie, il peut être prélevé sur la prime d'émission et pour chaque part nouvelle émise, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. En 2013, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 61 956,99 euros.

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

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

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

Au 31 décembre 2013, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Primovie est de 69 542 099 euros hors droits.

ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

Au 31 décembre 2013, une dotation de la provision pour grosses réparations de 2 118,08 euros a été constituée. Cette dotation constitue le stock de provision au 31 décembre 2013.

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.

FAITS SIGNIFICATIFS 2013

PRODUIT EXCEPTIONNEL

Suite au report, au 2nd semestre 2013, d'investissements initialement prévus aux 2nd semestre 2012 et 1^{er} semestre 2013, la société de gestion a souhaité attribuer à la SCPI Primovie, une rémunération financière exceptionnelle correspondant au trou de jouissance induit par ce décalage.

Compte tenu du taux moyen d'investissement de 6,66 %, et du délai d'entrée en jouissance des parts collectées sur le 1^{er} semestre 2013, une participation financière exceptionnelle de 374 400 euros a été intégrée au résultat exceptionnel de la SCPI, en compensation du retard d'investissement dû à une sélection qualitative des biens.

REFACTURATION DU PROPERTY MANAGER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Property de la SCPI Primovie, a été délégué à des mandataires. Son coût s'établit à 1,5 % des loyers facturés. Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la société de gestion du coût de ce dernier. En 2013, la SCPI a refacturé à la société de gestion 34 872,10 euros. Cette somme correspondait à 1,5 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2013

DÉPT	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION	DONT FRAIS D'ACQUISITION	VALEURS BILANTIELLES
69	LYON	53, Cours Albert Thomas	Éducation	300	03/08/2012	745 676,44	45 821,44	699 855,00
69	LYON	35, avenue Debourg 219, rue Marcel Mérieux	Santé	106	21/01/2013	526 899,00	19 140,00	507 759,00
68	MULHOUSE	Le Trident 32, rue Paul Cézanne	Crèche	175	25/01/2013	377 060,00	14 060,00	363 000,00
75	PARIS 17 ^{ème}	117/119, rue de Saussure	Crèche	337	28/02/2013	2 320 000,00	138 260,00	2 181 740,00
59	LILLE-LOOS	Parc Eurasanté 883, avenue Eugène Avinée	Santé	5 450	22/03/2013	10 767 420,00	667 420,00	10 100 000,00
78	VÉLIZY	1/5, avenue Morane Saulnier	Crèche	616	26/04/2013	1 731 255,00	6 852,00	1 724 403,00
83	BARJOLS	Quartier Les Laus	Hébergement séniors	2 850	15/05/2013	4 475 734,39	254 734,39	4 221 000,00
83	FRÉJUS	301, avenue Andreï Sakharov	Hébergement séniors	3 370	16/05/2013	8 684 379,61	486 742,61	8 197 637,00
84	AVIGNON	515, avenue de la Pinède	Santé	6 294	26/06/2013	21 900 481,00	25 950,00	21 874 531,00
33	BORDEAUX	81, rue du Jardin Public	Éducation	2 489	25/10/2013	6 260 950,00	950,00	6 260 000,00
66	PERPIGNAN	18, rue Lazare Escarguel	Hébergement séniors	4 438	09/12/2013	9 825 731,26	569 916,26	9 255 815,00
17	CLAVETTE	3, rue du Grand Chemin	Santé	3 713	09/12/2013	3 458 872,74	199 093,74	3 259 779,00
94	CHAMPIGNY- SUR-MARNE	28-30, avenue Jean Jaurès	Crèche	378	09/12/2013	807 987,55	15 987,55	792 000,00
TOTAL				30 516		71 882 446,99	2 444 927,99	69 437 519,00

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Éducation	6 959 855,00	7 018 099,00	699 855,00	757 272,00
Santé	35 742 069,00	35 405 000,00		
Crèche	5 061 143,00	5 340 000,00		
Hébergement Séniors	21 674 452,00	21 779 000,00		
TOTAL	69 437 519,00	69 542 099,00	699 855,00	757 272,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Éducation				
Santé				
Crèche				
Hébergement Séniors				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	69 437 519,00	69 542 099,00	699 855,00	757 272,00

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2013 ET LE 31 DÉCEMBRE 2013

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2013	699 855,00
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
69007 - LYON - 219, rue Marcel Mérieux	507 759,00
75017 - PARIS - Avenue de Saussure	2 181 740,00
68200 - MULHOUSE - 32, rue Paul Cézanne	363 000,00
59120 - LOOS - 885, avenue Eugène Avinée	10 100 000,00
78140 - VÉLIZY - 3/5, Avenue Morane Saulnier	1 724 403,00
83670 - BARJOLS - Les Fontaines	4 221 000,00
83600 - FRÉJUS - Rives de l'Esterel	8 197 637,00
84000 - AVIGNON - Rue André Jean Boudoy	21 874 531,00
33000 - BORDEAUX - 81 à 89, rue du Jardin Public	6 260 000,00
94500 - CHAMPIGNY-SUR-MARNE - 28/30, rue Jean Jaurès	792 000,00
17220 - CLAVETTE - 3, rue du Grand Chemin	3 259 779,00
66000 - PERPIGNAN - 58, rue d'Anglade	9 255 815,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2013	69 437 519,00
IMMOBILISATIONS EN COURS	
Solde au 01/01/2013	Néant
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2013	Néant
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 01/01/2013	Néant
Fonds de roulement versés aux syndicats	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	Néant

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2013	2012
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	11 257 245,55	2 747 854,51
dont loyers	2 324 806,37	21 180,82
Total des charges	8 831 648,79	2 722 466,23
Résultat	2 425 596,76	25 388,28
Dividende	2 299 097,77	24 701,55
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	80 254 080,00	24 809 760,00
Total des capitaux propres	84 776 565,13	26 830 965,65
Immobilisations locatives	69 437 519,00	699 855,00
	GLOBAL 2013	PAR PART
Autres informations		
Bénéfice	2 425 596,76	10,29
Dividende	2 299 097,77	9,74
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	69 542 099,00	138,64
Valeur comptable	84 776 565,13	169,02
Valeur de réalisation	84 883 263,21	169,23
Valeur de reconstitution	97 562 817,81	194,51



PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2012	DOTATION 2013	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2013
Pour grosses réparations		2 118,08		2 118,08
Pour créances douteuses				
TOTAL		2 118,08		2 118,08

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux Comptes	12 028,00
Frais de conseils et assemblées	2 356,53
Information des associés (BT, Rapport annuel)	17 557,68
Cotisation AMF	1 500,00
Taxes diverses : CVAE - CET	3 104,00
Frais d'actes et contentieux	4 864,47
Frais bancaires	32,26
TOTAL	41 442,94

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs : factures non parvenues	646 885,92
État : charges à payer	10 980,66
TOTAL	657 866,58

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires : factures à établir	12 904,07
État : TVA sur factures non parvenues	21 965,77
Intérêts à recevoir	11 280,01
TOTAL	46 149,85

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	387 264,21
Locataires : factures à établir	12 904,07
Locataires : créances douteuses	-
TOTAL	400 168,28

COMMISSION DE GESTION

Produits locatifs hors taxes	2 433 783,89
Commission au taux de 10 %	243 378,39
Produits financiers nets	44 093,30
Commission au taux de 5 %	2 204,67
Commission de gestion hors taxes	245 583,05



VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie détenue à la Banque Palatine sur le compte principal de la SCPI. Ces fonds font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2013 est de 11 280,01 euros.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Primes d'assurances	7 979,99
Taxes foncières	58 541,16
Taxes ordures ménagères	21 449,25
Charges privatives	2 807,12
TOTAL	90 777,52

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Taxes Foncières non refacturables	1 174,97
Honoraires d'expertises	25 800,00
Honoraires divers	40 062,63
TOTAL	67 037,60

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	1,72
Rémunération financière exceptionnelle	374 400,00
TOTAL	374 401,72

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2012

Résultat 2012	25 388,28
Report à nouveau antérieur	0,00
TOTAL DISTRIBUABLE	25 388,28
Distribution	24 701,55
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	24 701,55
Report à nouveau après affectation du résultat	686,73

117/119, RUE DE SAUSSURE - 75017 PARIS
Droits photos : Philippe Matsas.



Droits photos : Fotolia.





PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2013,
- ▶ Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013,
- ▶ Rapport du conseil de surveillance et quitus,
- ▶ Rapports du Commissaire aux Comptes,
- ▶ Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2013 et quitus de la société de gestion,
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution),
- ▶ Autorisation de recourir à un emprunt bancaire,
- ▶ Autorisation de procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA),
- ▶ Jetons de présence,
- ▶ Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite AIFM et de la loi de Modernisation,
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modifications statutaires,
- ▶ Adoption des statuts modifiés et information relative à la mise à jour corrélative de note d'information,
- ▶ Mise à jour de la politique d'investissement,
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire arrête le capital social au 31 décembre 2013 à 80 254 080,00 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2013, approuve les comptes de l'exercice 2013 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion PRIMONIAL Real Estate Investment Management (PREIM).

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2013.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élève à la somme de 2 425 596,76 euros et que majoré du report à nouveau de 62 643,72 euros, le montant total disponible atteint 2 488 240,48 euros.

L'assemblée générale ordinaire décide de la répartition suivante : un dividende total de 2 299 097,77 euros et de reporter à nouveau le solde, soit 189 142,71 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 84 776 565,13 euros, soit 169,02 euros par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 84 883 263,21 euros, soit 169,23 euros par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 97 562 817,81 euros, soit 194,51 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

- contracter des emprunts,
 - consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la société,
- et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

- procéder à des acquisitions payables à terme (VEFA),
- consentir toutes garanties et sûretés sur ces acquisitions, et ce jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2014, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée des mesures de modernisation du cadre de référence des SCPI et de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec lesdites dispositions, qui imposent notamment la désignation d'un dépositaire. L'assemblée générale ordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait desdites dispositions, et qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion propose les modifications statutaires ci-après, afin de, notamment, mettre en conformité les statuts de la SCPI PRIMOVIE en conformité avec la directive AIFM et de la loi de modernisation.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article I des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

La société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Nouvelle rédaction :

La société, objet des présentes, est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.213-1 et suivants du Code de commerce, L.214-86 et suivants, L.231.8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, 422-1 et suivants et 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article II des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Nouvelle rédaction :

La société a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte, y compris en état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter notamment la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article VI des statuts comme suit :

1. *Capital social d'origine*
(...)

2. *Capital social statutaire*

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire du 28 février 2013 de porter le capital social statutaire de 25 130 880 euros à 100 000 000 euros, divisé en 625 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire du 9 avril 2014 de porter le capital social statutaire de 100 000 000 euros à 500 000 000 euros, divisé en 3 125 000 parts de 160 euros de valeur nominale chacune.

3. *Capital social effectif*

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le titre de l'article VII des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article VII - VARIABILITÉ DU CAPITAL - SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL.

Nouvelle rédaction :

Article VII - VARIABILITÉ DU CAPITAL.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la suppression des paragraphes et de leur contenu, intitulés Suspension de la variabilité du capital et Rétablissement de la variabilité du capital figurant à l'article VII ci-après littéralement rapportés :

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. 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.

VINGTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'alinéa 4 l'article VIII des statuts et de créer un alinéa 6, comme suit :

Alinéa 4 :

(...) - assurer l'égalité entre les associés. Ainsi, pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Création alinéa 6 :

La société de gestion fixe le montant de la prime d'émission.

VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier les 4^{ème} et 5^{ème} alinéas de l'article IX des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

- le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription,
- si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

Nouvelle Rédaction

1. si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation,
2. dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite de celui-ci, et dans les conditions qui seraient fixées par l'assemblée générale.

VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le 8^{ème} alinéa de l'article IX des statuts comme suit, la modification correspondante s'appliquant à compter du 1^{er} octobre 2014 :

Ancienne Rédaction

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 31 décembre.

Nouvelle Rédaction

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1^{er} décembre.

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XI des statuts comme suit :

(...) La pleine propriété ou la nue-propiété des parts de la société ne peut être cédée à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XIII des statuts comme suit :

(...) Les parts de la société peuvent être souscrites en pleine propriété, en nue-propiété ou en usufruit. Les parts dont la propriété sera démembrée sont souscrites conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire. La constitution d'usufruit intervient au moment de la souscription des parts de la société par l'usufruitier et le nu-propiétaire.

VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de supprimer le 4^{ème} alinéa de l'article XIV des statuts :

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux nus-propiétaires.

VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XV des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propiétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

Nouvelle Rédaction

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-propiétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux assemblées générales les concernant.



VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XIX des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- rechercher de nouveaux associés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- contracter des emprunts bancaires dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, conformément à la politique d'investissement et en tout état de cause dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale,
- faire et recevoir toute la correspondance de la société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- procéder à l'ouverture, au nom de la société, à tout compte de dépôts, comptes courants,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,
- veiller à la bonne réalisation des investissements, dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum qui sera fixé en assemblée générale,
- assurer la gestion des biens de la société,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- soumettre à l'assemblée générale des associés la vente des immeubles et les conditions financières,
- arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société et les faire approuver en assemblée générale,
- contracter les assurances nécessaires,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La société de gestion ne contracte, en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société et n'est responsable que de son mandat.

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut toutefois la déléguer.

Nouvelle Rédaction

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,

- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

Limitations apportées aux pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion ne peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la société, la société de gestion, devra sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de porter le taux des commissions de cession de 50,00 à 75,00 € HT et de modifier en conséquence l'article XXI des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

(...) c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 59,80 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6%) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties,
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale,
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 239,20 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6%) par dossier de succession, et de 50 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 59,80 euros TTC pour un taux de TVA de 19,6%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Nouvelle Rédaction

c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0%) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties,*
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale,*
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0%) par héritier, et de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0%), par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).*

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

VINGT-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide par ailleurs de modifier l'article XXI des statuts en ajoutant le paragraphe suivant :

d. Commission d'arbitrage

Pour les arbitrages du patrimoine immobilier, la société de gestion percevra :

- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).*
- une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).*

TRENTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des membres du conseil de surveillance et décide en conséquence de modifier l'article XXIV.2 1^{er} paragraphe des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

Ce conseil est composé d'au moins huit membres et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices.

Nouvelle Rédaction

Ce conseil est composé d'au moins sept membres et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.

TRENTE ET UNIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XXIV.2 14^{ème} paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du conseil. Chaque membre du conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que de deux procurations.

Nouvelle rédaction :

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations.

TRENTE-DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de la modification de la durée légale du mandat des experts externes en évaluation et décide en conséquence de modifier l'article XXV des statuts comme suit :

Ancienne Rédaction

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

Nouvelle Rédaction

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

TRENTE-TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire prend acte de l'obligation nouvelle de nommer un dépositaire et décide en conséquence d'insérer l'article XXVI des statuts comme suit :

ARTICLE XXVI - DÉPOSITAIRE

1. Nomination du Dépositaire

La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

À cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

2. Missions du Dépositaire

a. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

1° à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées,

2° et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

b. Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

c. Le dépositaire :

1° s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société,

2° s'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société,



- 3° exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- 4° s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,
- 5° s'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

3. Rémunération et Responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire

TRENTE-QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article XXIX 6^{ème} paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Nouvelle rédaction :

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le plan comptable applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

TRENTE-CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XXIX 8^{ème} paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

Nouvelle rédaction :

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

TRENTE-SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide de compléter l'article XXX 2^{ème} paragraphe comme suit :

Ancienne rédaction :

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Nouvelle rédaction :

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

TRENTE-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

TRENTE-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport et de la société de gestion autorise cette dernière à procéder à la modification et à la mise à jour de la politique d'investissement.

En conséquence, la politique d'investissement de la SCPI PRIMOVIE sera mentionnée comme suit dans la note d'information, avec la possibilité pour la société de gestion d'apporter des modifications non substantielles au texte ci-après :

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs :

- PRIMOVIE pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier,
- PRIMOVIE pourra octroyer des compte-courant à des sociétés et organismes dont elle détient au moins 5 % du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur,

- des travaux de toute nature pourront être réalisés sur le patrimoine immobilier, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

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

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximum sont fixés, au moins annuellement par l'assemblée générale des associés. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de PRIMOVIE.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de PRIMOVIE sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

TRENTE-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité les statuts de la société en faisant toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

QUARANTIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités 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.

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.

BULLETTIN 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 : capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

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).

CESSION D'ACTIF (OU ARBITRAGE) : La SCPI ne peut céder des immeubles que si elle en est propriétaire depuis au moins 6 ans. La valeur des actifs cédés au cours d'un exercice ne peut excéder 15% de la valeur totale du patrimoine immobilier de la SCPI. On parle d'arbitrage en référence au choix entre l'actif cédé et celui que la société de gestion va pouvoir acquérir grâce au produit de la vente.

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

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

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

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) : le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement (1 à 3 jours ouvrés).

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.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier dispose du droit d'usage et de jouissance et perçoit les revenus des parts.

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. Les acomptes sont les revenus distribués, tous les trimestres (ou tous les semestres).

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

MARCHÉ DES PARTS : lieu 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.

PARTS EN ATTENTE : ces parts, valorisées au prix acheteur, ont fait l'objet d'un ordre de vente mais ne trouvent pas d'acquéreur au prix demandé.

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

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

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

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

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

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le Marché secondaire.

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

> **Financier** : montant des loyers facturés rapporté au montant de l'ensemble des loyers qui pourraient être facturés si le patrimoine était loué dans son intégralité.

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

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

> **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie par l'expert immobilier indépendant. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

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

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

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



PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 775 100 euros.

Enregistrée sous le numéro 531 231 124 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de Portefeuille le 16 décembre 2011
sous le numéro GP 11 000043.

SIÈGE SOCIAL

15 - 19, avenue de Suffren - 75007 Paris.
Téléphone : 01 44 21 70 00 | Télécopie : 01 44 21 71 23
www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE

19, avenue de Suffren - CS 90741
75345 Paris Cedex 07.

La note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et a été actualisée en mars 2013 et 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.

Avant toute souscription, le souscripteur doit avoir préalablement pris connaissance des statuts, de la note d'information, du bulletin de souscription, du dernier bulletin trimestriel et du dernier rapport annuel de la SCPI. 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.