

2014

SCPI PRIMOVIE / RAPPORT ANNUEL



PRIMOVIE > SOMMAIRE

| | |
|--|-----|
| ■ Présentation | p4 |
| > Organes de gestion et de contrôle | p5 |
| > Chiffres clés | p6 |
| > Le marché de l'immobilier d'entreprise | p7 |
| ■ Rapport de Gestion | p10 |
| ■ Rapport du Conseil de Surveillance | p18 |
| ■ Rapports du Commissaire aux Comptes | p20 |
| ■ Les comptes au 31 décembre 2014 | p22 |
| ■ Annexe financière | p26 |
| ■ Projet de résolutions | p34 |
| ■ Glossaire | p40 |



GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

L'année 2014 a vu un développement très significatif de la SCPI Primovie. Avec près de 125 millions d'euros collectés en 2014, votre SCPI se hisse au 7^{ème} rang au niveau national en termes de collecte nette (source IEIF), après deux ans d'existence, et atteint une capitalisation de 221 millions d'euros. Ce succès confirme la demande des investisseurs d'acquérir un patrimoine immobilier centré sur des activités socialement utiles telles que la santé et l'éducation, faiblement corrélées aux cycles économiques et offrant un profil équilibré de performance et de risque.

Nous entendons maintenir ce rythme de croissance qui va permettre au patrimoine de votre SCPI d'atteindre un nombre de lignes plus important et d'offrir ainsi une diversification plus poussée du risque locatif. En 2014, Primonial REIM a acquis, pour le compte de Primovie, sept actifs correspondant pleinement à la politique d'investissement de votre SCPI : deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), trois cliniques, un immeuble loué à des écoles et un laboratoire. Vous en trouverez le détail dans le présent rapport annuel.

Comme nous vous l'annoncions lors de la précédente Assemblée Générale de Primovie, l'année 2014 a été marquée par les travaux visant à mettre la société de gestion de votre SCPI en conformité avec la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ces travaux de mise en conformité ont été menés à bien et ont débouché sur l'obtention d'un agrément AIFM de Primonial REIM auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juin 2014. L'entrée en vigueur de la Directive AIFM a été accompagnée d'un ensemble de mesures visant à moderniser le cadre réglementaire de référence de votre SCPI.

La principale nouveauté qui résulte de ces évolutions est la désignation d'un dépositaire. Ses fonctions permettent d'apporter une protection supplémentaire pour les associés et la société de gestion (contrôle de la valeur des parts, surveillance des flux de trésorerie, vérification du respect de la stratégie d'investissement). CACEIS Bank France a été retenue à l'issue d'un processus d'appel d'offres mené à bien par votre société de gestion.

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

Grégory Frapet, Directeur Général de Primonial REIM

PRÉSENTATION



► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 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 11000043. En tant que société de gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

SCPI PRIMOVIE

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

| | |
|---------------------|------------------|
| Deloitte & Associés | <i>Titulaire</i> |
| BEAS | <i>Suppléant</i> |

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank France

*Le capital social de la société de gestion a été augmenté à 825 100 € en date du 10 février 2015.

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

► CHIFFRES CLÉS

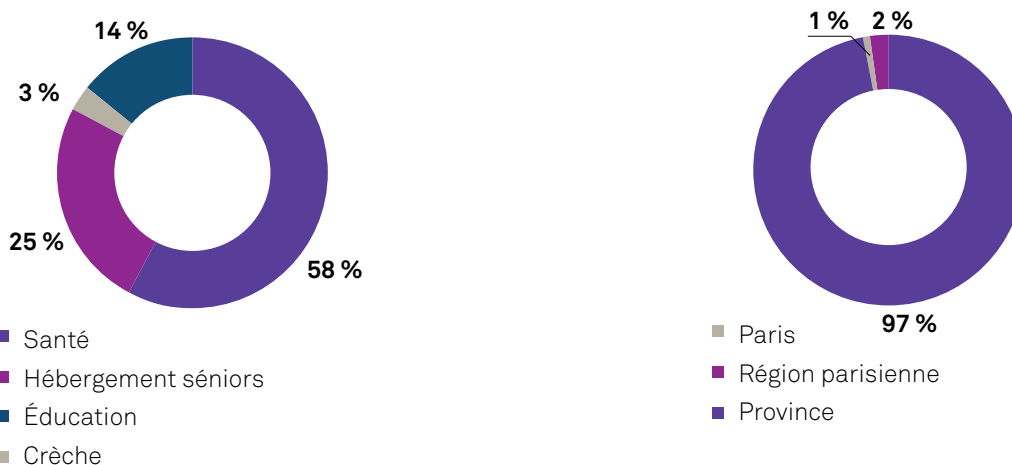
La SCPI Primovie a été créée le 19 juillet 2012 pour une durée statutaire de 99 ans. Primovie est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|--|----------------|---------------|
| Nombre d'associés | 2 932 | 1 381 |
| Nombre de parts | 1 155 831 | 501 588 |
| Valeur vénale du patrimoine immobilier | 159 499 409,00 | 69 542 099,00 |
| Valeur comptable | 193 147 140,58 | 84 776 565,13 |
| Valeur de réalisation | 193 141 294,64 | 84 883 263,21 |
| Valeur de reconstitution | 223 373 579,80 | 97 562 817,81 |
| Capitalisation | 220 763 721,00 | 95 803 308,00 |
| Résultat par part* | 9,53 | 10,29 |
| Distribution par part au titre de l'année* | 9,75 | 9,74 |
| Report à nouveau par part* | 0,69 | 0,80 |
| Surface en m ² | 71 417 | 30 516 |
| Nombre de lignes du patrimoine | 20 | 13 |
| Taux d'occupation financier** | 100% | 100% |
| Prix de souscription | 191,00 | 191,00 |
| Valeur de retrait | 173,52 | 173,52 |
| Nombre de part en attente de cession | 0 | 0 |

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

** Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se détermine par la division d'un montant total des loyers et indemnités d'occupation facturées 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 2014⁽¹⁾ (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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



▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2014 a vu une légère amélioration des principaux indicateurs économiques par rapport à l'année 2013. Les prévisions de la Commission Européenne font état d'une croissance du PIB de 0,3 % en 2014 et d'une progression à 0,7 % en 2015. Ces prévisions se situent un cran au-dessous de celles de la zone euro (0,8 % en 2014 et 1,1 % en 2015), elles-mêmes en décalage avec les prévisions de croissance mondiale (3,3 % en 2014 et 3,8 % en 2015).

Cependant, la faible croissance relative de l'économie française ne se traduit pas dans les taux d'emprunt à 10 ans de l'Etat français. Ceux-ci ont encore atteint des points bas historiques (0,83 % le 30 décembre 2014). La France reste donc bien notée du point de vue de ses créanciers. Cette situation est renforcée par la politique d'achat d'actifs menée par la Banque centrale européenne. La baisse des « taux sans risque » qui en résulte a pour conséquence de renchérir les valeurs d'actifs et donc de baisser la rentabilité de l'ensemble des placements.

En fin d'année, deux facteurs conjoncturels de soutien à la croissance ont amélioré les perspectives des investisseurs : la baisse des prix du pétrole (prix du baril de Brent sous les 50 dollars, soit deux fois moins qu'en 2010), qui réduit la facture énergétique des entreprises ; la baisse de l'euro qui avoisine en fin d'année les 1,20 dollar et renforce la compétitivité des entreprises exportatrices.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE

Le marché de l'immobilier tertiaire en 2014 est en cohérence avec la tendance de l'économie générale. Les indicateurs 2014 ont été meilleurs que l'année précédente. D'après CBRE, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé a atteint 22,6 milliards

d'euros en 2014 contre 15,5 milliards d'euros en 2013. Cette croissance s'explique partiellement par l'ampleur des « très grandes transactions » (portefeuille Risanamento, Beaugrenelle...) mais illustre une tendance de fond : dans un contexte de liquidités abondantes, contexte conjugué à une aversion au risque toujours présente, l'immobilier d'entreprise attire une part croissante des investissements. La conséquence de cet afflux est la poursuite de la compression des taux de rendement à l'acquisition (3,75 % fin 2014 pour les actifs prime parisiens).

FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTÉ

D'après DTZ, les volumes d'investissement en immobilier de santé se sont élevés à 730 millions d'euros, à comparer aux 770 millions d'euros relevés en 2013. 538 millions d'euros représentent des cessions entre investisseurs et 192 millions d'euros proviennent de stratégies d'externalisation de grands opérateurs. La plupart des transactions se concentrent sur les cliniques de moyen-court séjour.

Le secteur reste marqué par la consolidation des plus grands acteurs : après la fusion de Korian et de Medica en 2013, le rapprochement de Medipartenaires et Medipole Santé, de Générale de Santé et de Ramsay France et le repositionnement de Générale de Santé sur le court et moyen séjour au détriment de son pôle psychiatrie sont les principaux mouvements de l'année 2014. Ces mouvements débouchent sur la création de poids lourds dotés de stratégies européennes, voire mondiales.

La dynamique de consolidation, ainsi que la limitation des tarifs sont deux facteurs qui devraient favoriser la mise sur le marché d'actifs, dans une logique de génération de cash et d'économies. DTZ évalue le patrimoine immobilier encore détenu par les 10 premiers opérateurs de santé à 5 milliards d'euros. À ce potentiel s'ajoutent les

75 000 créations de lits en EHPAD, nécessaires pour répondre aux besoins de la population, qui représentent 4 à 8 milliards d'euros sur 10 ans.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont atteint une capitalisation de 32,9 milliards d'euros au 31 décembre 2014, après avoir collecté 3,5 milliards d'euros. Ces montants constituent des records historiques depuis la création des SCPI en 1971. Ils prouvent l'intérêt croissant des investisseurs pour l'immobilier d'entreprise, dans un contexte de baisse de la rémunération des taux sans risque, d'aversion à la volatilité et d'attractivité des « actifs réels ». Le taux de distribution moyen du secteur s'est maintenu au-dessus de 5 %, offrant ainsi un couple risque/rentabilité flatteur.

LES ÉVOLUTIONS INDUITES PAR LA DIRECTIVE AIFM

La Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager) a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle s'applique aux sociétés de gestion de FIA, parmi lesquels figurent les SCPI. Les sociétés de gestion assujetties avaient un an pour s'y conformer et ont dû mener des chantiers de mise en conformité. Primonial REIM a pu capitaliser sur son statut de société de gestion et a obtenu son agrément AIFM le 10 juin 2014.

Les principaux aménagements ont porté sur :

▶ FONDS PROPRES

La Directive impose aux gestionnaires de FIA de renforcer leurs fonds propres réglementaires ou de souscrire à une assurance responsabilité professionnelle adaptée afin de couvrir les risques éventuels de voir leur responsabilité professionnelle engagée. Primonial REIM a fait le choix de renforcer ses fonds propres réglementaires.

► GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Un suivi du risque de liquidité par FIA doit être effectué pour assurer un niveau approprié de liquidité à chaque FIA compte tenu notamment des stratégies d'investissement et des politiques de remboursement.

Pour le cas particuliers des SCPI, les mécanismes de gestion de la liquidité sont définis par le Code Monétaire et Financier et repris dans les documents d'informations de vos SCPI (note d'information et statuts).

► RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

La Directive AIFM impose aux sociétés de gestion de disposer d'une politique de rémunération qui n'encourage pas les prises de risques, en alignant les intérêts du personnel concerné à ceux des FIA.

► ÉVALUATION

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA.

Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI est expertisé par l'expert immobilier, désormais dénommé « expert externe en évaluation ». Les valeurs d'expertises sont challengées par les équipes de gestion puis validées par les équipes du Fund Management de Primonial REIM, indépendantes des équipes de gestion.

► REPORTING ET EFFET DE LEVIER

La Directive AIFM est venue renforcer les obligations de reporting envers les autorités de tutelles et les investisseurs. Ainsi, les bulletins trimestriels et les rapports annuels de vos SCPI seront complétés d'informations portant sur la liquidité des parts, le recours à l'endettement et la politique de rémunération des collaborateurs.

► DÉPOSITAIRE

La Directive AIFM impose aux sociétés de gestion de désigner un dépositaire pour chaque FIA géré.

À l'issue d'un processus d'appel d'offres, le dépositaire a été désigné par la société de gestion.

Les trois principales missions du dépositaire sont les suivantes :

- garde des actifs : conservation des titres financiers et tenue de registre ;
- suivi des flux de liquidité ;
- contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion, des ratios légaux et réglementaires, de l'évolu-

tion du passif de la SCPI et du calcul de la valeur des parts.

LA MODERNISATION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AUX SCPI

Parallèlement à l'entrée en vigueur de la Directive AIFM, le cadre réglementaire applicable aux SCPI a évolué pour simplifier certaines règles de gestion et accroître la transparence vis-à-vis des associés. Ces évolutions ont nécessité une mise à jour des documents d'information (note d'information et statuts) de votre SCPI qui vous ont été présentés lors des Assemblées Générales de 2014.

Les principales évolutions ont porté sur :

► EXTENSION DE L'OBJET SOCIAL DES SCPI

Les SCPI ont dorénavant la possibilité de détenir indirectement leur patrimoine immobilier en détenant des parts de SCI, SCPI ou OPCI, sous certaines conditions précisées dans les textes.

Les SCPI peuvent également détenir des terrains nus dans la limite de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

► AUGMENTATION DE CAPITAL

Les SCPI peuvent désormais procéder à des augmentations de capital sans que nécessairement 75 % des souscriptions de la précédente augmentation aient été investis.

► DURÉE DE DÉTENTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La durée de détention minimale des immeubles a été réduite de 6 à 5 ans avec la possibilité de revendre des actifs sans délais, dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

► ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

La durée des fonctions de l'évaluateur immobilier, dorénavant appelé « expert externe en évaluation », a été portée à 5 ans pour être alignée sur la fréquence des expertises du patrimoine. Cette mesure s'appliquera lors du prochain renouvellement des mandats.

► AFFICHAGE DES COMMISSIONS

Conformément à la réglementation applicable, et dans un souci de transparence vis-à-vis des associés, la nature et la présentation des rémunérations

de la société de gestion afférentes aux arbitrages d'actifs immobiliers et à la gestion des travaux effectués sur le patrimoine doivent dorénavant être affichées sous la forme :

- d'une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession
- d'une commission de pilotage des travaux calculée sur le montant des travaux.

► TRAVAUX

Les SCPI sont désormais autorisées à effectuer des travaux de toute nature sur leur patrimoine immobilier dans la limite de 15 % de la valeur vénale du patrimoine pour les agrandissements et les reconstructions.

► CONSEIL DE SURVEILLANCE

La durée du mandat des membres du Conseil de surveillance est limitée à 3 ans. Il est à présent possible de renouveler le Conseil de Surveillance par le vote d'une résolution unique.

► DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Un délai de validité d'une année pour les ordres de vente sur le marché secondaire a été introduit. L'associé a la possibilité de demander la prorogation de son ordre sans perte de rang.

Source des données chiffrées : CBRE, DTZ research, ASPIM-IEIF



LES RIVES D'ESTEREL
KORIAN
LES RIVES D'ESTEREL

LES RIVES D'ESTEREL
KORIAN
LES RIVES D'ESTEREL

The image shows a modern, multi-story building with a courtyard. The building has a white facade and large glass windows. A prominent feature is a section with orange-colored panels. The courtyard is a mix of green grass and brown mulch. The sky is a clear, deep blue. The text 'RAPPORT DE GESTION' is overlaid on a purple rectangular background in the upper right quadrant.

RAPPORT DE GESTION



▶ LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2014, 20 actifs, développant une surface totale de 71 417 m².

| | SANTÉ | HÉBERGEMENT SÉNIORS | CRÈCHE | ÉDUCATION | TOTAL |
|-------------------|------------|---------------------|-----------|------------|-------------|
| Paris | | | 1% | | 1% |
| Région parisienne | | | 2% | | 2% |
| Province | 58% | 25% | 0% | 14% | 97% |
| TOTAL | 58% | 25% | 3% | 14% | 100% |

SUR LES 20 ACTIFS DE PRIMOVIE :

- ▶ 1 a été acquis en 2012
- ▶ 12 ont été acquis en 2013
- ▶ 7 ont été acquis en 2014

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 2014 à 159 499 409 euros.

SITUATION LOCATIVE

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2014 s'établit à 7 298 084,39 euros. Primovie compte 22 locataires au 31 décembre 2014.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31/12/2014

| LOCATAIRE | VILLE | SECTEUR D'ACTIVITÉ | REVENU LOCATIF ANNUALISÉ 2014 |
|------------------------------|---|-----------------------------|-------------------------------|
| Korian Medica | Montfavet, 515, avenue de la Pinède Barjols, quartier Les Laus Cenon, 8, rue Dumune Châlon-sur-Saône, 79, allée Saint Jean des Vignes Clavette, 3, rue du Grand Chemin Fréjus, 301, avenue Andreï Sakharov Mouguins, 886, avenue de Tournamy Perpignan, 18, rue Lazare Escarguel | Santé et Hébergement Sénior | 44,0% |
| Clinique du Parc | Lyon, 155, boulevard de Stalingrad | Santé | 14,4% |
| Groupe Avenir Santé | Mâcon, 44 rue Ambroise Paré | Santé | 14,3% |
| Genfit | Loos, 883 avenue Eugène Avinée | Santé (recherche) | 8,2% |
| IDRAC (École de Commerce) | Bordeaux, 124, rue Lucien Faure | Education | 4,2% |
| Groupe Ionis | Bordeaux, 81, rue du Jardin Public | Education | 3,9% |
| IOB (Institut d'Ostéopathie) | Bordeaux, 124, rue Lucien Faure | Education | 2,1% |
| Atlanta | Saint-Herblain, 3, rue Aronnax | Santé (recherche) | 1,7% |
| Babilou | Paris, 117/119 rue de Saussure | Crèche | 1,2% |
| People & baby | Vélizy, 1/5, avenue Morane Saulnier | Crèche | 1,0% |

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève pour l'année 2014 à 100 %.

(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

En 2014, Primovie a réalisé 7 acquisitions pour un montant total de 96 038 812 euros frais et droits inclus.

| DÉPT | VILLE | ADRESSE | TYPOLOGIE | SURFACE EN M ² | MONTANT DE L'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS | DATE D'ACQUISITION |
|--------------|------------------|--|--------------------|---------------------------|---|--------------------|
| 71 | Châlon-sur-Saône | EHPAD Villa Papyri 79 allée Saint Jean des Vignes | Hébergement sénior | 4 802 | 7 905 083 | 05/02/2014 |
| 06 | Mougins | EHPAD La Riviera 886 avenue de Tournamy | Hébergement sénior | 4 296 | 11 773 460 | 28/02/2014 |
| 33 | Cenon | Clinique SSR Hauterive 8 rue Dumune | Santé | 2 562 | 8 625 160 | 28/02/2014 |
| 44 | Saint-Herblain | Atlanta 3 rue Aronnax | Santé | 1 186 | 2 760 032 | 27/05/2014 |
| 69 | Lyon | Clinique du Parc 155, boulevard de Stalingrad | Santé | 7 653 | 26 461 910 | 03/07/2014 |
| 71 | Mâcon | Polyclinique du Val-de-Saône 44 rue Ambroise Paré | Santé | 15 579 | 23 076 486 | 22/12/2014 |
| 33 | Bordeaux | Urban Cap 124 rue Lucien faure | Education | 5 494 | 15 436 681 | 30/12/2014 |
| TOTAL | | | | 41 572 | 96 038 812 | |

TRAVAUX

| | 2014 |
|--|------------|
| Travaux réalisés | 71 753,90 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 165 808,06 |

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2014 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,53 euros. La distribution 2014 s'est élevée à 9,75 euros par part (pour une part ayant eu jouissance sur l'année).

| | 2012* | 2013 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|
| Prix de souscription au 1 ^{er} janvier | 191,00 | 191,00 | 191,00 |
| Résultat** | 2,50 | 10,29 | 9,53 |
| Dividende versé au titre de l'année** | 2,44 | 9,74 | 9,75 |
| Taux de distribution sur valeur de marché**** | 1,28% | 5,10% | 5,10% |
| Report à nouveau cumulé par part en jouissance**** | N.S | 0,80 | 0,69 |

* Création le 12 juillet 2012.

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

*** Taux de 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.

**** Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif



► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 2 932 associés au 31 décembre 2014. Au cours de l'exercice, 655 784 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retrait pour 1 541 parts. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 1 155 831 parts au 31 décembre 2014, la capitalisation de Primovie s'élève à 220 763 721 euros.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

* 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 2014 à 191,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription, est de 173,52 euros.

Primovie est une SCPI à capital variable. 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 (193,26 euros au 31 décembre 2014).

► ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS DEPUIS LA CRÉATION, PAR PART EN JOUISSANCE

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

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,24 euros par part en pleine jouissance dont 10,97 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 1,71 euro par part, soit 15,17 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,53 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2014. La distribution est de 9,75 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2014, de 0,69 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

► VALEUR DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

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

| | |
|--|-----------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions | 159 671 063,00 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 33 476 077,58 |
| Valeur comptable | 193 147 140,58 |
| Valeur comptable ramenée à une part | 167,11 |
| Valeur des immeubles "actuelle" | 159 499 409,00 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | 33 476 077,58 |
| Retraitement des grosses réparations | 165 808,06 |
| Valeur de réalisation | 193 141 294,64 |
| Valeur de réalisation ramenée à une part | 167,10 |
| Valeur de réalisation | 193 141 294,64 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 10 116 498,00 |
| Commission de souscription* | 20 115 787,16 |
| Valeur de reconstitution | 223 373 579,80 |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part | 193,26 |

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

► EMPLOI DES FONDS

| | TOTAL AU 31/12/2013* | DURANT L'ANNEE 2014 | TOTAL AU 31/12/2014 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Fonds collectés | 95 727 187,20 | 124 960 413,00 | 220 687 600,20 |
| Achats d'immeubles | (69 437 519,00) | (96 986 114,00) | (166 423 633,00) |
| Commission de souscription | (8 615 404,80) | (11 245 990,35) | (19 861 395,15) |
| Frais d'acquisition des immobilisations | (2 444 927,99) | (5 190 335,29) | (7 635 263,28) |
| Reconstitution du report à nouveau | (61 956,99) | (425 611,34) | (487 568,33) |
| Frais de constitution | (11 300,00) | | (11 300,00) |
| Frais de caution | (6 175,00) | | (6 175,00) |
| Sommes restant à investir | 15 149 903,42 | 11 112 362,02 | 26 262 265,44 |

* Depuis la création.



► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2014 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 | | | (140 495,05) | | | | 1 901 909,77 | 1 761 414,72 |
| Fournisseurs d'Immobilisations | | | | | | 10 841 488,33 | | 10 841 488,33 |
| TOTAL À PAYER | | | (140 495,05) | | | 10 841 488,33 | 1 901 909,77 | 12 602 903,05 |

| ÉCHÉANCES AU 31/12/2013 | 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) |

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ▶ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- ▶ un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau.
- ▶ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui peut être externalisé à un prestataire spécialisé ou pris en charge par les équipes dédiées des actionnaires de Primonial REIM.

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



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

Mesdames, Messieurs,

À titre Ordinaire

En 2014, Primovie a connu une augmentation significative de sa capitalisation, qui atteint 220 763 721 euros au 31 décembre 2014. En 1 an, le nombre d'associés est passé de 1 381 à 2 932. C'est le résultat d'un mouvement fort de collecte de capitaux : après 30 millions d'euros collectés en 2012 (année de création de Primovie) puis 66 millions d'euros en 2013, votre SCPI a collecté 124 960 413 euros en 2014.

L'intérêt des investisseurs pour Primovie offre l'opportunité d'accélérer la constitution du patrimoine de votre SCPI et d'acquérir des biens patrimoniaux et diversifiés mutualisant le risque, que ce soit en matière de localisation, de typologie ou de locataires.

C'est à cette mission que s'est employée l'équipe de Primonial REIM en 2014 avec l'acquisitions pour un montant total de 90 233 544 euros hors frais et hors droits de 7 biens correspondant à la politique d'investissement de votre SCPI : 2 Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) situés à Chalon/Saône et Mougins ; une Clinique de Soins de Suite et Réadaptation à Cenon (en périphérie de Bordeaux) ; un laboratoire à Saint-Herblain ; l'une des plus importantes cliniques de Lyon (la Clinique du Parc, 16 000 m², 190 lits) ; la Polyclinique du Val de Saône à Mâcon ; et enfin un actif tertiaire à Bordeaux principalement loué à l'école de commerce IDRAC et à l'Institut d'Ostéopathie de Bordeaux.

Comme nous vous l'annoncions lors de la précédente Assemblée Générale de Primovie, l'année 2014 a été marquée par les travaux visant à mettre la société de gestion de votre SCPI en conformité avec la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Manager). Ces travaux de mise en conformité ont été menés à bien et ont débouché sur l'obtention d'un agrément AIFM de Primonial REIM auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juin 2014. L'entrée en vigueur de la Directive AIFM a été accompagnée d'un ensemble de mesures visant à moderniser le cadre réglementaire de référence de votre SCPI.

La principale nouveauté qui résulte de ces évolutions est la désignation d'un dépositaire. Ses fonctions permettent d'apporter une protection supplémentaire pour les associés et la société de gestion (contrôle de la valeur des parts, surveillance des flux de trésorerie, vérification du respect de la stratégie d'investissement). CACEIS Bank France a été retenue à l'issue d'un processus d'appel d'offres mené à bien par votre société de gestion.

Le résultat net de votre SCPI s'élève au 31 décembre 2014 à 9,53 euros par part en pleine jouissance sur l'année. Nous vous proposons de mettre 9,75 euros en distribution au titre de 2014.

Il est également demandé aux associés à l'occasion de la présente assemblée de ratifier la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI, présenté par la société de gestion, conformément aux statuts de la SCPI.

À titre Extraordinaire

Les résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire comprennent des aménagements de rédaction de la documentation réglementaire au sujet du démembrement de propriété, de la terminologie liée à la commission d'arbitrage résultant de demandes de l'AMF et de l'application de la Directive AIFM 2011/61/UE et de l'introduction du principe d'une commission sur le suivi et le pilotage des travaux permettant d'informer a priori les souscripteurs sur les frais supportés.

La société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

POLYCLINIQUE DU VAL DE SAÔNE



Mesdames, Messieurs,

À titre Ordinaire

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 2014 :

1. Primovie a émis 655 784 nouvelles parts. 1 541 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 7 actifs pour un montant total de 90 233 544 euros hors frais et hors droits.
3. L'expertise de ce patrimoine immobilier, menée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 159 499 409 euros hors droits.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 9,53 euros par part. Votre société de gestion propose à l'Assemblée Générale des associés de distribuer 9,75 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2014. Cette distribution permet au taux de distribution moyen sur valeur de marché⁽¹⁾ 2014 de Primovie de s'établir à 5,10 %.
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. Le Conseil de Surveillance est informé de la ratification par l'Assemblée Générale ordinaire de la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI, présenté par la société de gestion, conformément aux statuts de la SCPI.

À titre Extraordinaire

9. Votre Conseil de Surveillance a été informé des modifications relevant des résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui comprennent des aménagements de rédaction de la documentation réglementaire au sujet du démembrement de propriété et de la terminologie liée à la commission d'arbitrage résultant de demandes de l'AMF et de l'application de la Directive AIFM 2011/61/UE et de l'introduction du principe d'une commission sur le suivi et le pilotage des travaux permettant d'informer a priori les souscripteurs sur les frais supportés.
10. Les membres du Conseil de Surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale annuelle mixte.

Le Conseil de Surveillance

(1) Taux de 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

The image shows a modern building facade with vertical white slats and a yellow wall. The building is long and narrow, with a series of windows. The yellow wall is on the right side, and there are two bicycles parked against it. The sky is blue with some clouds. The text "RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES" is overlaid on a purple background in the upper part of the image.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2014

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert 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.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2014

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application de L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices

antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

▶ 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 2014 s'élève à 733 340,04 € 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 2014 s'élève à 11 272 927,03 € HT.

▶ 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 2014, le montant de cette refacturation s'élève à 109 471,26 €.

Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2014



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

| | SITUATION AU 31/12/2014 | | SITUATION AU 31/12/2013 | |
|--|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | 159 671 063,00 | 159 499 409,00 | 69 437 519,00 | 69 542 099,00 |
| Terrains et constructions | 145 012 563,00 | 144 840 909,00 | 69 437 519,00 | 69 542 099,00 |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | 14 658 500,00 | 14 658 500,00 | | |
| Autres immobilisations locatives | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Frais d'acquisition des immobilisations locatives | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais de constitution amortis | | | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | (165 808,06) | | (2 118,08) | |
| Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices | (165 808,06) | | (2 118,08) | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| TOTAL I | 159 505 254,94 | 159 499 409,00 | 69 435 400,92 | 69 542 099,00 |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | 10 762,63 | 10 762,63 | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | 10 762,63 | 10 762,63 | | |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 4 940 937,22 | 4 940 937,22 | 1 377 826,79 | 1 377 826,79 |
| Provisions pour dépréciation des créances | 1 227 022,19 | 1 227 022,19 | 400 168,28 | 400 168,28 |
| Créances fiscales | 3 049 757,26 | 3 049 757,26 | 446 114,32 | 446 114,32 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 379 014,76 | 379 014,76 | 432 479,17 | 432 479,17 |
| Autres créances | 285 143,01 | 285 143,01 | 99 065,02 | 99 065,02 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 48 111 007,30 | 48 111 007,30 | 15 321 996,86 | 15 321 996,86 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 48 111 007,30 | 48 111 007,30 | 15 321 996,86 | 15 321 996,86 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | (19 420 821,51) | (19 420 821,51) | (1 358 659,44) | (1 358 659,44) |
| - Emprunts auprès des établissements de crédits | | | | |
| - Dépôts et cautionnements reçus | (1 603 525,59) | (1 603 525,59) | (804 894,39) | (804 894,39) |
| - Banques créditrices | | | | |
| Dettes d'exploitation | | | | |
| - Fournisseurs et comptes rattachés | (2 140 429,48) | (2 140 429,48) | (648 452,76) | (648 452,76) |
| - Locataires et comptes rattachés | (4 519,24) | (4 519,24) | | |
| Dettes diverses | | | | |
| - Dettes fiscales | (179 033,89) | (179 033,89) | (41 834,84) | (41 834,84) |
| - Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | (10 841 488,33) | (10 841 488,33) | 1 275 434,31 | 1 275 434,31 |
| - Associés à régulariser | (843 387,25) | (843 387,25) | (174 459,62) | (174 459,62) |
| - Associés dividendes à payer | (2 159 424,46) | (2 159 424,46) | (911 814,48) | (911 814,48) |
| - Autres dettes diverses | (1 649 013,27) | (1 649 013,27) | (52 637,66) | (52 637,66) |
| TOTAL II | 33 641 885,64 | 33 641 885,64 | 15 341 164,21 | 15 341 164,21 |
| 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 | 193 147 140,58 | | 84 776 565,13 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE* | | 193 141 294,64 | | 84 883 263,21 |

* 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 2014 AU 31 DÉCEMBRE 2014

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | SITUATION D'OUVERTURE | AFFECTATION 2013 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION AU 31/12/2014* |
|---|--------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Capital | 80 254 080,00 | | 104 678 880,00 | 184 932 960,00 |
| Capital souscrit | 80 254 080,00 | | 104 678 880,00 | 184 932 960,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission | 4 333 342,42 | | 3 419 596,02 | 7 752 938,44 |
| Prime d'émission | 15 473 107,20 | | 20 281 533,00 | 35 754 640,20 |
| Prélèvement sur prime d'émission | (8 615 404,80) | | (11 245 990,35) | (19 861 395,15) |
| Prélèvement sur prime d'émission - Caution bancaire | (6 175,00) | | | (6 175,00) |
| Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition | (2 444 927,99) | | (5 190 335,29) | (7 635 263,28) |
| Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN | (61 956,99) | | (425 611,34) | (487 568,33) |
| Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constituion | (11 300,00) | | | (11 300,00) |
| Prime de fusion | | | | |
| Écart de réévaluation | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 62 643,72 | 126 498,99 | 425 611,34 | 614 754,05 |
| Résultat en attente d'affectation | 126 498,99 | (126 498,99) | | |
| Résultat de l'exercice | 2 425 596,76 | (2 425 596,76) | (153 511,91) | (153 511,91) |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | (2 299 097,77) | 2 299 097,77 | 6 339 816,90 | 6 339 816,90 |
| Acomptes sur distribution | | | (6 493 328,81) | (6 493 328,81) |
| TOTAL GÉNÉRAL | 84 776 565,13 | | 108 370 575,45 | 193 147 140,58 |

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

| CHARGES | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|----------------------|----------------------|
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | | |
| Charges locatives | | 7 979,99 |
| Autres charges | 430 161,35 | 82 797,53 |
| SOUS-TOTAL | 430 161,35 | 90 777,52 |
| Charges non refacturées | | |
| Charges locatives | 51 735,37 | |
| Travaux d'entretien | 2 963,25 | 14 092,98 |
| Grosses réparations | 68 790,65 | |
| Autres charges | 26 997,88 | 67 037,60 |
| SOUS-TOTAL | 150 487,15 | 81 130,58 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES | 580 648,50 | 171 908,10 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Rémunération de la société de gestion | 733 340,04 | 245 583,05 |
| Diverses charges d'exploitation | 92 663,13 | 41 442,94 |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotation aux provisions d'exploitation | | |
| Provision pour créances douteuses | | |
| Provision pour grosses réparations | 232 480,63 | 2 118,08 |
| Autres provisions | | |
| SOUS-TOTAL | 232 480,63 | 2 118,08 |
| Commission de souscription | 11 272 927,03 | 5 959 291,70 |
| Frais d'acquisition | 5 190 335,29 | 2 399 499,41 |
| Autres charges | 11,05 | 11 303,61 |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION | 17 521 757,17 | 8 659 238,79 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | 501,90 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 5,96 | |
| TOTAL DES CHARGES | 18 102 411,63 | 8 831 648,79 |
| BÉNÉFICE DE L'EXERCICE | 6 339 816,90 | 2 425 596,76 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 24 442 228,53 | 11 257 245,55 |
| PRODUITS | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Loyers | 7 298 084,39 | 2 324 806,37 |
| Charges refacturées | 430 161,35 | 90 777,52 |
| Produits annexes | 110 196,80 | 53 072,10 |
| TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIÈRES | 7 838 442,54 | 2 468 655,99 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Créances douteuses | | |
| Grosses réparations | 68 790,65 | |
| Autres reprises de provisions | | |
| SOUS-TOTAL | 68 790,65 | |
| Transfert de charges d'exploitation | | |
| Autres produits | 5,23 | 3,43 |
| Prélèvements sur prime d'émission | | |
| Commission de souscription | 11 272 927,03 | 5 959 291,70 |
| Frais d'acquisition | 5 190 335,29 | 2 399 499,41 |
| Autres prélèvements | | 11 300,00 |
| SOUS-TOTAL | 16 463 262,32 | 8 370 091,11 |
| Prélèvements sur prime de fusion | | |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION | 16 532 058,20 | 8 370 094,54 |
| PRODUITS FINANCIERS | 69 180,99 | 44 093,30 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 2 546,80 | 374 401,72 |
| TOTAL DES PRODUITS | 24 442 228,53 | 11 257 245,55 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 24 442 228,53 | 11 257 245,55 |



ANNEXE FINANCIÈRE



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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

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

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

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 2014 s'élèvent à 11 272 927,03 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 2014 s'élèvent à 5 190 335,29 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.C 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 2014, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 425 611,34 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 Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA.

Ainsi, le patrimoine immobilier de la SCPI est expertisé par l'expert immobilier, désormais dénommé « expert externe en évaluation ». Les valeurs d'expertises sont challengées par les équipes de gestion puis validées par les équipes du Fund Management de Primonial REIM, indépendantes des équipes de gestion.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Primovie est de 159 499 409 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 2014, la dotation de la provision pour grosses réparations s'établi à 232 480,63 euros. Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2014 à hauteur de 68 790,65 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'établi à 165 808,06 euros

Provisions pour dépréciation des créances

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

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites

en déduction dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Refacturation du Property Management à la société de gestion.

Le property de la SCPI Primovie, a été délégué à des mandataires. Son coût s'établi 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 2014, la SCPI a refacturé à la société de gestion 109 471,26 euros. Cette somme correspondait à 1,5 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS 2014

Désignation d'un dépositaire

Suite à la mise en application de la directive AIFM, le 22 juillet 2014, votre SCPI a dû se doter d'un dépositaire. Cette mission a été confiée à la société CACEIS Bank France.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

| COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE | 2014 | 2013 |
|---|----------------|---------------|
| Produits de la SCPI | 24 442 228,53 | 11 257 245,55 |
| dont loyers | 7 298 084,39 | 2 324 806,37 |
| Total des charges | 18 102 411,63 | 8 831 648,79 |
| Résultat | 6 339 816,90 | 2 425 596,76 |
| Dividende | 6 493 328,81 | 2 299 097,77 |
| ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE | | |
| Capital social | 184 932 960,00 | 80 254 080,00 |
| Total des capitaux propres | 193 147 140,58 | 84 776 565,13 |
| Immobilisations locatives | 159 671 063,00 | 69 437 519,00 |
| AUTRES INFORMATIONS | GLOBAL 2014 | PAR PART 2014 |
| Bénéfice | 6 339 816,90 | 9,53* |
| Dividende | 6 493 328,81 | 9,75* |
| PATRIMOINE | | |
| Valeur vénale / expertise | 159 499 409,00 | 138,00 |
| Valeur comptable | 193 147 140,58 | 167,11 |
| Valeur de réalisation | 193 141 294,64 | 167,10 |
| Valeur de reconstitution | 223 373 579,80 | 193,26 |

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS | EXERCICE 2014 | | EXERCICE 2013 | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS | | | | |
| Éducation | 6 959 855,00 | 7 149 398,00 | 6 959 855,00 | 7 018 099,00 |
| Santé | 92 799 113,00 | 92 030 511,00 | 35 742 069,00 | 35 405 000,00 |
| Crèche | 5 061 143,00 | 5 310 000,00 | 5 061 143,00 | 5 340 000,00 |
| Hébergement Séniors | 40 192 452,00 | 40 351 000,00 | 21 674 452,00 | 21 779 000,00 |
| TOTAL | 145 012 563,00 | 144 840 909,00 | 69 437 519,00 | 69 542 099,00 |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | | | | |
| Éducation | 14 658 500,00 | 14 658 500,00 | | |
| TOTAL | 14 658 500,00 | 14 658 500,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 159 671 063,00 | 159 499 409,00 | 69 437 519,00 | 69 542 099,00 |



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| DEPT | ADRESSE IMMEUBLES | TYPLOGIE | SURFACE EN M ² | DATE D'ACQUISITION | VALEUR D'ACQUISITION HT/DI | FRAIS D'ACQUISITION | VALEURS COMPTABLES |
|--------------|---|------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| 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 | Santé | 98 | 21/01/2013 | 526 899,00 | 19 140,00 | 507 759,00 |
| 68 | Mulhouse 32, rue Paul Cézanne | Crèche | 178 | 25/01/2013 | 377 060,00 | 14 060,00 | 363 000,00 |
| 75 | Paris (17) 117/119, rue de Saussure | Crèche | 335 | 28/02/2013 | 2 327 000,00 | 145 260,00 | 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 | 595 | 26/04/2013 | 1 731 255,00 | 6 852,00 | 1 724 403,00 |
| 83 | Barjols Quartier Les Laus | Hébergement séniors | 2 632 | 15/05/2013 | 4 475 734,39 | 254 734,39 | 4 221 000,00 |
| 83 | Fréjus 301, avenue Andreï Sakharov | Hébergement séniors | 3 457 | 16/05/2013 | 8 684 379,61 | 486 742,61 | 8 197 637,00 |
| 84 | Montfavet 515, avenue de la Pinède | Santé | 7 017 | 26/06/2013 | 21 900 481,00 | 25 950,00 | 21 874 531,00 |
| 33 | Bordeaux 81, rue du Jardin Public | Education | 2 489 | 25/10/2013 | 6 260 950,00 | 950,00 | 6 260 000,00 |
| 66 | Perpignan 18, rue Lazare Escarguel | Hébergement séniors | 3 815 | 09/12/2013 | 9 825 731,26 | 569 916,26 | 9 255 815,00 |
| 17 | Clavette 3, rue du Grand Chemin | Santé | 3 087 | 09/12/2013 | 3 459 372,74 | 199 593,74 | 3 259 779,00 |
| 94 | Champigny-sur-Marne 28-30, avenue Jean Jaurès | Crèche | 392 | 09/12/2013 | 815 047,55 | 23 047,55 | 792 000,00 |
| 71 | Châlon-sur-Saône 79, allée Saint Jean des Vignes | Hébergement séniors | 4 802 | 05/02/2014 | 7 886 883,00 | 448 883,00 | 7 438 000,00 |
| 06 | Mougins 886, avenue de Tournamy | Hébergement séniors | 4 296 | 28/02/2014 | 11 748 022,00 | 668 022,00 | 11 080 000,00 |
| 33 | Cenon 8, rue Dumune | Santé | 2 562 | 28/02/2014 | 8 604 614,00 | 489 614,00 | 8 115 000,00 |
| 44 | Saint Herblain 3, rue Aronnax | Santé | 1 186 | 27/05/2014 | 2 739 780,00 | 127 780,00 | 2 612 000,00 |
| 69 | Lyon - Clinique du Parc 155, boulevard de Stalingrad | Santé | 7 653 | 03/07/2014 | 26 416 950,59 | 1 676 906,59 | 24 740 044,00 |
| 71 | Mâcon - Polyclinique du Val de Saône 44, rue Ambroise Paré | Santé | 15 579 | 22/12/2014 | 23 066 069,70 | 1 476 069,70 | 21 590 000,00 |
| 33 | Bordeaux - Urban Cap 124, rue Lucien faure | Éducation | 5 494 | 30/12/2014 | 14 947 000,00 | 288 500,00 | 14 658 500,00 |
| TOTAL | | | 71 417 | | 167 306 326,28 | 7 635 263,28 | 159 671 063,00 |

**VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2014 ET LE 31 DÉCEMBRE 2014**

| TERRAINS & CONSTRUCTIONS | |
|--|-----------------------|
| Solde au 01/01/2014 | 69 437 519,00 |
| Cessions de l'exercice | |
| Acquisitions de l'exercice | |
| 71100 - Chalon-sur-Saône - 7/9 allée de Saint Jean | 7 438 000,00 |
| 06250 - Mougins - 886 avenue de Turmany | 11 080 000,00 |
| 33150 - Cenon - 8 rue du Dumune | 8 115 000,00 |
| 44800 - Saint Herblain - 3 rue Aronnax | 2 612 000,00 |
| 69006 - Lyon - 155/155ter boulevard de Stalingrad | 24 740 044,00 |
| 71000 - Mâcon - 44 rue Ambroise Paré | 21 590 000,00 |
| Solde Terrains et constructions au 31/12/2014 | 145 012 563,00 |

| IMMOBILISATIONS EN COURS | |
|---|----------------------|
| Solde au 01/01/2014 | Néant |
| Cessions de l'exercice | |
| Acquisitions de l'exercice | |
| 33000 - Bordeaux - 134 rue Lucien Faure | 14 658 500,00 |
| Solde Immobilisations en cours au 31/12/2014 | 14 658 500,00 |

| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | |
|---|------------------|
| Solde des dépôts versés au 01/01/2014 | Néant |
| Fonds de roulement versés aux syndicis | 10 762,63 |
| Fonds de roulement restitués par les syndicis | |
| Solde des dépôts versés au 31/12/2014 | 10 762,63 |

PROVISIONS

| PROVISIONS | MONTANTS PROVISIONS AU 31/12/2013 | DOTATION 2014 | PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES | MONTANTS PROVISIONS AU 31/12/2014 |
|--------------------------|--|----------------------|---|--|
| Pour grosses réparations | 2 118,08 | 232 480,63 | (68 790,65) | 165 808,06 |
| Pour créances douteuses | | | | |
| TOTAL | 2 118,08 | 232 480,63 | (68 790,65) | 165 808,06 |

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Locataires | 1 067 778,28 |
| Locataires : factures à établir | 159 243,91 |
| Locataires : créances douteuses | - |
| TOTAL | 1 227 022,19 |



CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| CHARGES À PAYER | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 2 102 294,69 |
| État - Charges à payer | 42 894,28 |
| TOTAL | 2 145 188,97 |

| PRODUITS À RECEVOIR | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Locataires - Factures à établir | 159 243,91 |
| Fournisseurs avoirs à recevoir | 200 384,92 |
| État TVA sur factures non parvenues | 52 142,11 |
| Intérêts à recevoir | 14 378,43 |
| TOTAL | 426 149,37 |

VALEURS MOBILIÈRES

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 2014 est de 14 378,43 euros.

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Primes d'assurances | 19 101,92 |
| Taxes foncières | 299 008,34 |
| Taxes ordures ménagères | 92 251,09 |
| Honoraires de Gestion | 19 800,00 |
| TOTAL | 430 161,35 |

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Charges locatives non récupérables | 51 658,28 |
| Taxes Foncières non refacturables | 77,09 |
| TOTAL | 51 658,28 |

| | |
|-------------------------|------------------|
| Honoraires d'Expertises | 23 404,44 |
| Honoraires divers | 3 593,44 |
| TOTAL | 26 997,88 |

COMMISSION DE GESTION

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Produits locatif hors taxes | 7 298 809,93 |
| Commission au taux de 10% | 729 880,99 |
| Produits financiers nets | 69 180,99 |
| Commission au taux de 5% | 3 459,05 |
| Commission de gestion | 733 340,04 |

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

| | |
|---|------------------|
| Honoraires Commissaire aux comptes | 12 035,20 |
| Frais de conseils et assemblées | 906,44 |
| Information des associés (Bulletins trimestriels, Rapport annuel) | 32 217,39 |
| Cotisation AMF | 1 500,00 |
| Taxes diverses - CVAE - CET | 39 791,00 |
| Frais d'actes et contentieux | 6 069,10 |
| Frais bancaires | 144,00 |
| TOTAL | 92 663,13 |

CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Diverses régularisations de comptes | 5,96 |
| TOTAL | 5,96 |

PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Diverses régularisations de comptes. | 11,80 |
| Indemnités d'assurance | 2 535,00 |
| TOTAL | 2 546,80 |

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2013

| | |
|--|---------------------|
| Résultat 2013 | 2 425 596,76 |
| Report à nouveau antérieur | 62 643,72 |
| TOTAL DISTRIBUABLE | 2 488 240,48 |
| Distribution | 2 299 097,77 |
| TOTAL DE LA DISTRIBUTION | 2 299 097,77 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 189 142,71 |

The image is a composite of two photographs. The top half features a purple gradient overlay on a photograph of a modern building with a grid of windows. The bottom half shows a cobblestone courtyard in front of the same building, with several people sitting on the ground and others walking. A white horizontal bar is positioned behind the text.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Fixation du capital au 31 décembre 2014
- ▶ Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 2014
- ▶ Rapport du Conseil de Surveillance et quitus
- ▶ Rapports du Commissaire aux Comptes (comptes annuels et conventions règlementées)
- ▶ Approbation des comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2014 et quitus de la société de gestion
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014
- ▶ 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
- ▶ Ratification de la désignation du dépositaire présenté par la société de gestion
- ▶ Pouvoirs pour les formalités

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Modifications statutaires
- ▶ Adoption des statuts modifiés et information relative à la mise à jour corrélative de la Note d'information
- ▶ Pouvoirs pour les formalités

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire arrête le capital social pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 à 184 932 960 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 à la société gestion.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire constate que le bénéfice clos le 31 décembre 2014 s'élève à la somme de 6 339 816,90 euros, et que majoré du report à nouveau de 614 754,05 euros, le montant total disponible atteint 6 954 570,95 euros.

L'Assemblée Générale ordinaire décide de la répartition suivante : un dividende déjà versé par acomptes aux associés, pour un total de 6 493 328,81 euros et de reporter à nouveau le solde, soit 461 242,14 euros

Conformément à l'article VIII des statuts de la SCPI PRIMOVIE, l'Assemblée Générale prend acte du prélèvement sur la prime d'émission et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission au 31/12/2014 s'élève à 425 611,34 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 193 147 140,58 euros, soit 167,11 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 193 141 294,64 euros, soit 167,10 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 223 373 579,80 euros, soit 193,26 euros par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 2015.

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 2015.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire décide, pour l'exercice 2015, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, ratifie la nomination de la société CACEIS Bank France en qualité de dépositaire de la SCPI PRIMOVIE, présenté par la société de gestion, conformément à l'article XXVI des statuts de la SCPI.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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



PROJET DE RÉOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article XI des statuts « ARTICLE XI - CESSION, TRANSFERT, MUTATION DES PARTS SOCIALES » en supprimant purement et simplement la dernière phrase du premier alinéa du paragraphe « Clause d'agrément ».

Ancienne rédaction :

« ...

Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite société de gestion. La pleine propriété ou la nue-propriété 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.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. »

Nouvelle rédaction :

« ...

Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite société de gestion. L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article XIII « REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES » des statuts en supprimant purement et simplement son troisième alinéa.

Ancienne rédaction :

« Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

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

À la demande de l'associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré. »

Nouvelle rédaction :

« Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

À la demande de l'associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts, portant la mention « DUPLICATA » sera alors délivré.»

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de remplacer la référence à la terminologie « Commission d'arbitrage » par la terminologie « Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers » et modifier en conséquence la rédaction de l'article XXI - d. « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« ...

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 %).* ».

Nouvelle rédaction :

«...

d. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- *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 %).* »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XXI des statuts en y insérant le paragraphe suivant :

« e. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du Conseil de Surveillance et compte tenu des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent ci-dessus 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.

SIXIÈME RÉOLUTION

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



GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

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

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

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

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



Primonial Real Estate Investment Management

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

531 231 124 RCS Paris.

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

sous le numéro GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

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

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

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

SIÈGE SOCIAL

15/19 avenue de Suffren 75007 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 | Fax : 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 juillet 2014. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

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