



2018

SCPI PRIMOVIE / RAPPORT ANNUEL



PRIMONIAL
REIM



PRIMOVIE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier de santé	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2018	p22
■ Annexe financière	p26
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p42
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p44
■ Projet des résolutions	p48
■ Glossaire	p54



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Au cours de l'année 2018, votre SCPI Primovie a collecté 489 millions d'euros. Au 31 décembre 2018, Primovie compte 21 493 associés et sa capitalisation atteint 2,339 milliard d'euros.

Le poids relatif de la SCPI Primovie sur le marché de l'investissement immobilier de santé permet de bénéficier d'une diversification appréciable dans l'environnement économique actuel et fait de la SCPI Primovie un acteur incontournable sur le marché de l'immobilier dédié au médico-social, à l'éducation ou à l'hébergement des seniors, en France mais également en Europe. Cette position facilite également l'accès aux opportunités d'investissement et permet de nouer des partenariats avec les locataires-exploitants de votre SCPI.

En 2018, la SCPI Primovie a investi près de 303 millions d'euros frais et droits inclus, sur le marché immobilier en France, en Allemagne et en Espagne.

L'investissement le plus significatif porte sur le pôle Santé Léonard de Vinci à Tours (37) pour un montant de 96,4 millions d'euros. Cet ensemble de 43 000 m² regroupe des activités médicales de court et moyen séjour, et différents bâtiments de consultations et de soins externes. L'établissement est classé parmi les 10 cliniques indépendantes privées les plus attractives de France (Palmarès Le Point 2017).

Votre SCPI Primovie a également acquis un portefeuille de 6 EHPAD localisés en Espagne dans la région de Valence, pour un montant global de 36,2 millions d'euros et deux portefeuilles en Allemagne, le portefeuille BestCare (39 millions d'euros) qui comprend 5 maisons de retraite, et un portefeuille de 15 crèches-garderies acquis pour 39,3 millions d'euros.

Le patrimoine immobilier de la SCPI Primovie compte 138 actifs au 31 décembre 2018, dont 18 % de la valeur est localisée en zone Euro hors France (Allemagne, Italie et Espagne). Le taux d'occupation financier de Primovie s'élève à 95,2 % au 31 décembre 2018. Les principaux actifs vacants sont des bureaux localisés dans des secteurs attractifs : Colombes et Paris XIII, pour respectivement 5 400 et 4 950 m².

Les investissements à l'étude concernent des crèches, des cliniques et des EHPAD en France et en Allemagne. Primonial REIM maintient sa conviction sur l'immobilier de santé et d'éducation, dans un environnement marqué par la prise de conscience du manque d'offre privée d'établissements de santé, face à des besoins croissants (cf. le Plan Santé présenté par le Gouvernement français en septembre 2018). Dans cet esprit, Primonial REIM a conclu le 15 octobre 2018 un partenariat avec Korian et CAREIT dans le cadre de la reconfiguration du parc immobilier de Korian et de l'accompagnement de sa croissance européenne.

La distribution proposée à l'Assemblée Générale des associés au titre de 2018 s'élève à 9,14 euros soit un Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2018 de 4,50 %.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

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

PRÉSENTATION

▶ ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que société de gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directeur Général

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2018)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

François Pochard

Valéry Bordes

Guy Charlot

SCPI PRIMOVIE

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

STAF INVEST, Président

Humanis Gestion d'Actifs

MACSF Épargne Retraite

Œuvre des pupilles orphelins et fonds d'entraide des sapeurs-pompiers de France

Oradéa Vie

Michel Cattin

Georges Pupier

Samuel Verger

SURAVENIR

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés Titulaire

BEAS Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

DTZ Valuation France

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

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

► CHIFFRES CLÉS

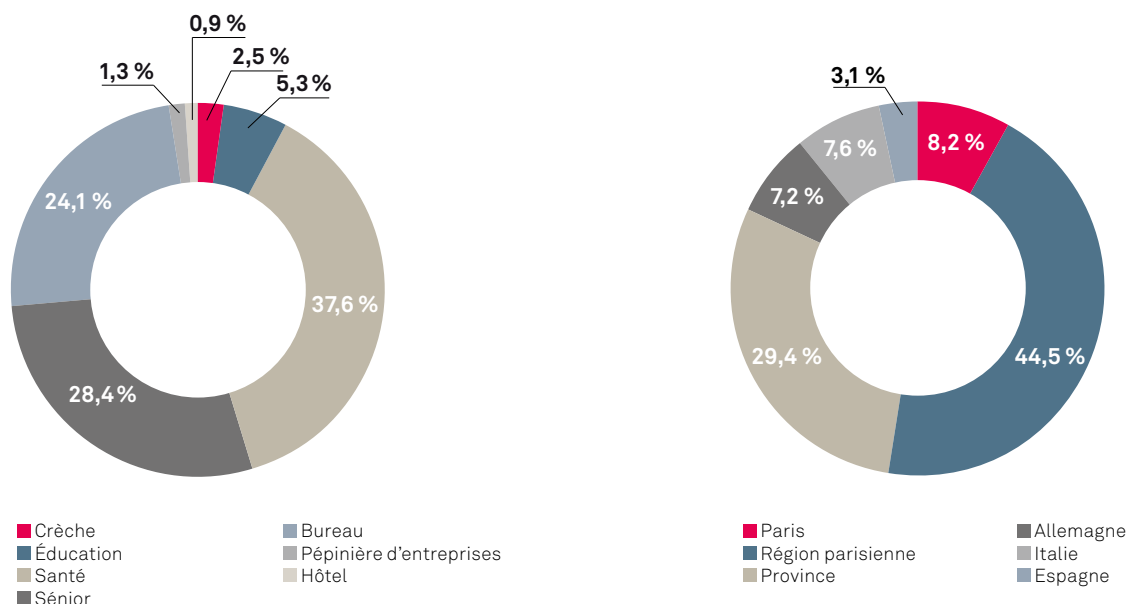
La SCPI Primovie a été créée le 19 juillet 2012 pour une durée statutaire de 99 ans. Primovie est une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise.

	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'associés	21 493	16 852
Nombre de parts au capital	11 520 027	9 112 155
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	2 407 872	4 185 309
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	2 045 149 672,50	1 740 073 858,89
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	2 360 338 253,40	2 041 577 654,16
Valeur comptable	1 957 551 169,11	1 519 991 345,82
Valeur de réalisation	1 995 533 998,53	1 572 421 849,25
Valeur de reconstitution	2 329 415 265,61	1 841 454 108,50
Capitalisation	2 338 565 481,00	1 849 767 465,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	8,30	7,98
Résultat par part ⁽¹⁾	9,40	9,44
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	9,14	9,56
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,42	0,13
Surface en m ²	668 279	541 048
Nombre d'actif (par transparence)	138	104
Taux d'occupation financier	95,20 %	98,8 %
Prix de souscription ⁽²⁾	203,00	203,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	184,43	184,43
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



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

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

▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2019 s'ouvre sur des perspectives de croissance économique moins optimistes qu'au début de 2018.

Retour au bilatéralisme en matière de relations commerciales, montée des tensions populistes, volatilité des marchés boursiers, sont autant de facteurs de méfiance chez les investisseurs. Les prévisions de croissance des États-Unis devraient retomber à 2,5% en 2019. Deuxième puissance économique au monde, la Chine est revenue au cœur des préoccupations en raison de la multiplication des signes de ralentissement de son économie malgré une croissance du PIB supérieure à 6%, plus faible croissance depuis 28 ans.

Économie ouverte, la zone Euro a connu un ralentissement en 2018 du fait de la décélération du commerce mondial.

Les prévisions de croissance pour 2019 font ressortir un ralentissement pour la zone Euro, une tendance nettement plus marquée pour l'Allemagne alors que la France devrait être en ligne avec sa croissance passée. Certains facteurs favorables subsistent : la politique accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE), l'assouplissement de la politique budgétaire dans l'ensemble de la zone Euro ou encore la progression de la consommation privée. Toutefois, en 2019, certains facteurs de croissance se dissiperont, tels que la demande extérieure et l'investissement des entreprises.

Une hausse des taux encore décalée dans le temps?

Au cas particulier de l'immobilier français, il est possible que le ralentissement économique mondial ait un impact sur les marchés locatifs. Cependant, c'est d'abord vers la banque centrale européenne que se tournent les regards des investisseurs. Alors que la BCE a annoncé en décembre 2018 la fin du *quantitative easing* (achats massifs de titres), l'environnement économique milite pour une stabilité des taux directeurs. Les prévisions des taux longs

des obligations de l'État français (OAT) à 10 ans devraient donc être toujours contenus autour de 1% en 2019, soit un niveau bas qui n'aura pas d'impact sur les rendements immobiliers *prime*.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Le volume d'investissement en immobilier de santé en France a dépassé 800 M€ en 2018. Après les deux acquisitions de portefeuilles d'EHPAD en début d'année par AXA IM-RA et Icade pour respectivement 250 et 180 M€, le second semestre a enregistré des acquisitions de plus petite envergure. Primonial REIM a acquis une clinique SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) pour 14 M€ à Cahuzac et Swiss Life s'est porté acquéreur d'une résidence services seniors à Saint-Mandé en VEFA. Avec des patrimoines respectifs de plus de 2 Mds€ d'actifs sous gestion, les leaders du secteur demeurent Primonial REIM et Icade Santé. Les taux de rendement *prime* ont connu une légère compression (- 25 pb sur un an) pour se positionner à 4,0% fin 2018 pour les EHPAD et sont restés stables à 5,25% pour les cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique).

Le secteur des EHPAD en France était constitué de plus de 7 500 établissements pour 612 000 lits en 2018. D'ici 2025, on estime que le secteur aura besoin 145 000 lits nouveaux ou à moderniser. Si les 5 premiers acteurs concentrent 55% des lits du secteur privé, la consolidation au profit des leaders se poursuit. Ainsi, Korian (plus de 30 000 lits en France) a acquis récemment le groupe Omega (1 000 lits).

Le secteur MCO/SSR/SDL/PSY/HAD compte environ 4 000 établissements pour près de 500 000 lits. Le secteur MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) connaît une diminution du nombre d'établissements de santé visant à regrouper les plateaux techniques vers l'ambulatoire. Malgré une dynamique continue de concentration, les acteurs

du secteur privé demeurent assez modestes puisque les 3 premiers opérateurs concentrent près de 25% du nombre d'établissements. La consolidation du secteur à l'échelle française et européenne est donc toujours d'actualité.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2018 un montant total de 5,1 Mds€, soit un niveau historiquement élevé, quoiqu'en baisse de - 19% par rapport à l'année 2017, qui s'était avérée exceptionnelle. La capitalisation du secteur s'établit à 55,4 Mds€ pour 175 véhicules gérés par 31 sociétés de gestion. L'année s'est déroulée en deux temps, avec un premier semestre particulièrement attentiste de la part des souscripteurs, soucieux du contexte réglementaire et fiscal (mise en place de l'IFI). Au second semestre le marché a repris sa vitesse de croisière en matière de collecte.

Il est à noter que les volumes investis par les SCPI en 2018 (6,2 Mds€) excèdent les volumes collectés. Le secteur ne s'est donc pas trouvé dépassé par les capitaux collectés. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché s'établit en moyenne à 4,35%, soit une baisse de 10 points de base par rapport à 2017. La prime de risque par rapport au rendement des fonds euros, et plus encore par rapport à l'OAT à 10 ans, reste substantielle et permet aux souscripteurs d'acheter des parts de SCPI à crédit dans des conditions historiquement favorables. En outre, l'indexation favorable des loyers, dans un contexte de reprise légère de l'inflation, pourrait conforter les fondamentaux du rendement des SCPI dans les mois à venir.

Source des données chiffrées : Primonial REIM Recherche & Stratégie d'après ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Instituts nationaux de statistiques, RCA, Your Care, C&W, BNP Paribas Real Estate, JLL, FNAIM, Notaire-INSEE, Soes, Sitaldel, Codata, Immostat.

▶ LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une charte ISR qui sera déclinée à partir de 2019 selon un plan stratégique pluriannuel.

Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer de façon systématique et traçable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique de gestion.

Primonial REIM vise la sécurisation de ses risques ESG pour servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients, de ses collaborateurs et de la société en développant une cohérence entre ses valeurs et ses investissements.

Ainsi, les objectifs de notre politique ISR sont les suivants :

- ▶ favoriser une performance ESG pérenne pour nos investisseurs ;
- ▶ développer une relation de proximité et devenir un propriétaire de choix pour nos locataires ;
- ▶ valoriser et fidéliser nos clients et nos talents ;
- ▶ donner du sens à nos investissements.

Les deux principaux axes d'engagement de notre démarche sont l'exemplarité de notre société de gestion et l'intégration de critères ESG pour la sélection et la gestion de l'ensemble de nos investissements.

1. AGIR DE MANIÈRE EXEMPLAIRE VIS-À-VIS DE NOS CLIENTS, DE NOS COLLABORATEURS ET DE LA SOCIÉTÉ

Nous visons à mettre en œuvre une politique de gestion exemplaire à différents niveaux.

1.1. UNE INFORMATION TRANSPARENTE SUR LA PERFORMANCE ESG DES FONDS

Nous souhaitons permettre à l'ensemble de nos clients, institutionnels et particuliers, de mieux comprendre les politiques et pratiques ESG mises en œuvre dans nos fonds. Pour ceci, nous diffusons des informations actualisées dans un langage clair et compréhensible, en adéquation avec les exigences réglementaires d'une part et des besoins spécifiques d'autre part.

1.2. UN EMPLOYEUR RESPONSABLE

Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Les principaux axes de la démarche « Diversité » portent sur l'Égalité Professionnelle Hommes et Femmes, notamment avec une politique de soutien à la parentalité affirmée, ainsi que sur la diversité des profils recrutés (en termes de diplômes, de parcours et d'expériences). Cette charte s'applique pour l'ensemble des entités du Groupe dont Primonial REIM.

Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018.

Chez Primonial REIM, les collaborateurs sont au centre de notre attention, nous avons à cœur d'entretenir un environnement de travail stimulant et dynamique. Aussi, notre nouveau siège social est un lieu où les collaborateurs se sentent bien ; les aménagements ont été pensés pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée.

Après avoir accompagné la démarche de certification « *BREEAM In Use – Asset performance* » de notre propriétaire, nous visons les certifications « *BREEAM In Use – Building Management* » et « *BREEAM In Use – Occupier Management* » pour valoriser le système de management de l'exploitation mis en place, ainsi que l'implication directe des collaborateurs occupant les lieux. Nos efforts réalisés en faveur de la connectivité des espaces ont été valorisés et récompensés par le label *WiredScore*, niveau *Silver*. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

1.3. UNE SOCIÉTÉ DE GESTION ENGAGÉE AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

Mécénat

Nous menons une politique active de mécénat, les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers.

Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme.

Nous soutenons 3 associations :

- ▶ Fondation des Apprentis d'Auteuil ;
- ▶ Fondation EPIC ;
- ▶ Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP.

Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Soutien de la grande cause des aînés

En 2018, nous avons souhaité amplifier notre impact en devenant Partenaire Fondateur de la Grande Cause « Comment mieux prendre soin de nos aînés ? », grande consultation citoyenne lancée par le ministère des Solidarités et de la Santé et Make.org. L'objectif est de bâtir, aux côtés d'une quarantaine d'acteurs de la société civile, le premier grand Plan d'actions en faveur des Aînés en France d'ici 2021. Inscrites dans la durée, ces mesures contribueront à faciliter le quotidien des seniors et alimenteront la loi sur le financement de la dépendance, prévue fin 2019.

2. ÊTRE UN INVESTISSEUR RESPONSABLE ET INTÉGRER DES CRITÈRES ESG DANS LA SÉLECTION ET LA GESTION DE NOS INVESTISSEMENTS

L'immobilier assure la satisfaction d'un besoin humain essentiel, celui de bénéficier d'une manière durable, d'un lieu pouvant abriter une activité personnelle ou professionnelle. Il se situe donc par nature au cœur des enjeux liés à l'ISR. Primonial REIM préserve la cohérence de sa politique d'investissement par le respect d'un certain nombre de valeurs collectives qui lui sont propres.

L'application des principes ISR sur nos investissements se décline au travers de trois piliers.

2.1. UN PILIER SOCIAL

L'une de nos spécificités est l'affichage, dans nos politiques d'investissement, de convictions immobilières en faveur de l'immobilier du quotidien, en particulier des actifs de santé, d'éducation et de logement.

Les évolutions démographiques françaises et européennes (dynamisme de la natalité, vieillissement de la population...) et les différents modèles familiaux (famille nucléaire, monoparentale...) appellent en effet une réponse spécifique pour faire face aux besoins croissants de la société en matière d'équipements immobiliers.

Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...), dans des logements intermédiaires, des résidences étudiants ou jeunes actifs. Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs.

2.2. UN PILIER ENVIRONNEMENTAL

Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments.

Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation.

L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités.

Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »).

Dans une logique de transparence et d'amélioration, nous avons lancé une cartographie environnementale de notre patrimoine, avec une attention toute particulière sur la classe d'actifs bureaux. Nous étudions les obligations réglementaires (PPRI, pollution des sols, etc..) mais aussi l'amélioration continue des consommations énergétiques.

Sur le portefeuille existant, cette démarche repose également sur une gestion active fondée sur une relation de proximité avec les entreprises locataires.

À l'acquisition, nos due diligences s'attachent systématiquement à définir les budgets nécessaires aux éventuelles mises à niveau des actifs visés.

2.3. UN PILIER GOUVERNANCE

Nous mettons en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la conformité, du contrôle interne, de la prévention du blanchiment d'argent et de la gestion des données personnelles (RGPD).

L'immobilier requiert un asset management spécialisé et de proximité notamment pour :

- ▶ accompagner les mutations du secteur ;
- ▶ piloter les travaux au plus près de l'exploitation ;
- ▶ exercer une veille réglementaire dans chaque pays d'intervention.

Primonial REIM est une société de gestion qui dispose dans ce domaine d'une grande qualité d'exécution des transactions, y compris complexes, et d'une infrastructure d'asset management et de property management à l'échelle européenne permettant de répondre à ces exigences.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2018 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 1 849 767 465 euros à 2 338 565 481 euros, après une collecte nette de 488 798 016 euros. Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

En 2018, Primovie a investi près de 303 millions d'euros frais et droits inclus sur le marché immobilier en France, en Allemagne et en Espagne.

L'investissement le plus significatif porte sur le pôle Santé Léonard de Vinci à Tours (37) pour un montant de 96,4 millions d'euros. Cet ensemble de 43 000 m² regroupe des activités médicales de court et moyen séjour, et différents bâtiments de consultations et de soins externes. L'établissement est classé parmi les 10 cliniques indépendantes privées les plus attractives de France (Palmarès Le Point 2017).

Votre SCPI Primovie a également acquis un portefeuille de 6 EHPAD localisés en Espagne dans la région de Valence, pour un montant global de 36,2 millions d'euros et deux portefeuilles en Allemagne, le portefeuille BestCare (39 millions d'euros) qui comprend 5 maisons de retraite, et un portefeuille de 15 crèches-garderies acquis pour 39,3 millions d'euros.

Le patrimoine immobilier de Primovie compte 138 actifs au 31 décembre 2018, dont 18 % de la valeur est localisée en zone Euro hors France (Allemagne, Italie et Espagne). Le taux d'occupation financier de Primovie s'élève à 95,2 % au 31 décembre 2018. Les principaux actifs vacants sont des bureaux localisés dans des secteurs attractifs : Colombes et Paris XIII, pour respectivement 5 400 et 4 950 m².

Primovie termine l'année 2018 avec un résultat distribuable de 9,40 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2018 s'élève à 9,14 euros par part.

La SCPI étant de plus en plus souvent exposée à des acquisitions de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, il s'avère utile de préciser les modalités de calcul des commissions dues à la société de gestion dans ce cas de figure, afin notamment de les neutraliser si, par exemple, la société de gestion rend également des services rémunérés à la société acquise. Il s'agit là d'une clarification, les modifications proposés n'ayant pas pour objet de modifier les rémunérations dues à la société de gestion telles qu'elles sont prévues aujourd'hui par la documentation du fonds. Ces modifications concernent les commissions de gestion, d'acquisition et de cession.

En outre, il est proposé à l'assemblée générale de prendre acte de la possibilité offerte aux SCPI d'avoir recours aux instruments de couverture (dits instruments financiers à terme), qui permettent d'encadrer le risque inhérent à la variabilité des taux d'intérêt des emprunts bancaires à taux variable qu'une SCPI peut souscrire.

Ces résolutions extraordinaires ont été exposées et expliquées à votre Conseil de surveillance, qui n'a formulé aucune objection à leur égard.

La Société de Gestion

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2018, 138 actifs dont 20 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés immobilières (SCI). Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 668 279 m².

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2018

	CRÈCHE	ÉDUCATION	SANTÉ	SÉNIOR	BUREAU	PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES	HÔTEL	
Paris	0,1%	1,2%	0,7%	1,3%	3,6%	1,3%		8,2%
Région parisienne	0,5%	0,1%	15,3%	7,7%	20,0%		0,9%	44,5%
Province	0,1%	1,9%	12,1%	14,8%	0,5%			29,4%
Allemagne	1,8%		2,5%	2,9%				7,2%
Italie		1,7%	5,9%					7,6%
Espagne		0,4%	1,0%	1,7%				3,1%
TOTAL	2,5%	5,3%	37,6%	28,4%	24,1%	1,3%	0,9%	

Sur les 138 actifs de Primovie, 34 ont été acquis en 2018 dont 1 via une prise de participation dans la SCI Alcobendas.

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 2018 à 2 045 149 672,50 euros dont 523 098 942,50 euros de valeur nette réévaluée des prises de participation. À périmètre constant la valeur du patrimoine progresse de 1,08 % sur 1 an.

SITUATION LOCATIVE

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2018 s'établit à 79 124 859,31 euros. Primovie compte 190 locataires (par transparence) au 31 décembre 2018.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES				
LOCATAIRE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS
Korian	Senior	179 888	42	26,0 %
Gruppo Villa Maria	Santé	38 222	4	7,1 %
O.C.D.E.	Bureau	14 384	1	7,1 %
Pôle Santé Léonard de Vinci	Santé	42 748	1	5,5 %
Groupe La Poste	Bureau	16 630	2	5,3 %
Groupe C2S	Santé	32 856	3	4,3 %
Groupe Sorin	Santé	12 870	1	3,4 %
HSBC	Bureau	6 317	2	3,0 %
Casa di Cura Privata Le Terrazze	Santé	13 187	1	3,0 %
International School of Milan	Éducation	12 200	1	2,4 %
		TOTAL	58	67,1 %

* En quote part de détention.

Le taux d'occupation financier moyen, qui exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée, s'élève pour l'année 2018 à 95,2 %.

En termes de surface, sur les 668 279 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 14 736 m² étaient vacants au 31 décembre 2018, soit un taux d'occupation physique de 97,8 % ⁽¹⁾.

SURFACES VACANTES						
IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE VACANTE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	
West Plaza	Colombes	9/11, rue du Débarcadère	Bureau	5 373	1 887 436	
SCI Regnault Kadence	Paris	86/88, rue Regnault	Bureau	4 950	2 148 300	
SCI Créteil Enesco	Créteil	12, rue Georges Enesco	Bureau	1 290	171 842	
Cœur Défense**	Courbevoie	100/110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	1 076	573 508	
Le Losserand	Paris	168 bis/170, rue Raymond Losserand	Bureau	765	120 270	
Munich-Pasing	Munich	Lortzingstraße 26 / Ernsbergerstraße 23	Santé	595	95 832	
Salvus Hannover	Hannovre	Thie 1	Santé	229	43 739	
Ardeko	Boulogne Billancourt	58, avenue Émile Zola	Bureau	215	92 881	
Le Clever	Gennevilliers	34/40, rue Henri Barbusse	Bureau	144	33 840	
Le Milenium	Lyon	53, Cours Albert Thomas	Éducation	99	19 223	
				TOTAL	14 736	5 186 871

* En quote part de détention. ** Actif non géré par Primonial REIM.

14 nouveaux baux ont été finalisés au cours de l'exercice 2018 et ont permis de louer ou relouer 6 163 m² et 5 renouvellements de baux ont été conclus pour 4 575 m² :

RENOUVELLEMENTS						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Le Clever	Gennevilliers (92)	34/40, rue Henri Barbusse	Tractebel	Bureau	3 909	01/01/2018
SCI Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	Cramif	Bureau	294	01/04/2018
Paris Saussure	Paris (75)	119, rue de Saussure	Babilou	Crèche	337	01/07/2018
Les Massues	Lyon (69)	86/88, rue du Dr Edmond	Cannata	Santé	35	22/01/2019
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100/110, avenue du Général de Gaulle	Citrix	Bureau	223	01/08/2018
					TOTAL	4 575

* En quote part de détention. ** Actif non géré par Primonial REIM.

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

RELOCATIONS						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Urban Cap	Bordeaux (33)	124, rue Lucien Faure	Ubisoft	Bureaux	733	01/04/2018
Paris – 36/40 bis, Picpus	Paris (75)	36/40 bis, rue de Picpus	JPS Contrôle	Bureaux	183	01/04/2018
Millenium	Lyon (69)	53, cours Albert Thomas	Sciences-U Lyon	Bureaux	12	01/06/2018
Le Losserand	Paris (75)	168 bis/170, rue Raymond Losserand	Acces'solutions	Bureaux	65	15/06/2018
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	185/189, quai de la Bataille Stalingrad	Klee Data System	Bureaux	331	04/01/2019
West Plaza	Colombes (92)	9/11, rue du Débarcadère	Mapotel	Bureaux	912	01/10/2018
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100/110, avenue du Général de Gaulle	Epadesa	Bureaux	213	01/02/2018
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100/110, avenue du Général de Gaulle	EDF EN	Bureaux	446	16/08/2018
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	Extia	Bureaux	603	20/08/2018
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	Mairie de Paris	Bureaux	2 043	01/01/2019
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco – 9, rue Thomas Edison	Cramif	Bureaux	294	01/04/2018
Munich-Pasing	Munich (Allemagne)	München Lortzinhöfe	Ambulante Pflege Herzblatt, Patrick Troidl	Santé	126	01/05/2018
Salvus Hannover	Hannovre (Allemagne)	Thie 1	Ergotherapie Feith, Gregor Feith	Santé	138	01/07/2018
Kinderzentrum Pflingstbornstrasse	Francfort (Allemagne)	Pflingstbornstr. 53	Sokol Cela	Santé	63	01/11/2018
					TOTAL	6 163

* En quote part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

CONGÉS

Les libérations et congés reçus en 2018 portent sur 9 577 m², soit 1,43 % de la surface en exploitation.

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Korian Clavette	Clavette (17)	3, rue du Grand Chemin	Korian	Santé – EHPAD	3 490	28/06/2019
Korian Cenon	Cenon (33)	8, rue Dumune	Korian	Santé – EHPAD	2 562	30/09/2020
Cœur Défense**	Courbevoie	100/110, avenue du Général de Gaulle	RTE	Bureau	1 890	31/12/2018
Cœur Défense**	Courbevoie	100/110, avenue du Général de Gaulle	TEVA	Bureau	445	30/04/2019
Le Losserand	Paris (75)	168 bis/170, rue Raymond Losserand	BTCOWORKING	Bureau	765	30/06/2018
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	INFREP	Bureau	317	30/06/2018
Le Millénium	Lyon (69)	53, cours Albert Thomas	SPIP	Bureau	108	11/04/2018
					TOTAL	9 577

* En quote part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2018, Primovie a réalisé 34 acquisitions dont une acquisition d'un hôtel en VEFA à Roissy pour un montant total de plus de 303 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	NOM DE L'ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION**	QUOTE PART DE DÉTENTION
30/01/2018	Portefeuille la Saleta – Betera	Bétera (Espagne)	Calle les Masses 21	Sénior	3 981	7 444 437	100,0 %
30/01/2018	Portefeuille la Saleta – El Puig	El Puig (Espagne)	Calle Almenares sn y cno Cebolla	Sénior	5 666	8 395 072	100,0 %
30/01/2018	Portefeuille la Saleta – Conarda	Pablo de Vallbona (Espagne)	Calle Jaen 24	Sénior	2 091	4 901 565	100,0 %
30/01/2018	Portefeuille la Saleta – Ontinyent	Ontinyent (Espagne)	avenida Vicent Girones Mora 4	Sénior	2 933	8 177 899	100,0 %
30/01/2018	Portefeuille la Saleta – Magdalena	Castellon de la Plana (Espagne)	Poligono 2 Parcelas 109-111	Sénior	9 836	6 367 400	100,0 %
30/01/2018	Portefeuille la Saleta – Calicanto	Chiva (Espagne)	avenida Buenos Aires 393	Sénior	944	1 187 551	100,0 %

.../...

DATE D'ACQUISITION	NOM DE L'ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX D'ACQUISITION**	QUOTE PART DE DÉTENTION
21/03/2018	PSLV – Léonard de Vinci	Chambray-les-Tours (37)	1, avenue Alexandre Minkowski	Santé	42 748	97 029 188	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Champini Kinderkrippe	Ratisbonne (Allemagne)	Ohmstrasse 5	Crèche	458	1 099 938	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Ruhrknirpse	Essen (Allemagne)	Anstockstrasse 11	Crèche	720	1 905 709	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Hannalegoranto	Werder (Allemagne)	Zanderweg 1	Crèche	960	2 531 744	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Carls Garten	Berlin (Allemagne)	Am Carls Garten 16	Crèche	1 219	3 750 408	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Walnussweg	Cologne (Allemagne)	Walnussweg 1a	Crèche	1 421	4 366 018	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Haus Tobias	Trèves (Allemagne)	Zum Pfahlweiher 11	Crèche	764	2 504 484	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Mäusenest	Trèves (Allemagne)	Diedenhofener strasse	Crèche	493	1 904 751	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Ringstrasse	Berlin (Allemagne)	Ringstrasse 28	Crèche	959	2 942 471	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Krümelstube	Dortmund (Allemagne)	Osterfeldstrasse 129	Crèche	709	1 378 213	100,0 %
05/04/2018	Portefeuille Kinder Welt – Kinderzentrum Pflingstbornstrasse	Francfort-sur-le-Main (Allemagne)	Pflingstbornstrasse 63	Crèche	609	2 610 485	100,0 %
02/05/2018	Beausoleil Fontdivina	Beausoleil (06)	chemin Romain	Sénior	5 775	31 268 019	100,0 %
16/05/2018	Portefeuille Bestcare – Biblis	Biblis (Allemagne)	Am Grossen Weichweg 8-12	Sénior	2 460	5 613 084	100,0 %
16/05/2018	Portefeuille Bestcare – Solms	Solms (Allemagne)	Stadionstrasse 24	Sénior	4 200	9 073 415	100,0 %
16/05/2018	Portefeuille Bestcare – Ehringshausen	Ehringshausen (Allemagne)	Neustadt strasse 2	Sénior	2 200	3 719 333	100,0 %
16/05/2018	Portefeuille Bestcare – Ulrichstein	Ulrichstein (Allemagne)	Erlenweg 8	Sénior	4 000	10 040 180	100,0 %
16/05/2018	Portefeuille Bestcare – Barmstedt	Barmstedt (Allemagne)	Moltkestrasse 15	Sénior	4 100	10 545 736	100,0 %
06/06/2018	Clinique Bethanie	Talence (33)	144, avenue Roul	Santé	1 030	5 004 455	100,0 %
28/06/2018	SCI Alcobendas	Espagne	calle Emilio Vargas 4	Education	7 448	12 473 948	50,0 %
29/06/2018	Paris Orteaux	Paris (75)	69 rue des Orteaux	Crèche	96	928 508	100,0 %
25/07/2018	Portefeuille Kinder Welt – Glückskleehüpfer	Wuppertal (Allemagne)	Heinz-Fangmann strasse 201	Crèche	704	2 462 333	100,0 %
25/07/2018	Portefeuille Kinder Welt – Samoastrasse	Wuppertal (Allemagne)	Samoastrasse 21	Crèche	798	1 756 146	100,0 %
25/07/2018	Portefeuille Kinder Welt – Generationshaus Riedrainmäuse	Eichenzell (Allemagne)	Am Riedrain 11	Crèche	307	715 019	100,0 %
29/08/2018	Portefeuille Kinder Welt – Berlin Karlshorst	Berlin (Allemagne)	Köpenicker allee 143-153	Crèche	1 248	4 292 102	100,0 %
15/11/2018	Portefeuille Kinder Welt – Bramfelderstrasse	Hambourg (Allemagne)	Bramfelderstrasse 153	Crèche	1 298	5 029 851	100,0 %
07/12/2018	Centre de Dialyse Postillons	Saint-Denis (93)	rue des Postillons	Santé	1 848	10 777 485	100,0 %
19/12/2018	Clinique du Château de Cahuzac	Cahuzac (81)	place du Bourg	Santé	4 517	14 033 600	100,0 %
ACQUISITION VEFA (VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)							
30/03/2018	Hôtel Roissy	Roissy en France (95)	241, rue de la Belle Étoile	Hôtel	9 738	17 250 674	50,0 %
TOTAL GÉNÉRAL					128 277	303 481 224	

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

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretien couvert par provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretien courant, remises en état locatifs) ;
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2018.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	7 280 328,28
Provision pour Gros entretien au 31 décembre 2018	1 665 956,40

Sur l'exercice 2018, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS ENTRETIEN	
CLINIQUE BETHANIE	3 910 465,64
IVRY OPTIMA	1 501 485,00
SAINT-PRIEST-EN-JAREZ LA PIOT	907 307,01
IVRY CAP DE SEINE	333 674,71
MEUDON LES TYBILLES	204 978,25
CHANGE ARTEMIS	114 409,95
PARIS 36-40BIS PICPUS	93 754,92
BORDEAUX JARDIN PUBLIC	93 440,16
ABZTEHAUS LORTZINGHÖFE	81 497,36
TOTAL	7 241 013,00

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

RATIO ENDETTEMENT	
Ratio statutaire	30 %
Valeur d'expertise 2018 par transparence*	2 360 338 253
Dette au 31/12/2018**	491 788 675
Ratio d'endettement 2018	20,84 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,3

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

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2018 avec un résultat, par part en jouissance, de 9,40 euros. La distribution 2018 s'est élevée à 9,14 euros par part (pour une part ayant eu jouissance sur l'année).

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00	191,00	191,00	203,00
Résultat ⁽²⁾	9,53	9,44	9,55	9,44	9,40
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾	9,75	9,55	9,55	9,56	9,14
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾⁽³⁾	5,10 %	5,00 %	5,00 %	4,89 %	4,50 %
Report à nouveau cumulé par part en capital ⁽⁴⁾	0,69	0,41	0,12	0,13	0,42

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

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

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

▶ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 21 493 associés au 31 décembre 2018. Au cours de l'exercice, 2 456 451 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retrait pour 48 579 parts. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 11 520 027 parts au 31 décembre 2018, la capitalisation de Primovie s'élève à 2 338 565 481,00 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2014	184 932 960,00	124 960 413,00	1 155 831	2 932	11 272 927,03	191,00
2015	377 870 560,00	230 319 260,00	2 361 691	5 598	20 765 554,51	191,00
2016	788 295 360,00	491 909 804,00	4 926 846	9 500	44 271 882,35	191,00
2017	1 457 944 800,00	818 163 027,00	9 112 155	16 852	74 076 428,36	203,00
2018	1 843 204 320,00	488 798 016,00	11 520 027	21 493	44 978 819,08	203,00

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

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice écoulé à 203,00 euros. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable à 184,43 euros.

Primovie est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (202,21 euros au 31 décembre 2018).

▶ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2014	1 541	0,31%	0	1 mois	0
2015	2 142	0,19%	0	1 mois	0
2016	10 289	0,44%	0	1 mois	0
2017	24 285	0,49%	0	1 mois	0
2018	48 579	0,53%	0	1 mois	0

▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	1 480 276 768,41
Participations financières	528 556 031,07
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(51 281 630,37)
Valeur comptable	1 957 551 169,11
Valeur comptable ramenée à une part	169,93
Valeur des immeubles « actuelle »	1 522 050 730,00
Valeur des parts de société « actuelle »	523 098 942,50
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(49 615 673,97)
Valeur de réalisation	1 995 533 998,53
Valeur de réalisation ramenée à une part	173,22
Valeur de réalisation	1 995 533 998,53
Frais d'acquisition des immeubles	123 546 217,13
Commission de souscription*	210 335 049,95
Valeur de reconstitution	2 329 415 265,61
Valeur de reconstitution ramenée à une part	202,21

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

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	10,97	97,57 %	10,73	87,42 %	9,45	81,19 %	7,98	71,89 %	8,30	71,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,92 %	0,45	3,70 %	2,04	17,57 %	0,33	2,97 %	0,11	0,95 %
Produits divers	0,17	1,51 %	1,09	8,89 %	0,14	1,24 %	2,79	25,14 %	3,28	28,05 %
TOTAL DES REVENUS	11,24	100,00 %	12,27	100,00 %	11,63	100,00 %	11,10	100,00 %	11,70	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	1,10	9,80 %	1,01	8,26 %	0,74	6,34 %	0,47	4,23 %	0,99	8,44 %
Autres frais de gestion*	0,14	1,24 %	0,96	7,85 %	0,48	4,14 %	0,52	4,68 %	0,61	5,25 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,04 %	0,00	0,01 %	0,09	0,77 %	0,14	1,26 %	0,06	0,47 %
Charges immobilières non récupérées	0,11	0,98 %	0,34	2,81 %	0,31	2,67 %	0,56	5,05 %	0,54	4,61 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	1,36	12,06 %	2,31	18,93 %	1,62	14,40 %	1,69	15,23 %	2,20	18,77 %
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette provision pour gros entretiens	0,35	3,11 %	0,51	4,19 %	0,47	4,06 %	(0,09)	(0,81 %)	0,05	0,41 %
– dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾							0,06	0,54 %	0,06	0,49 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,35	3,11 %	0,51	4,19 %	0,47	4,06 %	(0,03)	(0,27 %)	0,11	0,90 %
TOTAL DES CHARGES	1,71	15,17 %	2,82	23,12 %	2,09	17,97 %	1,66	14,95 %	2,30	19,67 %
RÉSULTAT	9,53	84,83 %	9,44	76,88 %	9,55	76,88 %	9,44	85,05 %	9,40	80,33 %
Variation du report à nouveau	0,69	6,17 %	0,41	3,36 %	0,12	0,98 %	0,13	1,19 %	0,42	3,63 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,75	86,72 %	9,55	77,81 %	9,55	82,06 %	9,56	86,13 %	9,14	78,15 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,73	86,55 %	9,52	84,63 %	9,52	81,83 %	9,52	85,78 %	9,11	77,87 %

* 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 depositaire, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,70 euros par part en pleine jouissance dont 8,30 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,30 euros par part, soit 19,67 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 9,40 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2018. La distribution est de 9,14 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2018, de 0,42 euro par part en pleine jouissance sur l'année.

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017 *	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
Fonds collectés	1 759 114 492,20	488 798 016,00	2 247 912 508,20
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	-	-	-
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(1 688 850 995,26)	(319 981 804,22)	(2 008 832 799,48)
Comptes courants	(20 508 687,60)	(4 483 922,22)	(24 992 609,82)
Indemnité d'immobilisation versée	(2 775 027,80)	744 027,80	(2 031 000,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(80 008 081,25)	(9 658 153,98)	(89 666 235,23)
Commission de souscription	(158 798 251,60)	(43 977 553,96)	(202 775 805,56)
Reconstitution du report à nouveau	(1 140 170,13)	(710 870,25)	(1 851 040,38)
Frais de constitution	(11 300,00)	-	(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)	-	(6 175,00)
Emprunts	270 000 000,00	(79 800 000,00)	190 200 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	77 015 803,56	30 929 739,17	107 945 542,73

* Depuis l'origine de la société.

▶ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2018, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

FACTURES REÇUES

ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées TTC			1 737 389,70			1 737 389,70
% du montant total des achats de l'exercice TTC			1,78 %			1,78 %
% du CA de l'exercice TTC						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		8 782 704,99		1 457 176,15		10 239 881,14
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		4,28 %		0,71 %		4,99 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Aucune information concernant la SCPI n'a fait l'objet de changement substantiel donnant lieu à une information particulière (au sens du Règlement Délégué (UE) n°231/2013).

► PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI PRIMOVIE est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,3 au 31 décembre 2018. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

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

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

En 2018, 34 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2018

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 9 240 000 euros pour un effectif moyen de 122,4 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 46 % (72 % en rémunération fixe et 28 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€		AU TITRE DES PERFORMANCES 2018
Salaires fixes		7 533
	% du total des rémunérations	82 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)		1 707
	% du total des rémunérations	18 %
dont rémunérations variables non différées		1 707
dont rémunérations variables différées		0
	TOTAL	9 240
	ETP moyen	122,4

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

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€		AU TITRE DES PERFORMANCES 2018
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)		2 068
	% du total des rémunérations	49 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)		2 147
	% du total des rémunérations	51 %
	TOTAL	9 240
	Dont salaires fixes	72 %
	Dont rémunération variable	28 %

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

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



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 480 276 768,41	1 522 050 730,00	1 186 100 233,28	1 221 998 887,00
Terrains et constructions locatives	1 450 205 937,32	1 498 248 975,00	1 184 825 652,32	1 221 998 887,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	30 070 831,09	23 801 755,00	1 274 580,96	
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 665 956,40)		(1 207 639,80)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien (anciennes grosses réparations)	(1 665 956,40)		(1 207 639,80)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	528 556 031,07	523 098 942,50	502 750 761,98	518 074 971,89
Immobilisations financières contrôlées	528 556 031,07	523 098 942,50	502 750 761,98	518 074 971,89
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	2 007 166 843,08	2 045 149 672,50	1 687 643 355,46	1 740 073 858,89
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Créances rattachées à des participations	25 550 167,86	25 550 167,86	20 673 555,34	20 673 555,34
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	25 550 167,86	25 550 167,86	20 673 555,34	20 673 555,34
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	25 550 167,86	25 550 167,86	20 673 555,34	20 673 555,34
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	56 658,29	56 658,29	33 055,62	33 055,62
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	56 658,29	56 658,29	33 055,62	33 055,62
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participations				
Créances	49 808 648,99	49 808 648,99	48 117 625,75	48 117 625,75
Locataires et comptes rattachés	12 281 128,57	12 281 128,57	21 205 026,69	21 205 026,69
Provisions pour dépréciation des créances	(951 679,10)	(951 679,10)	(408 260,07)	(408 260,07)
Créances fiscales	3 993 694,82	3 993 694,82	1 414 701,29	1 414 701,29
Fournisseurs et comptes rattachés	15 921 859,08	15 921 859,08	8 689 708,81	8 689 708,81
Autres créances	18 563 645,62	18 563 645,62	17 216 449,03	17 216 449,03
Valeurs de placement et disponibilités	133 369 897,99	133 369 897,99	108 217 652,73	108 217 652,73
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	133 369 897,99	133 369 897,99	108 217 652,73	108 217 652,73
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	183 235 205,27	183 235 205,27	156 368 334,10	156 368 334,10
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(252 992 671,31)	(252 992 671,31)	(341 914 042,08)	(341 914 042,08)
Dettes financières				
- Dépôts et cautionnements reçus	(10 241 220,75)	(10 241 220,75)	(4 761 509,65)	(4 761 509,65)
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(190 424 869,72)	(190 424 869,72)	(270 000 000,00)	(270 000 000,00)
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation				
- Fournisseurs et comptes rattachés	(6 736 885,84)	(6 736 885,84)	(9 199 377,55)	(9 199 377,55)
- Locataires et comptes rattachés	(419 178,61)	(419 178,61)	(214 584,68)	(214 584,68)
Dettes diverses				
- Dettes fiscales	(6 194 390,71)	(6 194 390,71)	(7 963 047,06)	(7 963 047,06)
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(1 387 814,73)	(1 387 814,73)		
- Associés à régulariser	(3 929 682,01)	(3 929 682,01)	(2 911 187,07)	(2 911 187,07)
- Associés dividendes à payer	(23 753 779,75)	(23 753 779,75)	(17 519 563,59)	(17 519 563,59)
- Autres dettes diverses	(9 904 849,19)	(9 904 849,19)	(29 344 772,48)	(29 344 772,48)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(252 992 671,31)	(252 992 671,31)	(341 914 042,08)	(341 914 042,08)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	22 011,76	22 011,76		
Produits constatés d'avance	(5 430 387,55)	(5 430 387,55)	(2 779 857,00)	(2 779 857,00)
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(5 408 375,79)	(5 408 375,79)	(2 779 857,00)	(2 779 857,00)
CAPITAUX PROPRES COMPTABILISÉS (I + II + III + IV + V)	1 957 551 169,11		1 519 991 345,82	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		1 995 533 998,53		1 572 421 849,25

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

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2018	AFFECTATION 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2018 ⁽¹⁾
Capital	1 457 944 800,00		385 259 520,00	1 843 204 320,00
Capital souscrit	1 457 944 800,00		385 259 520,00	1 843 204 320,00
Primes d'émission	61 205 714,22		49 092 762,72	110 298 476,94
Prime d'émission	301 169 692,20		103 538 496,00	404 708 188,20
Prélèvement sur prime d'émission	(158 798 251,60)		(43 977 553,96)	(202 775 805,56)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(80 008 081,25)		(9 658 153,98)	(89 666 235,23)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(1 140 170,13)		(710 870,25)	(1 851 040,38)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution	(11 300,00)			(11 300,00)
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable			(99 155,09)	(99 155,09)
Prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	598 238,25	242 595,35	710 870,25	1 551 703,85
Résultat de l'exercice	242 595,35	(242 595,35)	2 496 668,32	2 496 668,32
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	60 099 043,48	(60 099 043,48)	89 522 767,39	89 522 767,39
Acomptes sur distribution	(59 856 448,13)	59 856 448,13	(87 026 099,07)	(87 026 099,07)
TOTAL GÉNÉRAL	1 519 991 347,82	0,00	437 559 821,29	1 957 551 169,11

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	79 124 859,31	50 769 504,50
Charges facturées	4 171 802,15	7 458 545,04
Produits des participations contrôlées	27 263 484,26	15 414 362,10
Produits annexes	3 985 323,75	2 374 337,43
Reprises de provisions	672 000,00	1 208 288,00
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	115 217 469,47	77 225 037,07
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 171 802,15	7 458 543,04
Travaux de gros entretien	35 622,94	776 518,60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	492 153,41	136 055,78
Dotations aux provisions pour gros entretien et grosses réparations (ex ant)	1 130 316,60	627 639,80
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	0,00
Autres charges immobilières	5 449 734,53	3 660 165,32
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,00	0,00
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	11 279 629,63	12 658 922,54
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	103 937 839,84	64 566 114,53
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	54 636 973,06	104 722 375,98
Reprises de provisions pour créances douteuses	90 662,67	0,00
Autres produits d'exploitation	60,22	35,52
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	54 727 695,95	104 722 411,50
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	9 410 148,09	2 976 420,62
Charges d'exploitation de la société	54 636 973,06	104 722 377,98
Diverses charges d'exploitation	2 760 104,84	1 929 373,98
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	634 081,70	408 260,07
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	67 441 307,69	110 036 432,65
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(12 713 611,74)	(5 314 021,15)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	877 123,28	457 256,28
Autres produits financiers	185 345,49	372 249,78
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	1 062 468,77	829 506,06
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 717 140,82	1 081 161,96
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	18 680,77	193 132,52
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	2 735 821,59	1 274 294,48
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(1 673 352,82)	(444 788,42)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	4 837,72	1 293 941,56
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 837,72	1 293 941,56
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	32 945,61	2 203,04
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	32 945,61	2 203,04
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	(28 107,89)	1 291 738,52
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	89 522 767,39	60 099 043,48



Universidad Europea

Grado Postgrado Ciclos
Asociación Española de Gestión de Recursos Humanos
Comunicación Dirección Empresa Gestión Organizativa

ANNEXE FINANCIÈRE

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

- ▶ aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▶ au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

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

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, Aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI PRIMOVIE.

Remplacement d'éléments d'un actif

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

Au cours de l'exercice 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

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

Pour rappel, auparavant les immeubles acquis en VEFA, faisaient 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

Commissions de souscription

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

Les commissions de souscription versées à la société de gestion en 2018 s'élèvent à 44 978 819,08 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2018 s'élèvent à 9 658 153,98 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2018, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 710 870,25 euros.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

Depuis la transposition de la directive AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe Asset Management puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primovie est de 1 522 050 730 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 autorisées à détenir, dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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

Au 31 décembre 2018, la SCPI Primovie détient des participations dans le capital de douze sociétés civiles immobilières et un fonds italien pour un montant total de 528 556 031,07 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 523 098 942,50 euros.

Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers.

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

Entretien des immeubles

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

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

Changement de méthode

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

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

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

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

Au 31 décembre 2018, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 1 130 316,60 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2018 pour un montant de 672 000 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretien s'établit à 1 665 956,40 euros.

Plus ou moins-values de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2018, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 634 081,70 euros a été constituée au 31 décembre 2018. Les reprises se sont élevées à 90 662,67 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 951 679,10 euros.

Refacturation du Property Management à la Société de Gestion

Le Property Management de la SCPI Patrimmo Commerce, a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la Société de Gestion le coût de ce dernier.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la SCPI refacture à la société de gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le Property Management à la SCPI. Auparavant, ce coût s'établissait à 1,50 % des loyers facturés.

Ce produit figure sur la ligne « Produits annexes » du compte de résultat de la SCPI.

Au 31 décembre 2018, le montant de ces honoraires s'élève à 1 803 767,92 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées (SCI détenues par la SCPI avec lesquelles il y a des opérations de comptes courants et/ou versements de dividendes)

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	44 978 819,08
Commission de gestion (HT)	9 410 148,09
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	0,00
Commission de réinvestissement (HT)	0,00

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de Property Management (HT)	1 803 767,92

SCI 5 Rue Bernier	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	115 082,88

SCI Alcobendas	
Avances en comptes courants	4 289 968,00
Intérêts des avances en comptes courants	157 080,28
Dividendes encaissés	257 205,47

SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	620 368,08

SCI Bagneux de Briand	
Avances en comptes courants	3 894 337,60
Intérêts des avances en comptes courants	310 449,78
Dividendes encaissés	0,00

SCI Boulogne le Gallo	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	5 309 292,65

SCI Clamart Vie	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	2 783 382,00

SCI Créteil Enesco	
Avances en comptes courants	3 448 456,00
Intérêts des avances en comptes courants	44 229,45
Dividendes encaissés	73 312,60

SCI Dublin Beneavin Lodge	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	0,00

SCI Noda	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	1 490 292,44

SCI Primosanté	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	4 312 284,75

SCI Regnault Kadence	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes encaissés	2 237 862,67

FAITS SIGNIFICATIFS 2018

Emprunt

Le 20 décembre 2018, la SCPI Primovie a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque Sabadell, pour un montant maximum total de 7 200 000 euros sur une durée de 5 ans.

Le 20 décembre 2018, la SCPI Primovie a contracté un emprunt *in fine* auprès de la banque Caixa, pour un montant maximum total de 9 000 000 euros sur une durée de 5 ans.

Au 31 décembre 2018, le tirage des emprunts est de 190 200 000 euros.

Événements Post-Clôture

Néant.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2018	2017
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	171 012 471,91	184 070 896,19
<i>dont loyers</i>	79 124 859,31	50 769 504,50
Total des charges	81 489 704,52	123 971 852,71
Résultat	89 522 767,39	60 099 043,48
Dividende	87 026 099,07	59 856 448,13
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	1 843 204 320,00	1 457 944 800,00
Total des capitaux propres	1 957 551 169,11	1 519 991 345,82
Immobilisations locatives	1 480 276 768,41	1 184 825 652,32
Titres, parts et actions des entités contrôlées	528 556 031,07	502 750 761,98
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	25 550 167,86	20 673 555,34
	GLOBAL 2018	PAR PART 2018
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	89 522 767,39	9,40*
Dividende	87 026 099,07	9,14*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	2 045 149 672,50	177,53
Valeur comptable	1 957 551 169,11	169,93
Valeur de réalisation	1 995 533 998,53	173,22
Valeur de reconstitution	2 329 415 265,61	202,21

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	203 377 813,99	203 832 197,00	424 105 910,00	428 085 400,00
Crèches	49 917 599,10	49 892 000,00	11 108 983,04	11 967 769,00
Écoles	91 745 270,00	99 080 000,00	92 253 029,00	98 365 651,00
Hôtel	0,00	0,00	0,00	0,00
Pépinières d'entreprises	22 368 620,00	25 830 000,00	22 368 620,00	25 995 828,00
Santé	585 431 509,00	605 354 778,00	226 753 883,23	271 585 762,00
Sénior	497 365 125,23	514 260 000,00	408 235 227,05	385 998 477,00
TOTAL	1 450 205 937,32	1 498 248 975,00	1 184 825 652,32	1 221 998 887,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureau	147 914,68			
Crèches	19 946,40			
Écoles	138 438,05			
Hôtel	17 250 674,14	17 392 000,00		
Pépinières d'entreprises	0,00			
Santé	12 513 857,82	6 409 755,00	1 274 580,96	
Sénior	0,00			
TOTAL	30 070 831,09	23 801 755,00	1 274 580,96	0,00

.../...

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCI 5 rue Bernier	2 352 149,25	2 154 622,19	2 352 149,25	2 115 509,87
SCI Alcobendas	8 026 900,00	7 587 611,58	0,00	0,00
SCI Ardeko	15 626 400,00	13 340 922,00	15 626 400,00	15 365 844,85
SCI Bagneux 2 Briand	622 700,00	(187 723,56)	411 300,00	884 345,00
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	104 318 038,76	113 689 350,00	112 060 622,16
SCI Clamart Vie	50 791 898,90	53 089 994,49	50 791 898,90	51 740 260,60
SCI Heart of La Défense	108 512 640,00	97 627 032,27	108 351 818,83	111 746 046,81
SCI Créteil Enesco	583 440,00	525 223,13	342 466,00	95 081,80
SCI Dublin Beneavin Lodge	90,00	0,00	0,00	0,00
SCI Noda	28 588 000,00	33 891 587,66	28 588 000,00	33 734 590,01
Poliscare	75 190 881,92	80 766 691,69	75 148 928,00	78 854 765,28
SCI Primosanté	83 651 071,00	89 172 882,64	83 651 071,00	88 202 274,50
SCI Regnault Kadence	40 920 510,00	40 812 059,67	23 797 380,00	23 275 631,01
TOTAL	528 556 031,07	523 098 942,50	502 750 761,98	518 074 971,89
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 008 832 799,48	2 045 149 672,50	1 688 850 995,26	1 740 073 858,89
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Alcobendas	4 447 048,28	4 447 048,28	0,00	0,00
SCI Bagneux 2 Briand	4 204 787,38	4 204 787,38	7 143 761,60	7 143 761,60
SCI Heart of La Défense	13 405 646,75	13 405 646,75	13 529 793,74	13 529 793,74
SCI Créteil Enesco	3 492 685,45	3 492 685,45	0,00	0,00
TOTAL	25 550 167,86	25 550 167,86	20 673 555,34	20 673 555,34
TOTAL GÉNÉRAL	2 034 382 967,34	2 070 699 840,36	1 709 524 550,60	1 760 747 414,23

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TYPOLOGIE : BUREAU									
VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Lyon (69)	Lyon le Virgile	100,00 %	21/01/2013	98	507 759,00	-			507 759,00
Paris (75)	Paris 36-40 bis Picpus	100,00 %	17/06/2015	5 581	27 541 775,00	1 641 775,00	84 919,92		25 984 919,92
Roubaix (59)	Roubaix Blanchemaille	100,00 %	14/09/2015	12 670	11 583 582,16	1 083 582,16			10 500 000,00
Gennevilliers (92)	Gennevilliers le Clever	50,00 %	16/05/2017	11 407	58 973 548,00	3 889 959,00	46 762,89		55 130 351,89
Colombes (92)	West Plaza	58,00 %	11/07/2017	17 063	111 762 482,30	1 572 226,30			110 190 256,00
Colombes (92)	West Plaza Parkings	58,00 %	11/07/2017	-	500 067,00	3 712,01			496 354,99
TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Mulhouse (68)	Mulhouse le Trident	100,00 %	25/01/2013	178	377 060,00	14 060,00			363 000,00
Paris (75)	Paris Saussure	100,00 %	28/02/2013	347	2 327 000,00	145 260,00	19 946,40		2 201 686,40
Velizy-Villacoublay (78)	Velizy Saulnier	100,00 %	26/04/2013	595	1 757 061,98	3 120,98			1 753 941,00
Champigny-sur-Marne (94)	Champigny Jaures	100,00 %	09/12/2013	392	827 990,55	35 990,55			792 000,00
Versailles (78)	Versailles Madame	100,00 %	08/06/2016	115	488 347,54	8 233,54			480 114,00
Montreuil (92)	Montreuil Stalingrad	100,00 %	26/01/2017	349	1 352 951,00	77 951,00			1 275 000,00
Plaisir (78)	Plaisir 19 mars 1962	100,00 %	13/03/2017	295	1 557 233,50	37 233,50			1 520 000,00
Palaiseau (91)	Palaiseau Gilles de Gennes	100,00 %	13/03/2017	434	1 114 436,68	34 436,68			1 080 000,00
Fréjus (83)	Fréjus Perce Pierre	100,00 %	17/11/2017	383	1 356 160,45	32 122,45			1 324 038,00
Versailles (78)	Versailles l'Orient	100,00 %	19/12/2017	352	1 644 774,30	31 043,30			1 613 731,00

.../...

TYPOLOGIE : CRÈCHE									
VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Paris (75)	Paris Orteaux	100,00 %	29/06/2018	96	928 508,00	20 201,00			908 307,00
Ratisbonne (Allemagne)	Champini Kinderkrippe	100,00 %	05/04/2018	458	1 099 937,92	50 411,92			1 049 526,00
Essen (Allemagne)	Ruhrknirpse	100,00 %	05/04/2018	720	1 905 709,49	137 008,63			1 768 700,86
Werder (Allemagne)	Hannalegoranto	100,00 %	05/04/2018	960	2 531 744,06	221 559,43			2 310 184,63
Berlin (Allemagne)	Carlsgarten	100,00 %	05/04/2018	1 219	3 750 408,31	257 241,91			3 493 166,40
Cologne (Allemagne)	Walnussweg	100,00 %	05/04/2018	1 421	4 366 017,53	394 773,53			3 971 244,00
Trèves (Allemagne)	Haus Tobias	100,00 %	05/04/2018	764	2 504 484,37	160 504,76			2 343 979,61
Trèves (Allemagne)	Mäusenest	100,00 %	05/04/2018	493	1 904 751,25	121 259,12			1 783 492,13
Berlin (Allemagne)	Ringstrasse	100,00 %	05/04/2018	959	2 942 471,10	194 360,70			2 748 110,40
Dortmund (Allemagne)	Krümelstube	100,00 %	05/04/2018	709	1 378 213,09	15 464,89			1 362 748,20
Francfort-sur-le-Main (Allemagne)	Kinderzentrum Pfingstbornstrasse	100,00 %	05/04/2018	609	2 610 485,46	174 725,46			2 435 760,00
Wuppertal (Allemagne)	Glücksklee-hüpfen	100,00 %	25/07/2018	704	2 462 332,81	178 927,21			2 283 405,60
Wuppertal (Allemagne)	Samoastrasse	100,00 %	25/07/2018	798	1 756 145,69	131 145,12			1 625 000,57
Eichenzell (Allemagne)	Generationshaus Riedrainmäuse	100,00 %	25/07/2018	307	715 018,94	56 031,24			658 987,70
Berlin (Allemagne)	Berlin Karlshorst	100,00 %	29/08/2018	1 248	4 292 101,66	268 799,26			4 023 302,40
Hambourg (Allemagne)	Bramfelderstrasse	100,00 %	15/11/2018	1 298	5 029 850,94	261 731,34			4 768 119,60
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Lyon (69)	Lyon le Millenium	4,81 %	03/08/2012	318	758 156,26	58 301,26	16 231,87		716 086,87
Bordeaux (33)	Bordeaux Jardin Public	100,00 %	25/10/2013	2 439	6 268 116,00	8 116,00	89 640,16		6 349 640,16
Bordeaux (33)	Bordeaux Urban Cap	100,00 %	30/12/2014	5 495	15 457 867,00	799 367,00		(754 480,00)	13 904 020,00
Saint-Cloud (92)	Saint-Cloud Caroline	100,00 %	09/07/2015	600	2 244 887,67	144 887,67	48 797,89		2 148 797,89
Arcueil (94)	Arcueil Jeanne d'Arc	100,00 %	30/07/2015	4 362	14 348 400,00	1 248 400,00			13 100 000,00
Milan (Italie)	Milan Via Maggio	100,00 %	21/03/2016	12 200	35 862 386,52	1 662 386,52			34 200 000,00
Paris (75)	Paris 148 Picpus	100,00 %	07/07/2016	1 500	5 917 804,43	736 554,43			5 181 250,00
Paris (75)	Paris 2 Cousins	100,00 %	14/02/2017	2 259	18 297 600,00	1 297 600,00			17 000 000,00
TYPOLOGIE : HÔTEL									
Roissy-en-France (95)	Hotel Roissy	50,00 %	21/03/2018	9 738		729 897,08	17 250 674,14		17 250 674,14
TYPOLOGIE : PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES									
Paris (75)	Paris le Losserand	100,00 %	29/07/2015	6 983	23 956 797,47	1 456 797,47		(131 380,00)	22 368 620,00
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Loos (59)	Lille Loos	100,00 %	22/03/2013	5 450	10 767 420,00	667 420,00			10 100 000,00
Montfavet (84)	MontfavetBoudoy	100,00 %	26/06/2013	6 759	21 931 805,24	57 274,24	60 144,00		21 934 675,00
Clavette (17)	Clavette Grand Chemin	100,00 %	09/12/2013	3 490	3 467 202,74	207 423,74			3 259 779,00
Cenon (33)	Cenon Dumune	100,00 %	28/02/2014	2 562	8 604 864,00	489 864,00			8 115 000,00
Saint-Herblain (44)	Saint-Herblain Aronnax	100,00 %	27/05/2014	1 126	2 760 072,90	148 072,90			2 612 000,00
Lyon (69)	Lyon Clinique du Parc	46,87 %	03/07/2014	7 210	26 529 412,10	1 789 368,10			24 740 044,00

.../...

TYPOLOGIE : SANTÉ									
VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Macon (71)	Macon Polyclinique	100,00 %	22/12/2014	15 579	23 154 139,29	1 564 139,29			21 590 000,00
Aressy (64)	Aressy Village	100,00 %	16/04/2015	10 235	7 952 017,12	819 791,12			7 132 226,00
Munich (Allemagne)	Munich-Pasing	100,00 %	06/11/2015	5 183	12 317 079,66	1 492 079,66			10 825 000,00
Saint-Priest-en-Jarez (42)	Saint-Priest-en-Jarez Piot	100,00 %	30/12/2015	10 067	16 659 730,00	24 730,00	907 307,01		17 542 307,01
Paris (75)	Paris Bachaumont	100,00 %	08/06/2016	626	7 342 769,00	-			7 342 769,00
Paris (75)	Paris Bagnolet	100,00 %	08/06/2016	131	458 831,43	9 255,43			449 576,00
Berlin (Allemagne)	Berlin Clinique Esthétique	100,00 %	25/08/2016	3 711	15 883 881,95	1 633 881,95			14 250 000,00
Meudon (92)	Meudon Bellevue	100,00 %	29/09/2016	3 977	22 306 397,51	1 534 273,51	(589 485,91)		20 182 638,09
Cunardo (Italie)	Le Terrazze	100,00 %	15/02/2017	13 187	42 428 482,17	2 428 482,17			40 000 000,00
Duisbourg (Allemagne)	Salvus Duisburg	100,00 %	24/02/2017	3 641	6 490 538,10	493 963,10			5 996 575,00
Ratisbonne (Allemagne)	Salvus Regensburg	100,00 %	24/02/2017	5 021	7 792 693,12	370 223,12			7 422 470,00
Hanovre (Allemagne)	Salvus Hannover	100,00 %	24/02/2017	4 996	10 478 451,08	601 912,08			9 876 539,00
Lyon (69)	Lyon les Massues	100,00 %	15/05/2017	2 334		161 469,11	6 051 836,95		6 051 836,95
Paris (75)	Paris Agutte	100,00 %	30/05/2017	1 491	6 664 584,29	514 584,29			6 150 000,00
Barcelone (Espagne)	Clinica Sant Antoni	100,00 %	10/07/2017	15 863	21 202 390,91	802 390,91			20 400 000,00
Ivry-sur-Seine (94)	Ivry Cap de Seine	100,00 %	05/12/2017	29 421	180 125 809,44	13 125 809,44	304 148,26		167 304 148,26
Ivry-sur-Seine (94)	Ivry Optima	100,00 %	07/12/2017	12 390	58 190 185,94	4 190 185,94	1 490 695,00		55 490 695,00
Chambray-les-Tours (37)	PSLV – Léonard de Vinci	100,00 %	21/03/2018	42 748	97 029 188,40	619 188,40			96 410 000,00
Talence (33)	Clinique Bethanie	100,00 %	06/06/2018	1 030	5 004 454,75	504 454,75	3 910 465,64		8 410 465,64
Saint-Denis (93)	Centre de Dialyse Postillons	100,00 %	07/12/2018	1 848	10 777 484,50	27 484,50			10 750 000,00
Cahuzac (81)	Clinique du Château de Cahuzac	100,00 %	19/12/2018	4 517	14 033 600,00	33 600,00			14 000 000,00
TYPOLOGIE : SÉNIOR									
Barjols (86)	Barjols les Laus	100,00 %	15/05/2013	3 011	4 489 434,39	268 434,39	36 147,60		4 257 147,60
Fréjus (83)	Fréjus Sakharov	100,00 %	16/05/2013	3 632	8 676 979,61	479 342,61	1 540,00		8 199 177,00
Perpignan (66)	Perpignan Anglade d'Oms	100,00 %	09/12/2013	4 590	9 799 456,26	543 641,26			9 255 815,00
Chalon-sur-Saône (71)	Chalon-sur-Saône Saint-Jean	100,00 %	05/02/2014	3 520	7 900 063,00	462 063,00			7 438 000,00
Mougins (06)	Mougins Tourmany	100,00 %	28/02/2014	4 296	11 748 272,00	668 272,00			11 080 000,00
Bourg-Saint-Andeol (07)	Bourg-Saint-Andeol Horts	100,00 %	27/03/2015	5 528	8 749 661,37	649 661,37	4 166,67		8 104 166,67
Charols (26)	Charols Midi	100,00 %	27/03/2015	2 000	4 129 018,42	329 018,42			3 800 000,00
Saint-Nazaire (44)	Saint-Nazaire Guindreff	100,00 %	30/12/2015	542	1 623 045,10	48 001,78			1 575 043,32
Douarnenez (29)	Douarnenez Arthaud	100,00 %	30/12/2015	829	685 826,00	17 850,00			667 976,00
Bordeaux (33)	Bordeaux Millesime	100,00 %	30/12/2015	178	2 494 238,00	46 958,00			2 447 280,00
Noisy-le-Grand (93)	Noisy-le-Grand Vaquier	100,00 %	23/03/2016	4 185	12 786 300,60	2 236 300,60			10 550 000,00
Biederitz (Allemagne)	Biederitz	100,00 %	15/05/2016	6 202	7 146 528,53	281 528,53			6 865 000,00
Amiens (80)	Amiens Samarobriwa	100,00 %	29/09/2016	3 872	10 475 759,27	720 541,27			9 755 218,00

.../...

TYPOLOGIE : SÉNIOR									
VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Paris (75)	Paris Jardin d'Alésia	100,00 %	29/09/2016	4 585	27 851 644,41	1 915 685,41	30 544,40		25 966 503,40
Pau (64)	Pau Jardins d'Iroise	100,00 %	29/09/2016	3 620	12 176 698,19	865 645,19	2 500,00		11 313 553,00
Marseille (13)	Marseille la Loubiere	100,00 %	29/09/2016	4 254	15 733 705,09	1 082 192,09			14 651 513,00
Fontaines-Saint-Martin (69)	Fontaines-Saint-Martin Opheliades	100,00 %	29/09/2016	2 698	8 677 562,08	596 858,08			8 080 704,00
Vernaison (69)	Vernaison Saint-Francois	100,00 %	29/09/2016	5 408	14 036 679,69	965 467,69			13 071 212,00
Montbeliard (25)	Montbeliard Doubs Rivage	100,00 %	29/09/2016	4 545	12 589 510,84	865 928,84			11 723 582,00
Reims (51)	Reims Place Royale	100,00 %	29/09/2016	4 985	13 098 624,59	900 946,59	(36 730,00)		12 160 948,00
Laxou (54)	Laxou le Gentile	100,00 %	29/09/2016	7 301	19 104 104,10	1 314 014,10			17 790 090,00
Gemenos (13)	Gemenos Mas des Aines	100,00 %	29/09/2016	3 475	5 753 635,22	395 745,22			5 357 890,00
Rochefort (17)	Rochefort Begonias	100,00 %	29/09/2016	3 030	6 818 843,10	469 012,10			6 349 831,00
Meudon (92)	Meudon les Tybilles	100,00 %	29/09/2016	4 435	26 750 893,84	1 839 973,84	203 398,25		25 114 318,25
Lyon (69)	Lyon les Annabelles	100,00 %	29/09/2016	4 049	15 853 055,20	1 090 401,20	28 125,00		14 790 779,00
Guyancourt (78)	Guyancourt les Saules	100,00 %	29/09/2016	3 005	11 141 736,35	766 348,35			10 375 388,00
Changé (72)	Changé Artemis	100,00 %	29/09/2016	4 458	5 619 615,07	386 527,07	109 054,95		5 342 142,95
Dijon (21)	Dijon les Cassissines	100,00 %	29/09/2016	4 159	11 346 115,95	780 405,95			10 565 710,00
Saint-Clément (89)	Saint-Clément Villa d'Azon	100,00 %	29/09/2016	3 640	7 597 626,18	522 578,18			7 075 048,00
Chambray-les-Tours (37)	Chambray-les-Tours Papoterie	100,00 %	29/09/2016	3 643	11 317 866,44	779 463,44			10 538 403,00
Marseille (13)	Marseille Mistral	100,00 %	29/09/2016	3 495	9 591 741,99	659 736,99			8 932 005,00
Le Chesnay (78)	Le Chesnay Hameau du Roy	100,00 %	29/09/2016	3 597	17 368 774,02	1 194 655,02			16 174 119,00
Marcq-en-Baroeul (59)	Marcq-en-Baroeul Marquises	100,00 %	29/09/2016	4 226	10 996 923,89	756 387,89			10 240 536,00
Le Mans (72)	Le Mans Pontlieue	100,00 %	29/09/2016	8 692	10 512 264,13	723 052,13			9 789 212,00
L'Huisserie (53)	L'Huisserie le Castelli	100,00 %	29/09/2016	3 602	5 849 745,87	402 355,87			5 447 390,00
Nogent-le-Rotrou (28)	Nogent-le-Rotrou Les Temps Bleus	100,00 %	29/09/2016	2 896	8 411 442,94	578 553,94			7 832 889,00
Layrac (47)	Layrac Maison Saint-Martin	100,00 %	16/12/2016	3 556	10 068 100,00	33 100,00			10 035 000,00
Brême (Allemagne)	Salvus Breme	100,00 %	24/02/2017	3 908	13 255 805,91	742 542,91			12 513 263,00
Bétera (Espagne)	Betera	100,00 %	30/01/2018	3 981	7 444 437,46	300 486,46			7 143 951,00
El Puig (Espagne)	El Puig	100,00 %	30/01/2018	5 666	8 395 072,49	351 059,49			8 044 013,00
Pablo de Vallbona (Espagne)	Conarda	100,00 %	30/01/2018	2 091	4 901 565,09	206 115,09			4 695 450,00
Ontinyent (Espagne)	Ontinyent	100,00 %	30/01/2018	2 933	8 177 899,09	331 123,09			7 846 776,00
Castellon de la Plana (Espagne)	Magdalena	100,00 %	30/01/2018	9 836	6 367 400,44	267 076,44			6 100 324,00
Chiva (Espagne)	Calicanto	100,00 %	30/01/2018	944	1 187 551,38	52 135,38			1 135 416,00

.../...

TYPOLOGIE : SÉNIOR									
VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Beausoleil (06)	Beausoleil Fontdivina	100,00 %	02/05/2018	5 775	31 268 019,30	33 019,30			31 235 000,00
Biblis (Allemagne)	Biblis	100,00 %	16/05/2018	2 460	5 613 083,77	478 748,27			5 134 335,50
Solms (Allemagne)	Solms	100,00 %	16/05/2018	4 200	9 073 415,39	799 738,32			8 273 677,07
Ehringshausen (Allemagne)	Ehringshausen	100,00 %	16/05/2018	2 200	3 719 332,83	318 012,99			3 401 319,84
Ulrichstein (Allemagne)	Ulrichstein	100,00 %	16/05/2018	4 000	10 040 179,93	852 281,33			9 187 898,60
Barmstedt (Allemagne)	Barmstedt	100,00 %	16/05/2018	4 100	10 545 736,19	999 002,29			9 546 733,90
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				519 342	1 536 276 902,07	86 076 470,94	30 070 831,09	(885 860,00)	1 480 276 768,41

IMMOBILIER INDIRECT – TYPOLOGIE : BUREAU									
VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,36 %	29/09/2015	2 082	15 644 639,16	18 239,16			15 626 400,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne le Gallo	41,27 %	29/09/2017	14 384	113 689 350,00				113 689 350,00
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense	13,36 %	30/10/2017	24 407	108 512 640,00				108 512 640,00
Créteil (94)	SCI Créteil Enesco	55,00 %	27/07/2017	5 280	607 483,83	24 043,83			583 440,00
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda	22,35 %	15/10/2015	4 651	28 588 000,00				28 588 000,00
Paris (75)	SCI Regnault Kadence	34,62 %	04/08/2017	7 628	40 920 510,00				40 920 510,00

IMMOBILIER INDIRECT – TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Joinville-le-Pont (94)	SCI 5 rue Bernier	100,00 %	22/12/2016	750	2 442 379,70	90 230,45			2 352 149,25

IMMOBILIER INDIRECT – TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Espagne	SCI Alcobendas	50,00 %	28/06/2018	7 448	8 026 900,00				8 026 900,00

IMMOBILIER INDIRECT – TYPOLOGIE : RÉSIDENCE ÉTUDIANTE									
Bagneux (92)	SCI Bagneux 2 Briand	55,00 %	27/12/2016	3 166	622 700,00				622 700,00
	SCI Dublin Beneavin Lodge		10/12/2018	-	90,00				90,00

IMMOBILIER INDIRECT – TYPOLOGIE : SANTÉ									
Clamart (92)	SCI Clamart Vie	100,00 %	13/05/2016	12 870	50 783 477,36	(8 421,54)			50 791 898,90
Italie	Poliscare	73,35 %	20/04/2017	38 222	75 190 881,92				75 190 881,92

IMMOBILIER INDIRECT – TYPOLOGIE : SÉNIOR									
Paris et sa région	SCI Primosanté	98,99 %	01/07/2016	28 048	87 116 743,39	3 465 672,39			83 651 071,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)				148 937	532 145 795,36	3 589 764,29	-	-	528 556 031,07

IMMOBILIER INDIRECT									
VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
	SCI Alcobendas	50,00 %	28/06/2018		4 447 048,28				4 447 048,28
	SCI Bagneux 2 Briand	55,00 %	27/12/2016		4 204 787,38				4 204 787,38
	SCI Heart of La Défense	13,36 %	30/10/2017		13 405 646,75				13 405 646,75
	SCI Créteil Enesco	55,00 %	27/07/2017		3 492 685,45				3 492 685,45
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)					25 550 167,86	-	-	-	25 550 167,86
TOTAL GÉNÉRAL				668 279	2 093 972 865,29	89 666 235,23	30 070 831,09	(885 860,00)	2 034 382 967,34

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI 5 rue Bernier	2 352 149,25	2 154 622,19	348 738,00	61 347,53	1 429 291,49	100,00 %
SCI Alcobendas	8 026 900,00	7 587 611,58	1 604 180,00	(967 108,28)	14 560 280,78	50,00 %
SCI Ardeko	15 626 400,00	13 340 922,00	15 090 000,00	(3 334 736,63)	128 829 745,12	10,36 %
SCI Bagneux 2 Briand	622 700,00	(187 723,56)	11 321,00	(1 182 177,02)	(341 290,89)	55,00 %
SCI Boulogne – Le Gallo	113 689 350,00	104 318 038,76	27 545 996,00	(1 128 759,96)	252 754 042,34	41,27 %
SCI Clamart Vie	50 791 898,90	53 089 994,49	3 152 190,00	1 467 477,06	24 654 148,16	100,00 %
SCI Heart of La Défense	108 512 640,00	97 627 032,27	154 481 357,00	22 970 227,00	816 241 075,00	13,36 %
SCI Créteil Enesco	583 440,00	525 223,13	666 478,00	118 603,68	(964 905,44)	55,00 %
SCI Dublin Beneavin Lodge	90,00					90,00 %
SCI Noda	28 588 000,00	33 891 587,66	12 790 000,00	3 288 855,52	110 288 536,54	22,35 %
Poliscare	75 190 881,92	80 766 691,69	102 250 000,00	7 430 934,00		73,35 %
SCI Primosanté	83 651 071,00	89 172 882,64	6 472 050,00	3 510 167,64	23 657 957,78	98,99 %
SCI Renault Kadence	40 920 510,00	40 812 059,67	11 820 315,00	4 323 233,22	110 571 396,01	34,62 %
TOTAL	528 556 031,07	523 098 942,50				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Alcobendas	4 447 048,28	4 447 048,28				
SCI Bagneux 2 Briand	4 204 787,38	4 204 787,38				
SCI Heart of La Défense	13 405 646,75	13 405 646,75				
SCI Créteil Enesco	3 492 685,45	3 492 685,45				
TOTAL	25 550 167,86	25 550 167,86				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2018 ET LE 31 DÉCEMBRE 2018

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2018	1 185 711 512,32
Cessions de l'exercice	
Acquisitions de l'exercice	
LA SALETA / EHPAD BETERA – Espagne	7 143 951,00
LA SALETA / EHPAD EL PUIG – Espagne	8 044 013,00
LA SALETA / EHPAD CONARDA – Espagne	4 695 450,00
LA SALETA / EHPAD ONTINYENT – Espagne	7 846 776,00
LA SALETA / EHPAD MAGDALENA – Espagne	6 100 324,00
LA SALETA / EHPAD CALICANTO – Espagne	1 135 416,00
WEST PLAZA PARKINGS – (92700)	496 354,99
LE TERRAZZE (Italie)	(55 000,00)
LPC PARIS – (75020)	908 307,00
BESTCARE / EHPAD BIBLIS – Allemagne	5 134 335,50
BESTCARE / EHPAD SOLMS – Allemagne	8 273 677,07
BESTCARE / EHPAD EHRINGSHAUSEN – Allemagne	3 401 319,84
BESTCARE / EHPAD ULRICHSTEIN – Allemagne	9 187 898,60
BESTCARE / EHPAD BARMSTEDT – Allemagne	9 546 733,90
KITA / CRÈCHE BRAMFELDER – Allemagne	4 768 119,60
KITA / CRÈCHE CHAMPINI KINDERKRIPPE – Allemagne	1 049 526,00
KITA / CRÈCHE RUHRKNIRPSE – Allemagne	1 768 700,86
KITA / CRÈCHE HANNALEGORANTO – Allemagne	2 310 184,63
KITA / CRÈCHE AM CARLSGARTEN – Allemagne	3 493 166,40
KITA / CRÈCHE BERLIN KARLOHORST KOPENICK III – Allemagne	4 023 302,40
MCO POLE SANTE LEONARD DE VINCI	96 410 000,00
KITA / CRÈCHE WALNUSSWEG – Allemagne	3 971 244,00
KITA / CRÈCHE WUPPERTAL II HEINZ FANGMAN – Allemagne	2 283 405,60
KITA / CRÈCHE WUPPERTAL I SAMOASTRASSE – Allemagne	1 625 000,57
KITA / CRÈCHE HAUS TOBIAS – Allemagne	2 343 979,61
KITA / CRÈCHE TRIER MAUSENEST – Allemagne	1 783 492,13
KITA / CRÈCHE RINGSTRASSE – Allemagne	2 748 110,40
KITA / CRÈCHE KRUMELSTUBE – Allemagne	1 362 748,20

.../...

KITA / CRÈCHE EIZENCHELL AM RIEDRAIN – Allemagne	658 987,70
KITA / CRÈCHE KINDERZENTRUM PFINGSTBORNSTRASSE – Allemagne	2 435 760,00
EHPAD FONTDIVINA – (06240)	31 235 000,00
CLINIQUE BÉTHANIE – (33400)	4 500 000,00
DIALYSE – (93000)	10 750 000,00
SSR CAHUZAC – (81540)	14 000 000,00
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2018	1 451 091 797,32

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2018	1 274 580,96
Comptabilisations de l'exercice	
LE MILLENIUM – 53, Cours Albert Thomas – Lyon 69003	16 231,87
CRÈCHE PARIS SAUSSURE – 119, rue de Saussure – Paris 75017	19 946,40
EHPAD FREJUS RIVES D'ESTEREL – 301, avenue Andreï Sakharov – Fréjus 83370	1 540,00
EHPAD BARJOLS LES FONTAINES – Quartier les Laus – Barjols 86370	36 147,60
SSR AVIGNON LES CYPRES – 190, rue André-Jean Boudoy – Avignon 84140	60 144,00
ÉCOLE ISEG JARDIN PUBLIC – 81/89, rue du Jardin Public – Bordeaux 33000	89 640,16
EHPAD BOURG ST ANDEOL LA BASTIDE – Rue des Horts – Bourg-Saint-Andeol 07700	4 166,67
PICPUS 36 – 36, rue Picpus – Paris 75012	84 919,92
ÉCOLE CENTRE TEDDY BEAR – 3/5, avenue Caroline – Saint-Cloud 92210	48 797,89
MCO CLINIQUE DU PARC ST PRIEST – 9 rue de la Piot – Saint-Priest en Jarez 42270	907 307,01
HORUS / EHPAD JARDINS D'ALEZIA – 187, avenue du Maine – Paris 75014	30 544,40
HORUS / EHPAD LES JARDINS D IROISE – 45, avenue Federico Garcia Lorca – Pau 64000	2 500,00
HORUS / EHPAD PLACE ROYALE – 10, rue de Cérès – Reims 51000	(36 730,00)
HORUS / PSY MAISON DE SANTE BELLEVUE – 8, avenue du 11 Novembre 1918 – Meudon 92190	(696 964,98)
HORUS / EHPAD LES TYBILLES – 1, rue des Tybilles – Meudon 92190	203 398,25
HORUS / EHPAD ARTEMIS – 8, avenue Jean Jaurès – Changé 72560	(630,78)
LE CLEVER – 34/40, rue Henri Barbusse – Gennevilliers 92230	46 762,89
VEFA LES MASSUES – 86/88, rue du Docteur Edmond – Lyon 69005	5 305 179,79
WEST PLAZA PARKINGS – 9/11, rue du Débarcadère – Colombes 92700	(282 634,00)
CAP DE SEINE – 45/47, Quai Jean Compagnon – Ivry-sur-Seine 94200	304 148,26
OPTIMA – 27/35, rue Victor Hugo – Ivry/Seine 94200	1 490 695,00
HOTEL ROISSY HYATT – 241, rue de la Belle Étoile – Roissy-en-France 95700	17 250 674,14
CLINIQUE BÉTHANIE – 144, avenue Roul – Talence 33400	3 910 465,64
Livraison d'immobilisations en cours	
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2018	30 070 831,09

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2018	502 750 761,98
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Alcobendas	8 026 900,00
SCI Bagneux de Briand	211 400,00
SCI Dublin Beneavin Lodge	90,00
SCI Heart of La Défense	160 821,17
SCI Créteil Enesco	240 974,00
Poliscare	41 953,92
SCI Regnault Kadence	17 123 130,00
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2018	528 556 031,07

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2018	20 673 555,34
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Alcobendas	4 447 048,28
SCI Bagneux 2 Briand	(2 938 974,22)
SCI Heart of La Défense	(124 146,99)
SCI Créteil Enesco	3 492 685,45
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2018	25 550 167,86

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2018	33 055,62
Fonds de roulements versés aux syndicats	23 602,67
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2018	56 658,29

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2017	DOTATION 2018	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2018
Pour gros entretien	1 207 639,80	1 130 316,60	(672 000,00)	1 665 956,40
Pour créances douteuses	408 260,07	634 081,70	(90 662,67)	951 679,10
TOTAL	1 615 899,87	1 764 398,30	(762 662,67)	2 617 635,50

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	9 148 854,32
Locataires : factures à établir	1 675 098,10
Locataires : créances douteuses	1 457 176,15
TOTAL	12 281 128,57

DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES CONSTATÉS D'AVANCE

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	
école Ise Via Maggio	18 189,00
Le Terrazze	3 822,76
TOTAL	22 011,76

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	
Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Noisy le Grand	39 073,13
Colombes – West Plaza	4 811 310,57
Ivry – Optima	178 252,40
Lyon – Clinique du Parc	399 840,07
Le Terrazze	1 911,38
TOTAL	5 430 387,55

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	4 690 478,08
Locataires avoirs à établir	53 029,28
État – charges à payer	57 788,28
Charges d'intérêts sur emprunt	224 869,72
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	5 026 165,36

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	1 675 098,10
Fournisseurs avoir à recevoir	47 681,96
TOTAL	1 722 780,06

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	0,00
Charges recuperables aviarent	42 146,98
Entretien et réparations	17 200,97
Frais actes et contentieux	(619,94)
Primes d'assurances	134 177,49
Taxes bureaux	755 062,34
Taxes foncières	2 026 208,35
Taxes ordures ménagères	649 763,86
Autres taxes immobilières	21 430,12
Honoraires de gestion	526 431,98
TOTAL	4 171 802,15

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	514 885,44
Taxes Foncières et TOM non refacturables	328 093,64
Taxes Bureaux non refacturables	44 756,23
Autres taxes	21 160,14
Assurances	135 301,13
Frais d'actes et contentieux	26 684,54
Honoraire de gestion non refacturables	1 277 335,94
Loyer bail à construction	176 416,65
Impot société étranger	2 365 533,62
Redevance location immobilière	62 583,04
Honoraires d'expertises	205 779,41
Honoraires d'avocats	155 752,05
Honoraires relocation	110 532,90
Honoraires divers	24 919,80
Honoraires arbitrages	0,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	5 449 734,53

COMMISSION DE GESTION

Produits locatif hors taxes	81 306 415,14
Commission au taux de 10 %	8 130 641,51
Produits financiers nets	25 590 131,44
Commission au taux de 5 %	1 279 506,57
COMMISSION DE GESTION	9 410 148,09

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	61 885,95
Honoraires Dépositaires	200 331,25
Honoraires divers	2 892,35
Information des associés (BT, Rapport annuel)	208 991,18
Publications et annonces légales	1 275,21
Frais de conseils	3 090,14
Cotisation AMF	15 032,06
Taxes diverses – CVAE – CET	1 534 567,00
Frais d'actes et contentieux	1 712,23
Frais bancaires	730 308,53
Charges diverses de gestion	18,94
TOTAL	2 760 104,84

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	2 717 140,82
Intérêts bancaires	18 680,77
TOTAL	2 735 821,59

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	877 123,28
Revenus du placement de la trésorerie	693,83
Autres produits financiers	184 651,66
TOTAL	1 062 468,77

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes perçus SCI 5 Rue Bernier	115 082,88
Dividendes perçus SCI Alcobendas	257 205,47
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	5 309 292,65
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	2 783 382,00
Dividendes perçus SCI Heart of La Défense	5 647 266,72
Dividendes perçus SCI Créteil Enesco	73 312,60
Dividendes perçus SCI Noda	1 490 292,44
Dividendes perçus SCI Poliscare	4 417 134,00
Dividendes perçus SCI Primosanté	4 312 284,75
Dividendes perçus SCI Ardeko	620 368,08
Dividendes perçus SCI Renault Kadence	2 237 862,67
TOTAL	27 263 484,26

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2018 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Prêt LBP /BPI	01/10/2016	100 000 000,00	100 000 000,00	Fixe	In Fine	5,5 ans
Crédit revolving BNP	04/12/2017	200 000 000,00	-	Fixe+Euribor 3 mois	In Fine	3 ans
Crédit Optima CFF	07/12/2017	24 000 000,00	24 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Crédit Cap de Seine Palatine	05/12/2017	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Sabadel	20/12/2018	7 200 000,00	7 200 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Caixa	20/12/2018	9 000 000,00	9 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
TOTAL		390 200 000,00	190 200 000,00			

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités déclarations IS Italie	28 305,61
Majoration prélèvement social sur revenus de capitaux mobiliers	4 640,00
TOTAL	32 945,61

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement assurances	2 970,48
Diverses régularisation de comptes	1 867,24
TOTAL	4 837,72

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 133 369 897,99 euros au 31 décembre 2018.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI, font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2018 est de 0 euro.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Résultat 2017	60 099 043,48
Report à nouveau antérieur	598 238,25
TOTAL DISTRIBUABLE	60 697 281,73
Distribution 2017	59 856 448,13
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	59 856 448,13
Report à nouveau après affectation du résultat	840 833,60

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. POUR L'EMPRUNT DE 200 000 000 EUROS AVEC POUR PRÊTEURS LES SOCIÉTÉS BNP ET ARKÉA

Engagements financiers

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

a) Ratio LTV

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

b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

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

c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

2. POUR L'EMPRUNT DE 100 000 000 EUROS AVEC LBP ET BPI

Engagements financiers

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

a) Ratios LTV Corporate

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

b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

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

Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

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

3. POUR L'EMPRUNT DE 24 000 000 EUROS AVEC CFF

Engagements financiers

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

a) Ratios Immeuble

Le ratio LTV Immeuble doit, à tout moment, être inférieur ou égal à cinquante-cinq pour cent (55 %) pendant toute la durée du Crédit.

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

Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

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

4. POUR L'EMPRUNT DE 50 000 000 EUROS AVEC PALATINE

Engagements financiers

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

a) Ratios Immeuble

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

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

Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

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

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

Engagements financiers

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

a) Ratios Immeuble

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

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

Hypothèque de premier rang

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

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

Hypothèque de premier rang

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

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

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

Engagements financiers

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

ACQUISITION EN VEFA

Le 15/05/2017 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif les Massues situé à Lyon 86-88, rue du Docteur Losserand, pour un montant total de 8 959 881,60 euros TTC. Au 31/12/2018, 7 015 587,29 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 1 944 294,31 euros TTC à verser.

Le 21/03/2018 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Hôtel Roissy Hyatt situé à Roissy en France, rue de la Belle Étoile, pour un montant total de 49 620 000,00 euros TTC. Au 31/12/2018, 20 840 400,00 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 28 779 600,00 euros TTC à verser.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018, Primovie a émis 2 456 451 parts nouvelles. 48 579 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, qui ont été satisfaites. La liquidité du marché des parts a donc été assurée.

En 2018, Primovie a investi près de 303 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne et en Espagne ce qui a permis de poursuivre le développement d'un patrimoine diversifié, tout en respectant la thématique annoncée.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation DTZ Valuation France, fait état d'une valeur de 1 522 050 730 euros hors droits au 31 décembre 2018.

Le résultat net de notre SCPI s'élève à 9,42 euros par part*. La société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,14 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2018. Ce dividende correspond à un taux de distribution moyen sur valeur de marché 2018 de 4,50 %. Cette distribution est en légère baisse, mais elle permet de ménager un report à nouveau prudentiel.

Le montant des honoraires versés à Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié par le Commissaire aux comptes. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, 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 2018 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.

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance expirent à l'occasion de cette Assemblée Générale. Nous tenons à vous remercier pour la confiance que vous nous avez accordée.

Nous procéderons au renouvellement de l'ensemble des membres. Merci aux candidats pour l'intérêt qu'ils portent à notre SCPI, et pour leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des Associés auprès de la Société de Gestion.

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

* Erratum de la société de gestion : le résultat net s'élève à 9,40 euros par part.

** 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 31/12/2018

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PRIMOVIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne

comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

Paris – La Défense, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion PRIMONIAL REIM

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 9 410 148,09 euros HT.

2) Une commission de souscription d'un montant de 9 % HT, soit 9,15 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :

– 8,25 % au titre des frais de collecte ;

– 0,75 % HT, soit 0,90 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2018 s'élève à 44 879 359,77 euros HT.

b) À partir du 1^{er} janvier 2018 PRIMOVIE refacture à la société de gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le Property Manager (cette prestation étant comprise auparavant dans le forfait de gérance à hauteur de 1,5 % des loyers facturés).

Au titre de l'exercice 2018, le montant de cette refacturation s'élève à 1 803 767,92 euros HT.

Paris – La Défense, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

crèche
people & baby

PROJET DES RÉOLUTIONS



KORIAN
L'île de Mignéaux
Maison de retraite

▶ ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2018, sur le fondement des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
2. Quitus à la société de gestion.
3. Quitus au conseil de surveillance.
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
7. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
10. Élection de membres du conseil de surveillance.
11. Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.
12. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte, dans l'assiette de calcul de la commission de gestion, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion au titre de la gestion des participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
2. Clarification de l'assiette de calcul des commissions d'acquisition et de cession, distinguant les acquisitions et cessions d'actifs et droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et, le cas échéant, modalités de neutralisation des commissions du même type perçues par la société de gestion versées par les participations de la Société, et modification corrélative de la note d'information et des statuts de la Société.
3. Reconnaissance de la possibilité réglementaire de recourir à des instruments financiers à terme en couverture des emprunts souscrits à taux d'intérêt variable, et autorisation donnée à la société de gestion de modifier corrélativement la note d'information de la Société pour lui permettre de souscrire également de l'endettement à taux d'intérêt variable et de le couvrir en détenant des instruments financiers à terme.
4. 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 2018, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 1 843 204 320,00 euros, soit une augmentation de 385 259 520,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 2018.

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 2018 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	89 522 767,39
Report à nouveau antérieur	840 833,60
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	90 363 600,99

AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	87 026 099,07
Dont acomptes déjà versés	87 026 099,07
Report à nouveau du solde disponible	3 337 501,92
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	710 870,25
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	4 048 372,17

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €	
Valeur comptable	1 957 551 169,11	169,93
Valeur de réalisation	1 995 533 998,53	173,22
Valeur de reconstitution	2 329 415 265,61	202,21

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 2019.

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 2019.

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 2019.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les neuf candidats ayant

recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Aurélien DELANGRE	36	2015 – aujourd'hui : Contrôleur comptable à la Banque Postale 2011-2015 : Responsable du Pôle Gestion Fiscale à la Banque Postale	Néant	493
SCI OSOLEIL représenté(e) par Aurélien ROL		M. Rol est associé-gérant de la SCI OSOLEIL depuis 2017	Néant	492
Michel CATTIN	70	Consultant en Stratégie et Accompagnement d'Entreprises Agricoles	Membre du conseil	400
Pierre MOUILHADE	34	Gérant du fonds Insurance Linked Securities SCOR 4P	Néant	246
SCI STAF INVEST représenté(e) par Damien VANHOUTTE		Conseiller en gestion de patrimoine – Membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI à titre personnel	Membre et Président du conseil	200
Thierry VIAROUGE	54	Superviseur à l'inspection générale de la Banque Postale	Néant	200
Claude JORAND	53	Cadre du Groupe Michelin Gestion de patrimoine à titre individuel et pour la famille	Néant	160
SASU XIPHOS représenté(e) par Bruno DUTHOIT		Membre du conseil d'administration de l'Union départementale des associations familiales (UDAF) des Yvelines Membre du conseil d'administration d'une fédération d'associations et de la commission de contrôle Vice-président du comité stratégique d'une PME réalisant des aérostats, Certifié ScOo / IFA	Néant	157
Didier VANHAMME	52	Expert comptable associé au sein d'un cabinet d'envergure nationale	Néant	150
EDGEFIELD ADVISORS PTE représenté(e) par Pascal BENVENISTE		Fondateur-dirigeant et directeur d'investissement de deux fonds d'investissement, en France (Groupe Stratégéco International, depuis 1999) et à Singapour (Edgefield Advisors PTE Ltd, depuis 2011) Ancien cadre bancaire en activité de financement ; créateur d'entreprises à l'international dans le domaine de la protection de l'environnement, de l'immobilier bioclimatique et des smart cities Master 2 en Finance, MBA HEC"	Néant	132
Georges PUIPIER	73	Gestionnaire d'un portefeuille de SCPI, investisseur privé Membre de plusieurs conseils de surveillance Directeur honoraire d'une importante société de services	Membre du conseil	130
Damien GIUSTINIANI	36	Cadre bancaire	Néant	100
Jean-Philippe RICHON	62	Docteur en chirurgie dentaire Gérant des SCI RIGA et JPTQR Membre de conseils de surveillance de plusieurs SCPI	Néant	53
Aurélien ANTONET	25	Depuis 2017 : Consultant en Asset Management : Contrôle interne / Projet réglementaire pour des sociétés de gestion immobilières 2017 : Stage de fin d'études à la Direction de la sécurité financière du Groupe BNP Paribas 2014-2017 : Étudiant en droit financier – Capitole Toulouse School of Economics	Néant	15

Ces neuf candidats sont élus pour une durée maximum de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2019, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission de gestion due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions de gestion perçues par la société de gestion au titre de sa gestion des participations de la Société, et de modifier en conséquence le premier alinéa du sous-paragraphe « B. Commission de gestion » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXI – Rémunération de la Société de Gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

- « La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12,0 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
 - 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6,0 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement. »

Formulation modifiée :

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

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « B. Commission de gestion » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

- « La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :
- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 12 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) des produits locatifs HT encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
 - 5 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 6 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie. »

Formulation modifiée :

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, décide de préciser l'assiette de calcul de la commission d'acquisition et de cession d'actifs due à la société de gestion afin de couvrir, et le cas échéant neutraliser, les commissions d'acquisition et de cession perçues par la société de gestion au titre d'acquisitions et de cessions d'actifs et de droits immobiliers d'une part, et de participations d'autre part, et de modifier en conséquence le sous-paragraphe « D. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » de l' « Article XXI – Rémunération de la Société de Gestion » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

- « Afin de réaliser les ventes ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :
- une commission de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) ;
 - une commission de 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis en réinvestissement des actifs cédés, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %). »

Formulation modifiée :

- « Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la société de gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :

(i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

(ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

– une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

– desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Et de modifier en outre le premier alinéa du sous-paragraphe « D. Commission d'acquisition et de cession d'actifs » du paragraphe « 2. Rémunération de la société de gestion » du « Chapitre III. Frais » de la note d'information comme suit :

Formulation initiale :

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

– une commission de cession de 1,25 % HT du prix de cession net vendeur (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,50 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) ;

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

Formulation modifiée :

« Pour les acquisitions et cessions du patrimoine immobilier, la Société de Gestion percevra :

– une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :

(i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou

(ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;

– une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;

– desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la société de gestion, prend acte de la possibilité récemment offerte par la réglementation aux sociétés civiles de placement immobilier d'avoir recours à des instruments de couverture afin de couvrir le risque de taux d'emprunts bancaires à taux variable, prend acte du souhait de la société de gestion de pouvoir recourir à cette possibilité dans l'intérêt de la Société, dans les limites du taux d'endettement arrêté par l'assemblée générale, et dans les conditions et limites prévues par la réglementation, et autorise en conséquence la société de gestion à mettre à jour la note d'information de la Société afin d'y préciser, dans la politique d'endettement, la possibilité de souscrire de l'endettement à taux fixe ou variable et de détenir des instruments financiers à terme à titre de couverture de l'endettement à taux variable.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

► GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
> **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à

capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire :**

c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier :** exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de

loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

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

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

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

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

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

VALEUR DU PATRIMOINE :

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

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

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

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



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

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

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

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions

« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »

numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Île-de-France et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37, rue de Liège – 75008 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

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

ADRESSE POSTALE

36, rue de Naples – 75008 Paris

www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et actualisée en décembre 2018.

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

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

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