



2016

SCPI PRIMOVIE / RAPPORT ANNUEL





PRIMOVIE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier d'entreprise	p7
■ Rapport de la société de gestion	p8
■ Les comptes au 31 décembre 2016	p16
■ Annexe financière	p20
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p28
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p30
■ Projet de résolutions	p32
■ Glossaire	p36



GRÉGORY FRAPET,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Votre SCPI Primovie a connu une année de collecte et d'investissement exceptionnelle, avec un doublement de la taille du fonds sur l'exercice. Au 31 décembre 2016, Primovie représente une capitalisation de 941 millions d'euros et figure parmi les principaux investisseurs en immobilier de santé et d'éducation en France. Ce développement devrait se poursuivre dans les mois à venir. Nous avons la conviction que l'immobilier de santé et d'éducation offre aujourd'hui un point d'entrée attractif, à condition de figurer parmi les acteurs majeurs du secteur et établir ainsi un partenariat équilibré avec les principaux opérateurs du secteur (Korian, Ramsay-Générale de Santé, etc.)

Le volume des investissements réalisés a été supérieur aux capitaux collectés, permettant de recourir pour le compte de votre SCPI à un financement bancaire et ainsi de bénéficier de taux d'intérêt historiquement bas. Pour autant, le taux d'endettement de votre SCPI reste contenu à 14% de la valeur des actifs immobiliers.

Au cours de l'année 2016, les équipes de Primonial REIM ont réalisé 38 acquisitions pour le compte de Primovie d'un montant global de 560 millions d'euros. Parmi ces acquisitions, on peut souligner le poids de l'opération « Horus », qui porte sur un montant global de 320 millions d'euros. Ce portefeuille acquis auprès de Foncière des Murs comprend 25 actifs dont 24 EHPAD et un établissement psychiatrique. La totalité du portefeuille représente 2 328 lits, répartis de manière homogène sur tout le territoire français et loués à trois opérateurs : Korian, SGMR Ouest et le Groupe Sinoué. On peut également signaler l'acquisition pour un montant de 89 millions d'euros droits inclus de 6 EHPAD localisés en Ile-de-France, via une SCI gérée par Primonial REIM, dans le cadre de l'acquisition de la foncière Gecimed. Enfin, Primovie a poursuivi sa stratégie d'ouverture à l'international avec l'acquisition d'un campus étudiant en Italie, d'une maison de retraite à Biederitz (Allemagne) et d'une clinique à Berlin.

Le taux d'occupation financier¹ s'établit à un niveau élevé de 98,1% au 31 décembre 2016. La quasi totalité de la vacance financière provient d'actifs de bureaux détenus dans le cadre de la diversification du portefeuille et qui ont été acquis neufs en cours de commercialisation. La durée moyenne des baux, pondérée par le revenu locatif, est supérieure à 7 ans.

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

Grégory Frapet, Directeur Général de Primonial REIM

1. 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.



PRÉSENTATION





► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 83/85 avenue Marceau, 75016 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 531 231 124.

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

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2016)

André Camo, Président
Martine Simon-Claudiel, Vice-Présidente
Valery Bordes, Membre
François Pochard, Membre
Stéphane Vidal, Membre
Paul Younès, Membre

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
Humanis Gestion d'Actifs
MACSF Epargne Retraite
Œuvre des pupilles orphelins et fonds d'entraide des sapeurs-pompiers de France
Oradéa Vie
Michel Cattin
Georges Pupier
Samuel Verger
Suravenir

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

DTZ VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

► CHIFFRES CLÉS

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

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'associés	9 500	5 598
Nombre de parts	4 926 846	2 361 691
Nouvelles parts souscrites	2 565 155	1 205 860
Valeur vénale du patrimoine immobilier et ANR⁽¹⁾ des parts de sociétés immobilières	852 878 614,54	330 463 512,71
Valeur vénale du patrimoine immobilier par transparence (y compris actifs détenus indirectement)	908 948 590,00	357 624 849,32
Valeur comptable	806 342 456,84	393 720 318,08
Valeur de réalisation	833 234 344,61	396 516 521,62
Valeur de reconstitution	975 865 612,86	452 603 012,70
Capitalisation	941 027 586,00	451 082 981,00
Résultat par part⁽²⁾	9,55	9,44
Distribution par part au titre de l'année⁽²⁾	9,55	9,55
Report à nouveau par part⁽²⁾	0,12	0,41
Surface en m² ⁽³⁾	325 674	141 807
Nombre de lignes du patrimoine	73	35
Taux d'occupation financier⁽⁴⁾	98,1%	96,2%
Prix de souscription	191,00	191,00
Valeur de retrait	173,52	173,52
Nombre de part en attente de cession	0	0

1. Actif Net Réévalué

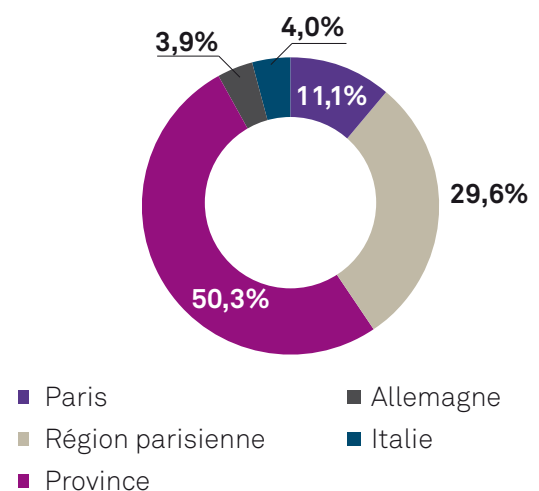
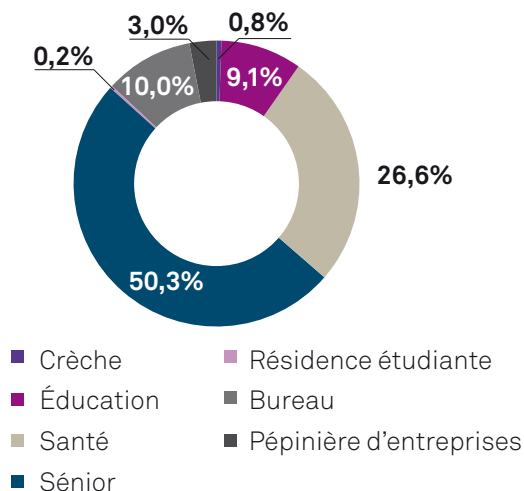
2. Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

3. Par transparence, incluant les actifs détenus indirectement.

4. 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016⁽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 2016 a été marquée par le retour du risque politique. En juin, le Brexit a eu pour conséquence une volatilité accrue sur les marchés actions et le passage en régime de taux d'intérêt réels négatifs en Allemagne et en France au cours du mois de juillet. L'issue de l'élection présidentielle américaine en novembre, accueillie défavorablement, puis favorablement par les marchés, laisse entrevoir la possibilité d'une inflexion de la politique de la Federal Reserve. Le programme du nouveau Président des Etats-Unis est résolument inflationniste (arrêt de l'immigration, renégociation des accords commerciaux, financement public des infrastructures). Si elle était effectivement mise en œuvre et si elle s'accompagnait d'une croissance économique, la hausse des taux d'intérêt serait alors inévitable. Elle est anticipée par la majorité des observateurs pour 2017.

Pour le marché immobilier, il semble que cet environnement mouvant doive favoriser une accalmie sur les valeurs du bureau. Alors que les rendements ont atteint en 2016 un creux historique avec certains actifs prime acquis à un rendement inférieur à 3%, ils pourraient désormais être orientés à la hausse.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe s'est élevé en 2016 à 230 milliards d'euros, soit 10% de moins qu'en 2015. L'écart est largement imputable au Brexit : l'investissement au Royaume-Uni a diminué de 28% en 2016 par rapport à 2015. C'est en 2017 que l'impact réel du Brexit sur les marchés immobiliers européens pourra réellement être observé, avec la concrétisation des décisions de relocalisation d'entreprises qui ont besoin d'un accès aux marchés européens, au

premier rang desquels les acteurs financiers. HSBC a ainsi annoncé que 20% de ses activités londoniennes de banque d'investissement, soit 1 000 personnes, seraient transférées à Paris. La France reste encore le plus « national » des grands marchés immobiliers européens, avec 71% d'investisseurs domestiques en 2016 (57% en Allemagne), le potentiel est donc réel si les conditions d'accueil des entreprises sont renforcées.

En France, le volume d'engagements cumulés en immobilier d'entreprise a atteint 24 milliards d'euros en 2016. C'est la première fois que les montants investis en France dépassent 20 milliards d'euros 3 années de suite. L'appétence des investisseurs pour l'immobilier est donc non seulement forte, mais constante.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Les volumes d'investissement en immobilier de santé en 2016 s'établissent à un niveau historiquement élevé de 1,8 milliard €, notamment sous l'impulsion de 2 opérations réalisées par Primonial REIM : l'acquisition de Gecimed auprès de Gecina (1,3 milliard €), et du portefeuille Horus auprès de Foncière des Murs (300 M€). L'année 2016 marque ainsi une accélération spectaculaire dans l'augmentation des engagements (notamment institutionnels) en immobilier de santé.

De ce fait, les taux prime des cliniques et des EHPAD ont poursuivi leur compression en s'établissant en fin d'année 2016 à 5,50% pour les cliniques MCO et à 5,00% pour les EHPAD.

Il est intéressant de mettre en parallèle cette arrivée à maturité de l'immobilier de santé, avec la consolidation et l'ambition croissantes des exploitants français. Le développement de ces acteurs d'est poursuivi avec des rachats de groupes en Allemagne, Italie ou Espagne. Un nouvel acteur français

va acquérir une nouvelle dimension : Elsan, après son rapprochement avec Médipôle Partenaires prévu pour le premier semestre 2017. Les 3 principaux exploitants européens, en nombre de lits, sont les français Korian (50 000 lits), Orpea (35 000 lits) et Domus Vi (22 000 lits).

L'environnement économique des exploitants reste sous pression, avec la baisse de 2,5% du remboursement de la tarification à l'acte (mars 2016), et les mutations nécessaires vers l'ambulatoire, qui obligent les exploitants à repenser leur politique immobilière et leur aménagement. A l'instar du commerce, la gestion de l'immobilier de santé est devenue beaucoup plus spécialisée.

MARCHÉ DES SCPI

Le marché des SCPI a une nouvelle fois connu une collecte historiquement élevée avec 5,5 milliards d'euros collectés au cours de l'exercice 2016. La capitalisation totale du secteur s'établit au 31 décembre 2016 à 43,5 milliards d'euros pour 178 SCPI gérées par 28 sociétés de gestion. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen en 2016 s'élève à 4,63% et l'évolution moyenne de prix de part s'élève à 2,34%.

Cette attractivité des SCPI – et de l'immobilier d'entreprise en général – s'explique par le besoin que rencontrent les investisseurs d'un revenu régulier et d'une décorrélation avec les marchés financiers, dans un contexte où les placements sans risque délivrent un rendement faible et où les marchés actions ont connu, en 2016, des à-coups importants.

Cette nouvelle maturité atteinte par le marché des SCPI se double d'une régulation plus stricte, depuis l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la Directive AIFM fin 2013.

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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2016 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 451 millions d'euros à 941 millions d'euros, soit un doublement de la taille de votre SCPI. La collecte nette de l'exercice s'est élevée à 490 millions d'euros, soit l'une des plus importantes du marché des SCPI. Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

En 2016, Primovie a investi sur le marché de l'immobilier de santé et d'éducation près de 560 millions d'euros, ce qui en fait l'un des principaux investisseurs du secteur en Europe. Parmi ces acquisitions, on compte 31 EHPAD, loués à Korian, SGMR Ouest et Groupe Sinoué, acquis auprès de Gecina et Foncière des Murs, répartis de manière homogène sur tout le territoire français, pour un total de 3 000 lits et un montant global de 409 millions d'euros.

Primovie a également intensifié ses investissements en zone euro en 2016 avec l'acquisition de l'Ecole Internationale de Milan, l'un des plus importants campus en Italie, d'une maison de retraite médicalisée à Biederitz en Allemagne, et d'une clinique opérée par Med Beauty à Berlin.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de Primovie comprend 40 EHPAD (50 % du patrimoine en valeur), 10 cliniques, 7 écoles, 6 crèches, 3 laboratoires, ainsi que 26 logements gérés dans le cadre de 3 résidences services seniors. 4 ans après sa création, la diversification de Primovie par typologie d'actif est donc bien avancée. 8% du patrimoine de Primovie est situé hors de France (Allemagne et Italie).

Le taux d'occupation financier¹ moyen de Primovie, au cours de l'année 2016, se maintient à un niveau élevé de 97,8%.

Primovie termine l'année 2016 avec un résultat distribuable de 9,55 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2016 s'élève à 9,55 euros par part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1. 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.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la SCPI Primovie se compose de 67 actifs détenus directement et 6 participations dans des SCI, gérées par Primonial REIM, détenant 11 actifs. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 325 674 m².

	CRÛCHE	ÉDUCATION	SANTÉ	SÉNIOR	RÉSIDENCE ÉTUDIANTE	BUREAU	PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES	TOTAL
Paris	0,2%	0,6%	0,8%	3,1%	0,0%	3,3%	3,0%	11,1%
Région parisienne	0,5%	0,3%	8,4%	14,8%	0,2%	5,4%	0,0%	29,6%
Province	0,0%	4,2%	14,3%	31,5%	0,0%	1,3%	0,0%	51,3%
Allemagne	0,0%	0,0%	3,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	3,9%
Italie	0,0%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%
TOTAL	0,8%	9,1%	26,6%	50,3%	0,2%	10,0%	3,0%	

SUR LES 78 ACTIFS DE PRIMOVIE :

► 43 ont été acquis en 2016 dont 9 via 4 prises de participation dans les SCI Clamart Vie, Primosanté, 5 rue Bernier et Bagneux 2 Briand.

Sur les 73 lignes du patrimoine de Primovie 38 ont été acquises en 2016 dont 4 prises de participation dans les SCI Clamart, Primosanté, 5 rue Bernier et Bagneux 2 Briand.

ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert indépendant DTZ Valuation France et mise en concurrence par Primonial REIM, s'élève au 31 décembre 2016 à 852 878 614,54 euros dont 159 690 209,54 euros de valeur nette réévaluée des prises de participation. A périmètre constant la valeur du patrimoine progresse de 5,84 % sur 1 an.

SITUATION LOCATIVE

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2016 s'établit à 28 158 496,76 euros. Primovie compte 108 locataires au 31 décembre 2016 (hors SCI).

► 10 PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31/12/2016

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ²	NOMBRE D'UNITÉS	LOYER ANNUEL*
Korian	Santé	40 actifs répartis sur toute la France		Santé - Séniors	169 596	40	23 877 661
Groupe C2S	Santé	Lyon (69) Saint-Priest (42) Mâcon (71)	155, boulevard de Stalingrad 9bis, rue de la Piot 44 rue Ambroise Paré	Santé - Clinique	32 856	3	4 205 027
Groupe Sorin	Santé	Clamart (92)	4, Avenue Réaumur	Santé - Laboratoire	12 870	1	3 919 030
International School of Milan	Education	Milan	Via Maggio 20	Ecole	12 200	1	2 425 875
Coca Cola	Distribution	Issy Les Moulineaux (92)	Le Noda - 179, quai de La Bataille de Stalingrad	Bureaux	2 316	1	1 169 235
Covéa Immobilier	Assurance	Paris (75)	36, rue de Picpus	Bureaux	2 646	1	1 014 274
La Redoute	Distribution	Roubaix (59)	110, rue de Blanchemaille	Bureaux	12 670	1	953 714
Genfit	Santé	Lille-Loos (59)	Parc Eurasanté - 883 avenue Eugène Avinée	Santé - Laboratoire	5 450	1	900 000
Med Beauty	Santé	Berlin	Grünauerstrasse 5	Santé - Clinique	3 760	1	890 640
Ecole ISIT	Education	Arcueil (94)	23, avenue Jeanne d'Arc	Ecole	4 362	1	825 509
TOTAL					258 727	52	40 180 965

* Quote-part de détention

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué, s'élève pour l'année 2016 à 97,8 %.

En termes de surface, sur les 325 673 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 4 127 m² étaient vacants au 31 décembre 2016, soit un taux d'occupation physique de 98,7 %¹.

► VACANTS AU 31/12/2016

VILLE	IMMEUBLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M ²	LOYER POTENTIEL ANNUEL*
Bordeaux (33)	Urban Cap	124, rue Lucien Faure	Ecole	2 198	385 894
Issy-Les-Moulineaux (92)	Noda	185/189, quai de la Bataille Stalingrad	Bureau	651	302 087
Munich (Allemagne)	Munich Pasing	Ernsbergerstraße 23	Santé	468	63 966
Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko	58, avenue Emile Zola	Bureau	408	176 451
Paris (75)	36 Picpus	36/40bis, rue de Picpus	Bureau	183	56 337
Paris (75)	Le Losserand	168 bis/170, rue Raymond Losserand	Bureau	140	34 148
Paris (75)	Bagnolet	162, rue Bagnolet	Santé	79	6 281
				4 127	1 025 163

* Quote-part de détention

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

► NOUVEAUX BAUX

7 nouveaux baux ont été finalisés par les équipes de Primonial REIM au cours de l'exercice 2016 et ont permis de louer ou relouer 1 599 m² :

VILLE	IMMEUBLE	ADRESSE	LOCATAIRE	TYPOLOGIE	SURFACE* EN M ²	DATE D'EFFET
Paris (75)	Le Losserand	168bis/170, rue Raymond Losserand	PANACEA CONSEIL & FORMATION SANTE	Bureau	557 m ²	01/05/2016
Paris (75)	Le Losserand	168bis/170, rue Raymond Losserand	DCUBE	Bureau	349 m ²	01/09/2016
Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko	58, avenue Emile Zola	CARTE NOIRE	Bureau	280 m ²	01/08/2016
Issy-Les-Moulineaux (92)	Noda	185/189, quai de la Bataille Stalingrad	TEXAS INSTRUMENTS	Bureau	319 m ²	01/03/2017
Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko	58, avenue Emile Zola	Ai3	Bureau	78 m ²	01/02/2016
Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko	58, avenue Emile Zola	MARKET PLAY	Bureau	15 m ²	18/06/2016
Paris (75)	Le Losserand	168bis/170, rue Raymond Losserand	VNEXT	Bureau	1 m ²	01/12/2016
TOTAL					1 599 m²	



* Quote-part de détention

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2016, Primovie a réalisé 14 acquisitions dont 4 prises de participation dans des SCI gérées par Primonial REIM et l'acquisition d'un portefeuille de 25 actifs pour un montant total de près de 560 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	IMMEUBLE - VILLE - ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE* EN M ²	INVESTISSEMENT	MONTANT ACQUISITION D1*	QP DE DÉTENTION
22/03/2016	Milan - Via Maggio 20	Ecole	12 200	direct	36 254 621	100,0%
23/03/2016	Noisy-le-Grand (93) - 20, rue du Docteur Jean Vaquier	Santé - EHPAD	4 185	direct	10 757 196	100,0%
02/05/2016	Biederitz - Breitscheidstraße 8	Santé - EHPAD	6 202	direct	7 579 344	100,0%
13/05/2016	Clamart (92) - 4, Avenue Réaumur	Santé - Laboratoire	12 767	SCI Clamart Vie	52 330 884	100,0%
08/06/2016	Paris 2 (75) - 6/6 bis, rue Bachaumont	Santé	626	direct	8 287 002	100,0%
08/06/2016	Paris 20 (75) - 162, rue Bagnolet	Santé	130	direct		100,0%
08/06/2016	Versailles (78) - 2, rue Madame	Crèche	115	direct		100,0%
01/07/2016	Rosny-sous-Bois (93) / Chatou (78) / Poissy (78) / Sarcelles (95) / Rueil-Malmaison (92) / Paris 20 (75)	Santé - EHPAD	30 589	SCI Primosanté	89 007 123	99,0%
07/07/2016	Paris (75) - 146/148, rue de Picpus	Ecole	1 399	direct	5 822 918	100,0%
25/08/2016	Berlin - Grünauerstrasse 5	Santé - Clinique	3 760	direct	15 822 934	100,0%
30/09/2016	Meudon (92) - 1, rue des Tybilles	Santé - EHPAD	4 435	direct - ptf Horus	320 058 257	100,0%
30/09/2016	Paris (75) - 187, avenue du Maine	Santé - EHPAD	4 585	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Meudon (92) - 8, avenue du 11 novembre 1918	Santé - EHPAD	5 463	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Le Chesnay (78) - 16, boulevard Saint-Antoine	Santé - EHPAD	3 597	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Guyancourt (78) - 11, rue Henri de Toulouse Lautrec	Santé - EHPAD	3 005	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Marseille (13) - 40, traverse de la Baume Loubière	Santé - EHPAD	4 254	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Vernaison (69) - 145, chemin du Pelet	Santé - EHPAD	5 408	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Lyon (69) - 1, rue du Diapason	Santé - EHPAD	4 049	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Marcq-en-Barœul (59) - 68, rue Nationale	Santé - EHPAD	4 226	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Marseille (13) - 83, traverse Charles Susini	Santé - EHPAD	3 495	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Fontaines-Saint-Martin (69) - Montée de la Ruelle	Santé - EHPAD	2 698	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Gemenos (13) - Chemin du Puits	Santé - EHPAD	3 475	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Laxou (54) - 8, rue de la Saône	Santé - EHPAD	7 301	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Pau (64) - 45, avenue Federico Garcia Lorca	Santé - EHPAD	3 620	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Montbéliard (25) - 7, avenue Georges Pompidou	Santé - EHPAD	4 545	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Reims (51) - 10, rue Cérès	Santé - EHPAD	4 985	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Chambray-lès-Tours (37) - 9, rue du Mail de la Papoterie	Santé - EHPAD	3 643	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Dijon (21) - 15, rue Jean Giono	Santé - EHPAD	4 159	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Le Mans (72) - 19, place Adrien Tironneau	Santé - EHPAD	3 640	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Amiens (80) - 30, rue Saint-Germain	Santé - EHPAD	2 896	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Nogent-le-Rotrou (28) - 8, rue de la Touche	Santé - EHPAD	3 030	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Rocheftort (17) - 4, impasse Germain Etourneau	Santé - EHPAD	5 463	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	L'Huisserie (53) - rue des Lauriers	Santé - EHPAD	5 408	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Changé (72) - 8, avenue Jean Jaurés	Santé - EHPAD	3 475	direct - ptf Horus		100,0%
30/09/2016	Saint-Clément (89) - 18, rue Jean Mermoz	Santé - EHPAD	3 495	direct - ptf Horus		100,0%
12/12/2016	Layrac (47) - 2, rue du docteur Cassius	Santé - EHPAD	3 556	direct	10 111 867	100,0%
22/12/2016	Joinville-le-Pont (94) - 5, rue Bernier	Crèche	654	SCI 5 rue Bernier	2 412 251	100,0%
27/12/2016	Bagneux (92) - avenue Aristide Briand	Résidence étudiante	3 335	SCI Bagneux 2 Briand	1 287 518	55,0%
TOTAL			183 867		559 731 915	

* Quote-part de détention

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

TRAVAUX

	2016
Travaux réalisés	583 644,68
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 794 217,72

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

Ratio d'endettement maximal statutaire	30,00%
Valeur d'expertise 2016 par transparence*	908 948 590,00
Dette au 31/12/2016**	127 268 530
Ratio d'endettement 31/12/2016	14,00 %

* Incluant les valeurs d'expertise des participations

** Analyse par transparence

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2016 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,55 euros. La distribution 2016 s'est élevée à 9,55 euros par part (pour une part ayant eu jouissance sur l'année).

	2012*	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ¹	191,00	191,00	191,00	191,00	191,00
Résultat ²	2,50	10,29	9,53	9,44	9,55
Dividende versé au titre de l'année ²	2,44	9,74	9,75	9,55	9,55
Taux de distribution sur valeur de marché ^{1/2/3}	N.S	5,10%	5,10%	5,00%	5,00%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁴	N.S	0,80	0,69	0,41	0,12

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

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

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

4. Report à nouveau après affectation du résultat.

NS = non significatif

* Création le 12 juillet 2012.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 9 500 associés au 31 décembre 2016. Au cours de l'exercice, 2 575 444 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retraits pour 10 289 parts. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 4 926 846 parts au 31 décembre 2016, la capitalisation de Primovie s'élève à 941 027 395 euros.

ÉVOLUTION DU CAPITAL*

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE*	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2012	24 809 760,00	29 540 530,20	155 061	302	2 658 647,70	191,00
2013	80 254 080,00	66 186 657,00	501 588	1 381	5 959 291,70	191,00
2014	184 932 960,00	124 960 413,00	1 155 831	2 932	11 272 927,03	191,00
2015	377 870 560,00	230 319 260,00	2 361 691	5 598	20 765 554,51	191,00
2016	788 295 360,00	491 909 804,00	4 926 846	9 500	44 271 882,35	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 2016 à 191,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription, est de 173,52 euros.

Primovie est une SCPI à capital variable. A ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (198,07 euros au 31 décembre 2016).



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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	2,09	56,33%	9,86	83,14%	10,97	97,57%	10,73	87,42%	9,45	81,19%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,62	43,67%	0,19	1,58%	0,10	0,92%	0,45	3,70%	2,04	17,57%
Produits divers			1,81	15,29%	0,17	1,51%	1,09	8,89%	0,14	1,24%
TOTAL DES REVENUS	3,71	100,00%	11,86	100,00%	11,24	100,00%	12,27	100,00%	11,64	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,29	7,85%	1,04	8,78%	1,10	9,80%	1,01	8,26%	0,74	6,34%
Autres frais de gestion*	0,91	24,64%	0,18	1,50%	0,14	1,24%	0,96	7,85%	0,48	4,14%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,06	0,50%	0,00	0,04%	0,00	0,01%	0,09	0,77%
Charges immobilières non récupérées			0,28	2,40%	0,11	0,98%	0,34	2,81%	0,31	2,67%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	1,20	32,48%	1,56	13,18%	1,36	12,06%	2,32	20,67%	1,62	14,40%
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations			0,01	0,08%	0,35	3,11%	0,51	4,19%	0,47	4,06%
- dotation nette aux autres provisions**										
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,01	0,08%	0,35	3,11%	0,51	4,19%	0,47	4,06%
TOTAL DES CHARGES	1,20	32,48%	1,57	13,26%	1,71	15,17%	2,84	23,12%	2,09	17,97%
RÉSULTAT	2,50	67,52%	10,29	86,74%	9,53	84,74%	9,44	76,88%	9,55	82,03%
Report à nouveau	0,07	1,83%	0,80	6,76%	0,69	6,17%	0,41	3,36%	0,12	0,98%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,44	65,68%	9,74	82,12%	9,75	86,72%	9,55	77,81%	9,55	82,06%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	1,80	48,42%	9,63	81,19%	9,73	86,55%	9,52	84,63%	9,52	81,83%

* 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 11,64 euros par part en pleine jouissance dont 9,45 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,09 euros par part, soit 17,97 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,55 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2016. La distribution est de 9,55 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2016, de 0,12 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► VALEUR DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2016

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	672 325 191,32
Participations financières	155 455 753,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(21 438 487,65)
Valeur comptable	806 342 456,84
Valeur comptable ramenée à une part	163,66
Valeur des immeubles «actuelle»	693 188 405,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	138 251 721,89
Retraitement des grosses réparations	1 794 217,72
Valeur de réalisation	833 234 344,61
Valeur de réalisation ramenée à une part	169,12
Valeur de réalisation	833 234 344,61
Frais d'acquisition des immeubles	54 230 943,48
Commission de souscription*	88 400 324,77
Valeur de reconstitution	975 865 612,86
Valeur de reconstitution ramenée à une part	198,07

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

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2015	DURANT L'ANNEE 2016	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	451 006 860,20	489 944 605,00	940 951 465,20
Achats terrains		(23 939 931,00)	(23 939 931,00)
Achats d'immeubles directs ou indirects	(328 555 978,74)	(499 150 005,07)	(827 705 983,81)
Indemnités d'immobilisations versées		(4 550 757,80)	(4 550 757,80)
Commission de souscription	(40 589 507,50)	(44 092 030,63)	(84 681 538,13)
Frais d'acquisition des immobilisations	(16 517 224,07)	(32 844 909,56)	(49 362 133,63)
Reconstitution du report a nouveau	(612 182,49)	(292 782,41)	(904 964,90)
Frais de constitution	(11 300,00)		(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)		(6 175,00)
Sommes restant à investir	64 714 492,40	(114 925 811,47)	(50 211 319,07)

* Depuis la création

▶ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2016 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	6 606 150,81		6 441 138,84	165 011,97				6 606 150,81
Fournisseurs d'Immobilisations	(3 648 207,97)		(4 376 814,82)			24 998,85	703 608,00	(3 648 207,97)
TOTAL À PAYER	2 957 942,84		2 064 324,02	165 011,97		24 998,85	703 608,00	2 957 942,84

▶ POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

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

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

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

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



► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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

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

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



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2016



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	SITUATION AU 31/12/2016		SITUATION AU 31/12/2015	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	672 325 191,32	693 188 405,00	284 527 978,74	287 938 208,00
Terrains et constructions	672 325 191,32	693 188 405,00	284 527 978,74	287 938 208,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
Frais de constitution amortis				
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 794 217,72)		(888 669,57)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 794 217,72)		(888 669,57)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
Titres, parts et actions des entités contrôlées	155 455 753,17	159 690 209,54	44 028 000,00	42 525 304,71
Titres, parts et actions des entités contrôlées	155 455 753,17	159 690 209,54	44 028 000,00	42 525 304,71
TOTAL I	825 986 726,77	852 878 614,54	327 667 309,17	330 463 512,71
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	29 280,70	29 280,70	23 665,06	23 665,06
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	29 280,70	29 280,70	23 665,06	23 665,06
Créances	48 659 221,51	48 659 221,51	7 235 657,80	7 235 657,80
Locataires et comptes rattachés	7 029 552,21	7 029 552,21	2 557 194,19	2 557 194,19
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales	4 287 373,26	4 287 373,26	3 341 850,11	3 341 850,11
Fournisseurs et comptes rattachés	3 648 207,97	3 648 207,97	150 811,68	150 811,68
Autres créances	33 694 088,07	33 694 088,07	1 185 801,82	1 185 801,82
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	67 828 824,46	67 828 824,46	79 177 182,93	79 177 182,93
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	67 828 824,46	67 828 824,46	79 177 182,93	79 177 182,93
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(135 925 463,93)	(135 925 463,93)	(20 383 496,88)	(20 383 496,88)
Dettes financières				
- Emprunts auprès des établissements de crédits	(100 000 000,00)	(100 000 000,00)		
- Dépôts et cautionnements reçus	(4 497 485,89)	(4 497 485,89)	(3 336 252,67)	(3 336 252,67)
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(8 542 025,83)	(8 542 025,83)	(4 357 399,70)	(4 357 399,70)
- Locataires et comptes rattachés	(1 164 063,49)	(1 164 063,49)		
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(995 046,15)	(995 046,15)	(565 061,85)	(565 061,85)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			(4 247 687,92)	(4 247 687,92)
- Associés à régulariser	(5 099 679,10)	(5 099 679,10)	(2 307 830,62)	(2 307 830,62)
- Associés dividendes à payer	(10 343 412,10)	(10 343 412,10)	(4 306 410,66)	(4 306 410,66)
- Autres dettes diverses	(5 283 751,37)	(5 283 751,37)	(1 262 853,46)	(1 262 853,46)
TOTAL II	(19 408 137,26)	(19 408 137,26)	66 053 008,91	66 053 008,91
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(236 132,67)	(236 132,67)		
TOTAL III	(236 132,67)	(236 132,67)		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	806 342 456,84		393 720 318,08	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		833 234 344,61		396 516 521,62

* 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 2016 AU 31 DÉCEMBRE 2016

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION AU 31/12/2016*
Capital	377 870 560,00		410 424 800,00	788 295 360,00
Capital souscrit	377 870 560,00		410 424 800,00	788 295 360,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	15 399 911,14		2 290 082,40	17 689 993,54
Prime d'émission	73 136 300,20		79 519 805,00	152 656 105,20
Prélèvement sur prime d'émission	(40 589 507,50)		(44 092 030,63)	(84 681 538,13)
Prélèvement sur prime d'émission - Caution bancaire	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais acquisition	(16 517 224,07)		(32 844 909,56)	(49 362 133,63)
Prélèvement sur prime d'émission - Reconstitution RAN	(612 182,49)		(292 782,41)	(904 964,90)
Prélèvement sur prime d'émission - Frais de constituion	(11 300,00)			(11 300,00)
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	585 856,30	(136 009,36)	292 782,41	742 629,35
Résultat en attente d'affectation				
Résultat de l'exercice	(136 009,36)	136 009,36	(385 526,05)	(385 526,05)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	13 402 210,55	(13 402 210,55)	28 449 396,27	28 449 396,27
Acomptes sur distribution	(13 538 219,91)	13 538 219,91	(28 834 922,32)	(28 834 922,32)
TOTAL GÉNÉRAL	393 720 318,08		412 622 138,76	806 342 456,84

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives		
Autres charges	2 193 040,63	1 164 315,31
SOUS-TOTAL	2 193 040,63	1 164 315,31
Charges non refacturées		
Charges locatives	140 927,12	225 784,26
Travaux d'entretien	81 917,67	1 210,02
Grosses réparations	501 727,01	6 946,92
Autres charges	1 463 166,35	255 292,50
SOUS-TOTAL	2 187 738,15	489 233,70
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 380 778,78	1 653 549,01
CHARGES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	2 198 459,38	1 440 445,07
Diverses charges d'exploitation	483 800,26	204 637,92
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations	1 407 275,16	729 808,43
Autres provisions		
SOUS-TOTAL	1 407 275,16	729 808,43
Commission de souscription	44 271 882,35	20 765 554,51
Frais d'acquisition	32 844 909,56	8 881 960,79
Autres charges	94,84	21,97
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	81 206 421,55	32 022 428,69
CHARGES FINANCIÈRES	456 896,88	0,57
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL DES CHARGES	86 044 097,21	33 675 978,27
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	28 449 396,27	13 402 210,55
TOTAL GÉNÉRAL	114 493 493,48	47 078 188,82
PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	28 158 496,76	14 072 751,39
Charges refacturées	2 193 040,63	1 164 315,31
Produits annexes	430 304,42	220 724,09
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS	30 781 841,81	15 457 790,79
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses		
Grosses réparations	501 727,01	6 946,92
Autres reprises de provisions		
SOUS-TOTAL	501 727,01	6 946,92
Transfert de charges d'exploitation		
Autres produits	32,99	23,99
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	44 271 882,35	20 765 554,51
Frais d'acquisition	32 844 909,56	8 881 960,79
Autres prélèvements		
SOUS-TOTAL	77 116 791,91	29 647 515,30
Prélèvements sur prime de fusion		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	77 618 551,91	29 654 486,21
PRODUITS FINANCIERS	6 093 098,98	644 133,04
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,78	1 321 778,78
TOTAL DES PRODUITS	114 493 493,48	47 078 188,82
TOTAL GÉNÉRAL	114 493 493,48	47 078 188,82



ANNEXE FINANCIÈRE



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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

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

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

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commission de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2016 s'élèvent à 44 271 882,35 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Frais d'acquisition

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 comptabilisés depuis l'origine s'élèvent à 49 362 133,63 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Frais de constitution

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

Reconstitution du report à nouveau

Conformément à l'article 3.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 2016, le montant prélevé sur la prime d'émission s'est élevé à 292 782,41 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.

Suite à la mise en application de la directive AIFM, le 22 juillet 2014, la société de gestion est dorénavant tenue d'exercer la mission d'expert externe en évaluation (article L214-24-15 du code monétaire et financier) et de s'assurer de l'indépendance de l'évaluation.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société DTZ Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite

systematique 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 2016, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct de Primovie est de 693 188 405 euros hors droits.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, la SCPI Primovie a pris des participations dans le capital de sociétés civiles immobilières pour un montant total de 155 455 753,17 euros. A cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'est établi à 159 690 209,54 euros.

Entretien des immeubles

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016 la dotation de la provision pour grosses réparations s'est établi à 1 407 275,16 euros. Des travaux de grosses réparations ont été réalisés au cours de l'exercice 2016 à hauteur de 501 727,01 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'est établi à 1 794 217,72 euros .

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Refacturation du Property Management à la société de gestion.

Le property management de la SCPI Primovie a été délégué à des mandataires. Son coût s'est 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 2016, la SCPI a refacturé à la Société de Gestion 422 308,40 euros. Cette somme correspond à 1,5 % des loyers facturés. Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS 2016

Emprunts

Le 29 septembre 2016, la SCPI Primovie a contracté un emprunt in fine auprès de la banque BPI France pour un montant de 100 000 000 euros remboursable le 29 mars 2022 et un emprunt conventionnel auprès de la BNP PARIBAS pour un montant de 96 000 000 euros. Ce dernier a été intégralement soldé par remboursements anticipés les 25 octobre, 28 novembre et 23 décembre 2016.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE	2016	2015
Produits de la SCPI	114 493 493,48	47 078 188,82
dont loyers	28 158 496,76	14 072 751,39
Total des charges	86 044 097,21	33 675 978,27
Résultat	28 449 396,27	13 402 210,55
Dividende	28 834 922,32	13 538 219,91
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	788 295 360,00	377 870 560,00
Total des capitaux propres	806 342 456,84	393 720 318,08
Immobilisations locatives	672 325 191,32	284 527 978,74
Titres, parts et actions des entités contrôlées	155 455 753,17	44 028 000,00
AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL 2016	PAR PART 2016
Bénéfice	28 449 396,27	9,55*
Dividende	28 834 922,32	9,55*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	852 878 614,74	173,11
Valeur comptable	806 342 456,84	163,66
Valeur de réalisation	833 234 344,61	169,12
Valeur de reconstitution	975 865 612,86	198,07

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
École	76 007 509,00	77 375 016,00	36 363 206,74	37 288 289,00
Santé	119 917 338,22	176 466 111,00	126 883 580,00	127 479 619,00
Crèche	5 570 795,00	5 530 000,00	5 090 681,00	5 340 000,00
Hébergement Séniors	411 665 979,00	369 377 278,00	56 782 752,00	57 630 300,00
Bureau	37 549 431,00	38 980 000,00	36 907 759,00	37 300 000,00
Pépinière d'entreprises	22 500 000,00	25 460 000,00	22 500 000,00	22 900 000,00
TOTAL	672 325 191,32	693 188 405,00	284 527 978,74	287 938 208,00
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES				
SCI NODA	28 588 000,00	31 178 716,09	28 588 000,00	14 693 694,71
SCI ARDEKO	15 626 400,00	15 049 784,84	15 440 000,00	27 831 610,00
SCI PRIMOSANTE	59 505 408,00	60 009 326,27		
SCI CLAMART VIE	50 791 898,90	50 439 603,79		
SCI 5 RUE BERNIER	938 546,27	938 546,27		
SCI BAGNEUX 2 BRIAND	5 500,00	2 074 232,28		
TOTAL	155 455 753,17	159 690 209,54	44 028 000,00	42 525 304,71
TOTAL GÉNÉRAL	155 455 753,17	852 878 614,54	328 555 978,74	330 463 512,71

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

DPT	VILLE	NOM ACTIF	TYPLOGIE	SURFACE* EN M²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HT/DI QP PRIMOVIE	FRAIS D'ACQUISITION HT/DI QP PRIMOVIE	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
69	Lyon	Lyon Millenium	Bureau	300	03/08/2012	745 676,44	45 821,44		699 855,00
69	Lyon	Lyon Mérieux Matmut	Ecole	98	21/01/2013	526 899,00	19 140,00		507 759,00
68	Mulhouse	Mulhouse Le Trident	Crèche	178	25/01/2013	377 060,00	14 060,00		363 000,00
75	Paris	Babilou Paris Saussure	Crèche	347	28/02/2013	2 323 000,00	141 260,00		2 181 740,00
59	Loos	Genfit	Santé - Laboratoire	5 450	22/03/2013	10 767 420,00	667 420,00		10 100 000,00
78	Vélizy-Villacoublay	People & Baby	Crèche	595	26/04/2013	1 757 061,98	3 120,98		1 753 941,00
83	Barjols	Korian Les Fontaines	Santé - EHPAD	3 011	15/05/2013	4 483 584,39	262 584,39		4 221 000,00
83	Fréjus	Korian Rives d'Esterel	Santé - EHPAD	3 632	15/05/2013	8 690 179,61	492 542,61		8 197 637,00
84	Avignon-Montfavet	Korian les Cyprès	Santé - EHPAD	6 759	26/06/2013	21 904 981,00	30 450,00		21 874 531,00
33	Bordeaux	Ecole ISEG	Ecole	2 439	25/10/2013	6 262 616,00	2 616,00		6 260 000,00
94	Champigny-sur-Marne	Petite Canaille	Crèche	392	09/12/2013	818 690,55	26 690,55		792 000,00
17	Clavette	Korian Clavette	Santé - EHPAD	3 490	09/12/2013	3 474 300,24	214 521,24		3 259 779,00
66	Perpignan	Korian Catalogne	Santé - EHPAD	4 590	09/12/2013	9 811 833,00	556 018,00		9 255 815,00
71	Chalon-sur-Saône	Villa Papyri	Santé - EHPAD	3 520	05/02/2014	7 898 694,60	460 694,60		7 438 000,00
33	Cenon	Korian Hauterive	Santé - EHPAD	2 562	28/02/2014	8 604 864,00	489 864,00		8 115 000,00
62	Mougins	Korian La Riviera	Santé - EHPAD	4 296	28/02/2014	11 748 272,00	668 272,00		11 080 000,00
44	Saint-Herblain	Atlanta	Santé - Laboratoire	1 296	27/05/2014	2 760 932,00	148 932,00		2 612 000,00
69	Lyon	Clinique du Parc	Santé - Clinique	7 210	03/07/2014	26 510 070,42	1 770 026,42		24 740 044,00
71	Mâcon	Polyclinique Val de Saône	Santé - Clinique	15 579	22/12/2014	23 134 097,51	1 544 097,51		21 590 000,00
33	Bordeaux	Urban Cap	Ecole	5 495	30/12/2014	15 451 354,80	792 854,80	754 480,00	13 904 020,00
92	Saint-Cloud	Centre TedyBear	Ecole	600	04/03/2015	2 244 887,67	144 887,67		2 100 000,00
07	Bourg-Saint-Andéol	Korian La Bastide	Santé - EHPAD	5 528	27/03/2015	8 788 198,34	688 198,34		8 100 000,00
26	Charols	Korian Drôme Provencale	Santé - EHPAD	2 000	27/03/2015	4 116 688,27	316 688,27		3 800 000,00
64	Aressy	Clinique d'Aressy	Santé - Clinique	10 235	16/04/2015	7 950 611,02	818 385,02		7 132 226,00
75	Paris	Picpus 36	Bureau	5 581	17/06/2015	27 532 522,50	1 632 522,50		25 900 000,00
59	Roubaix	La Redoute	Bureau	12 670	24/07/2015	11 583 640,17	1 083 640,17		10 500 000,00
75	Paris	Le Losserand	Pépinière d'entreprises	6 983	29/07/2015	24 088 177,47	1 456 797,47	131 380,00	22 500 000,00
94	Arcueil	Arcueil ISIT	Ecole	4 362	30/07/2015	14 350 497,02	1 250 497,02		13 100 000,00
All	Munich	Munich-Pasing	Santé	4 259	06/11/2015	11 968 427,51	1 143 427,51		10 825 000,00
33	Bordeaux	Résidence Domitys	Santé - Résidence service	179	30/12/2015	683 976,00	16 000,00		667 976,00
29	Douarnenez	Résidence Domitys	Santé - Résidence service	829	30/12/2015	2 511 338,00	64 058,00		2 447 280,00
44	Saint-Nazaire	Résidence Domitys	Santé - Résidence service	542	30/12/2015	1 609 543,32	34 500,00		1 575 043,32
42	Saint-Priest-en-Jarez	Clinique du Parc	Santé - Clinique	10 067	30/12/2015	16 659 730,00	24 730,00		16 635 000,00
It	Milan	Baranzate	Ecole	12 200	22/03/2016	35 859 655,20	1 659 655,20		34 200 000,00
93	Noisy	Villa Victoria Korian	Santé - EHPAD	4 185	23/03/2016	11 302 216,60	752 216,60		10 550 000,00
All	Biederitz	Nursing Home	Santé - EHPAD	6 202	02/05/2016	7 475 967,72	610 967,72		6 865 000,00
75	Paris	Bachaumont Emerige	Santé	626	08/06/2016	7 355 927,72	13 158,72		7 342 769,00
75	Paris	Bagnolet Emerige	Bureau	130	08/06/2016	450 381,67	805,67		449 576,00
78	Versailles	Versailles Emerige	Crèche	115	08/06/2016	480 974,40	860,40		480 114,00
75	Paris	Ecole M2i	Ecole	1 399	07/07/2016	5 914 604,43	733 354,43		5 181 250,00
All	Berlin	Clinique Zentrum	Santé - Clinique	3 760	22/08/2016	15 883 881,95	1 633 881,95		14 250 000,00
80	Amiens	Horus Samar	Santé - EHPAD	2 896	29/09/2016	10 458 864,55	703 646,55		9 755 218,00



(suite)

DPT	VILLE	NOM ACTIF	TYPLOGIE	SURFACE* EN M²	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION HT/DI QP PRIMOVIE	FRAIS D'ACQUISITION HT/DI QP PRIMOVIE	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
92	Meudon	Horus Bellevue	Santé - EHPAD	5 463	29/09/2016	22 270 423,00	1 498 299,00		20 772 124,00
37	Chambray Les Tours	Horus Petit Catel	Santé - EHPAD	3 643	29/09/2016	11 298 540,90	760 137,90		10 538 403,00
72	Change	Horus Artemis	Santé - EHPAD	3 475	29/09/2016	5 610 552,07	377 464,07		5 233 088,00
21	Dijon	Horus Cassissines	Santé - EHPAD	4 159	29/09/2016	11 327 817,56	762 107,56		10 565 710,00
69	Fontaines St Martin	Horus Fontaines	Santé - EHPAD	2 698	29/09/2016	8 663 567,39	582 863,39		8 080 704,00
13	Gemenos	Horus Mas Des Aines	Santé - EHPAD	3 475	29/09/2016	5 744 356,07	386 466,07		5 357 890,00
78	Guyancourt	Horus Les Saules	Santé - EHPAD	3 005	29/09/2016	11 123 767,58	748 379,58		10 375 388,00
54	Laxou	Horus Gentille	Santé - EHPAD	7 301	29/09/2016	19 073 294,07	1 283 204,07		17 790 090,00
78	Le Chesnay	Horus Hameau	Santé - EHPAD	3 597	29/09/2016	17 340 762,64	1 166 643,64		16 174 119,00
72	Le Mans	Horus Pontlieu	Santé - EHPAD	3 640	29/09/2016	10 495 310,54	706 098,54		9 789 212,00
53	L'Huisserie	Horus Castelli	Santé - EHPAD	5 408	29/09/2016	5 840 311,73	392 921,73		5 447 390,00
69	Lyon	Horus Annabelles	Santé - EHPAD	4 049	29/09/2016	15 827 488,28	1 064 834,28		14 762 654,00
59	Marcq En Baroeuil	Horus Marquises	Santé - EHPAD	4 226	29/09/2016	10 979 188,67	738 652,67		10 240 536,00
13	Marseille	Horus Mistral	Santé - EHPAD	4 254	29/09/2016	9 576 272,97	644 267,97		8 932 005,00
13	Marseille	Horus Loubiere	Santé - EHPAD	3 495	29/09/2016	15 708 330,65	1 056 817,65		14 651 513,00
92	Meudon Tybilles	Horus terrain et construction	Santé - EHPAD	4 435	29/09/2016	26 707 751,49	1 796 831,49		24 910 920,00
25	Montbeliard	Horus Doubs	Santé - EHPAD	4 545	29/09/2016	12 569 207,18	845 625,18		11 723 582,00
28	Nogent Le Rotrou	Horus Temps Bleues	Santé - EHPAD	3 030	29/09/2016	8 397 877,43	564 988,43		7 832 889,00
75	Paris	Horus Alésia	Santé - EHPAD	4 585	29/09/2016	27 806 726,83	1 870 767,83		25 935 959,00
64	Pau	Horus Iroise	Santé - EHPAD	3 620	29/09/2016	12 126 922,35	815 869,35		11 311 053,00
51	Reims	Horus Royale	Santé - EHPAD	4 985	29/09/2016	13 077 499,86	879 821,86		12 197 678,00
17	Rochefort	Horus Begonias	Santé - EHPAD	5 463	29/09/2016	6 807 846,05	458 015,05		6 349 831,00
89	Saint Clement	Horus Clement	Santé - EHPAD	3 495	29/09/2016	7 548 106,31	473 057,31		7 075 049,00
69	Vernaison	Horus Saint Francois	Santé - EHPAD	5 408	29/09/2016	14 014 042,10	942 830,10		13 071 212,00
47	Layrac	Maison St Martin	Santé - EHPAD	3 556	16/12/2016	10 084 266,92	49 266,92		10 035 000,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				271 596		717 211 148,71	44 000 097,39	885 860,00	672 325 191,32
SCI Noda		Bureau		4 651	30/07/2015	28 588 000,00			28 588 000,00
SCI Ardeko		Bureau		2 082	29/09/2015	15 626 400,00			15 626 400,00
SCI Clamart Vie		Santé - Laboratoire		12 767	13/05/2016	52 249 842,76	1 457 943,86		50 791 898,90
SCI Primosanté		Santé - EHPAD		30 589	01/07/2016	63 345 873,07	3 840 465,07		59 505 408,00
SCI 5 rue Bernier		Crèche		654	22/12/2016	1 002 193,58	63 627,31		938 546,27
SCI Bagneux 2 Briand		Résidence étudiante		3 335	27/12/2016	5 500,00			5 500,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (PARTICIPATIONS FINANCIÈRES)				54 078		160 817 789,41	5 362 036,24	0,00	155 455 753,17
TOTAL GÉNÉRAL				325 674		878 028 939,12	49 362 133,63	885 860,00	827 780 944,49

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DETENUE
SCI ARDEKO	15 626 400,00	15 049 784,84	15 090 000,00	2 434 760,70	142 252 842,74	10,36 %
SCI NODA	28 588 000,00	31 178 715,09	12 790 000,00	2 569 097,35	117 570 120,63	22,35 %
SCI PRIMOSANTE	59 505 408,00	60 009 326,77	5 000,00	1 392 019,39	163 562,15	99,00 %
SCI CLAMART VIE	50 791 898,90	50 439 603,79	3 152 190,00	1 646 413,66	27 048 840,46	99,99 %
SCI BAGNEUX 2 BRIAND	5 500,00	2 074 232,28	100,00	(7 181,57)	2 818,43	55,00 %
SCI 5 RUE BERNIER	938 546,27	938 546,77	348 738,00	(53 959,52)	1 478 885,08	99,99 %
TOTAL	155 455 753,17	159 690 209,54				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2016 ET LE 31 DÉCEMBRE 2016

TERRAINS & CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2016	280 292 827,00
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
44600 - 67 route de Guindreff – Saint-Nazaire	1 575 043,32
33000 - Bordeaux - Rue Achard	3 115 256,00
Biederitz Allemagne- crèche	6 865 000,00
Baranzate - Italie	34 200 000,00
93000 - Noisy-le-Grand	10 550 000,00
75002 - Paris	7 342 769,00
75020 - Paris	449 576,00
78000 - Versailles	480 114,00
72100 - Le Mans	9 789 212,00
80000 - Amiens	9 755 218,00
21000 - Dijon	10 565 710,00
51000 - Reims	12 197 678,00
75014 - Paris	25 935 959,00
69270 - Fontaines Saint Martin	8 080 704,00
78280 - Guyancourt	10 375 388,00
28400 - Nogent le Rotrou	7 832 889,00
92190 - Meudon	24 910 920,00
25200 - Montbelliard	11 723 582,00
13013 - Marseille	8 932 005,00
13013 - Marseille	14 651 513,00
17300 - Rochefort	6 349 831,00
69390 - Vernaison	13 071 212,00
69003 - Lyon	14 762 654,00
72560 - Change	5 233 088,00
78150 - Le Chesnay	16 174 119,00
53970 - L'Huisserie	5 447 390,00
54520 - Laxou	17 790 090,00
37170 - Chambray Les Tours	10 538 403,00
64000 - Pau	11 311 053,00
13420 - Gemenos	5 357 890,00
92190 - Bellevue	20 772 124,00
89100 - Saint-Clément	7 075 049,00
59700 - Marcq en Baroeuil	10 240 536,00
75000 - Paris	5 181 250,00
Allemagne - Clinique	14 250 000,00
47390 - Layrac	10 035 000,00
Solde Terrains et constructions au 31/12/2016	673 211 052,32
GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2016	(455 148,26)
33000 - Bordeaux - 134 rue Lucien Faure	(299 331,74)
75014 - Paris - rue Losserand	(131 380,00)
Solde au 31/12/2016	(885 860,00)
IMMOBILISATIONS EN COURS	
Solde au 01/01/2016	4 690 300,00
29100 - Douarnenez - Domity's	(2 447 280,00)
44600 - Saint Nazaire - Domity's	(1 575 044,00)
33000 - Bordeaux - Domity's	(667 976,00)
Solde Immobilisations en cours au 31/12/2016	0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 01/01/2016	23 665,06
Fonds de roulement versés aux syndicats	5 615,64
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
Solde des dépôts versés au 31/12/2016	29 280,70



PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANTS PROVISIONS AU 31/12/2015	DOTATION 2016	PROVISIONS UTILISÉES OU RE- PRISES	MONTANTS PROVISIONS AU 31/12/2016
Pour grosses réparations	888 669,57	1 407 275,16	(501 727,01)	1 794 217,72
Pour créances douteuses				
TOTAL	888 669,57	1 407 275,16	(501 727,01)	1 794 217,72

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	6 355 354,66
Locataires : factures à établir	674 197,55
TOTAL	7 029 552,21

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	1 935 875,02
État - Charges à payer	295 150,90
TOTAL	2 231 025,92

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires - Factures à établir	674 197,55
État TVA sur factures non parvenues	290 571,47
Intérêts à recevoir	76 933,00
TOTAL	1 041 702,02

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Entretien réparation	15 768,07
Primes d'assurances	87 709,82
Taxes bureaux	166 093,02
Taxes foncières	1 364 767,66
Taxes ordures ménagères	376 973,92
Honoraires de gestion	181 108,20
Autres charges récupérables	619,94
TOTAL	2 193 040,63

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives non récupérables	257 858,72
Taxes Foncières non refacturables	61 075,35
Taxes bureaux non refacturables	7 489,18
Impôts société étranger	535 768,96
Bail à construction	183 585,67
Assurances	19 726,94
Entretien réparation	111 265,50
Grosses réparations	501 727,01
TVA non récupérable	41 992,82
Property honoraires non récupérables	413 427,65
TOTAL	2 133 917,80
Honoraires d'expertises	47 733,08
Honoraires divers	6 087,27
TOTAL	53 820,35
TOTAL GÉNÉRAL	2 187 738,15

COMMISSION DE GESTION

Produits locatifs hors taxes	28 158 496,76
Commission au taux de 10%	2 815 849,68
Produits financiers nets	5 652 194,08
Commission au taux de 5%	282 609,70
Abandon partiel de commission de la gérance	(900 000,00)
Commission de gestion	2 198 459,38

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	17 956,00
Honoraires dépositaires	56 889,60
Frais de conseils et assemblées	974,34
Information des associés (BT, Rapport annuel)	75 246,52
Cotisation AMF	6 420,04
Frais d'actes et contentieux	373,37
Honoraires divers	24 631,21
Taxes diverses - CVAE - CET	300 338,99
Frais bancaires	970,19
TOTAL	483 800,26

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	0,78
TOTAL	0,78

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2015

Résultat 2015	13 402 210,55
Report à nouveau antérieur	585 856,30
TOTAL DISTRIBUABLE	13 988 066,85
Distribution	13 538 219,91
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	13 538 219,91
Report à nouveau après affectation du résultat	449 846,94



CLINIQUE
DU PARC

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

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

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

Au cours de l'exercice 2016, Primovie a émis 2 575 444 parts nouvelles, à un prix unitaire de 191 euros.

10 289 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, lesquelles ont été satisfaites. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.

Primovie a acquis au cours de l'exercice, 43 actifs pour un montant global de 559 731 915 euros. Parmi ces acquisitions il convient de signaler un portefeuille de 25 actifs acquis pour plus de 320 millions d'euros auprès de Foncière des Murs, ainsi que la poursuite de l'ouverture de Primovie à l'international avec l'acquisition de l'Ecole Internationale de Milan, d'une maison de retraite médicalisée à Biederitz en Allemagne, et d'une clinique esthétique à Berlin.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation DTZ Valuation France, fait état d'une valeur de 852 878 615 euros hors droits au 31 décembre 2016.

Le résultat net de notre SCPI s'élève à 9,55 euros par part. La société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer, comme l'an dernier, 9,55 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2016. Ce dividende assure à Primovie un taux de distribution moyen sur valeur de marché 2016 de 5,00 %.

Le prévisionnel établi par la Société de Gestion permettrait de maintenir cette distribution de 9,55 euros par part, même après une nouvelle augmentation de capital. Ce même dividende ramené à une valeur de part réévaluée exprimerait une rentabilité instantanée en légère baisse pour les nouveaux souscripteurs. Cette rentabilité resterait cependant supérieure à la moyenne du marché.

Nous apprécions l'agilité de la Société de Gestion qui maintient cette performance dans une conjoncture encore difficile, et ce malgré la forte croissance de la collecte. La diversification, tant géographique que du mode de détention, ouvre quelques aléas supplémentaires, mais nous fait bénéficier à ce jour d'une valeur ajoutée reconnue. Souhaitons qu'en 2017 le niveau d'investissement reste en adéquation avec la collecte, comme ce fût le cas au cours de cet exercice.

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

Nous remercions les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2016 et pour le partage des informations la concernant.

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

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

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

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS. Exercice clos le 31/12/2016

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 2016, 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 23 juin 2016. 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 7 juin 2017

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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

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

- 1) Une commission de gestion fixée à 10% HT maximum des produits locatifs HT encaissés, et 5 % HT maximum des produits financiers nets de la société.
Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2016 s'élève à € 2 198 459,38 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 2016 s'élève à € 44 271 882,35 HT.

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

Au titre de l'exercice 2016, le montant de cette refacturation s'élève à 422 308,4 €.

Neuilly-sur-Seine, le 7 juin 2017

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER



PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- ▶ Approbation des comptes clos au 31 décembre 2016, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital ;
- ▶ Quitus à la société de gestion ;
- ▶ Quitus au conseil de surveillance ;
- ▶ Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées ;
- ▶ Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission ;
- ▶ Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution) ;
- ▶ Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau ;
- ▶ Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties ;
- ▶ Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine ;
- ▶ Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 788 295 360,00 €, soit une augmentation de 410 424 800,00 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance, en approuve les termes et donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	28 449 396,27 €
Report à nouveau antérieur	449 846,94 €
Résultat distribuable	28 899 243,21 €
AFFECTATION	
Distribution de dividendes	28 834 922,32 €
- Dont acomptes déjà versés	28 834 922,32 €
Report à nouveau du solde disponible	64 320,89 €
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	292 782,41 €
Report à nouveau après affectation	357 103,30 €

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 806 342 456,84 €, soit 163,66 € par part,
- valeur de réalisation : 833 234 344,61 €, soit 169,12 € par part,
- valeur de reconstitution : 975 865 612,86 €, soit 198,07 € par part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise la société de gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la société :

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2017, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.



ONZIÈME RÉOLUTION

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une

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

> marché secondaire :

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

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

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

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

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

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

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

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

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est

fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

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

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

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus

et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

> valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) :

valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

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

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



Primonial Real Estate Investment Management

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

531 231 124 RCS Paris.

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

sous le numéro GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014.

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

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

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

SIÈGE SOCIAL

83/85 avenue Marceau 75016 Paris

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

www.primonialreim.com

ADRESSE POSTALE

83/85 avenue Marceau

75016 Paris

La Note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et a été actualisée en avril 2017. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

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

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