



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

2020

SCPI PRIMOVIE / RAPPORT ANNUEL



Primonial REIM participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades



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 2020	p24
■ Annexe financière	p28
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p50
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p52
■ Projets des résolutions	p56
■ Glossaire	p62



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

Dans un contexte de crise sanitaire qui a impacté de plein fouet l'économie mondiale, les résultats 2020 auront démontré la résistance de notre modèle et la capacité des équipes de Primonial REIM à se mobiliser pour protéger votre épargne et défendre la performance des fonds de votre investissement.

2020 a été une année de crise inédite placée sous le signe de la résilience des fonds de Primonial REIM

Tout au long de cette année, nous vous avons tenu informés de l'évolution de la situation et de l'impact de la crise sur l'immobilier et les fonds de Primonial REIM, au travers notamment des analyses économiques de notre département Recherche & Stratégie publiées sur notre site internet, une rubrique FAQ sur l'espace extranet associés ou encore des échanges au fil de l'eau avec les Présidents des Conseils de Surveillance des fonds SCPI. Enfin, nous avons souhaité être transparents dès le départ, en ce qui concerne la politique de distribution des dividendes 2020, en vous annonçant le principe de vous restituer chaque trimestre un revenu/dividende représentant l'intégralité des loyers encaissés nets de frais, charges et commissions supportés par votre SCPI dans la gestion des actifs.

C'est ce que nous avons fait.

Nous sommes parvenus à vous les restituer, pour la plupart de nos SCPI, grâce aux efforts déployés par nos équipes et aux mesures d'accompagnement mises en place au cas par cas pour les locataires les plus exposés à la crise (échelonnement des loyers, franchises accordées en contrepartie d'un allongement de la durée du bail...), dans une logique d'alignement d'intérêts et d'effort national.

Au terme de cette année particulière, il apparaît que les choix stratégiques et historiques de Primonial REIM sont validés par la crise actuelle :

- l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes ;
- une allocation de conviction plutôt qu'une diversification classique ;
- une diversification géographique ciblée par typologie d'immobilier ;
- une grande diversité des locataires.

Votre investissement a été ainsi préservé au cours de l'exercice.

2021 sera une année de transition vers une sortie de crise progressive placée sous le signe des opportunités

Nous devons bien entendu rester vigilants, ne pas relâcher nos efforts et continuer à suivre de très près l'évolution de la situation. Le contexte offre toutefois aujourd'hui davantage de visibilité avec le déploiement des campagnes de vaccination qui laisse envisager une sortie de crise progressive. L'immobilier a joué son rôle de valeur refuge. Les fondamentaux restent bons et l'environnement de taux bas pérennisé soutient naturellement les prix de l'immobilier.

Les résultats 2020 positifs de nos fonds et les facteurs marchés favorables à l'immobilier, nous confortent donc dans nos convictions et nous incitent plus que jamais à rester agiles et proactifs pour saisir les meilleures opportunités en 2021.

Opportunités immobilières tout d'abord. Notre positionnement d'acteur majeur sur le marché de l'immobilier en Europe, nous permet de détecter et de recevoir des opportunités d'investissement, souvent avant leur mise sur le marché. Pour chaque acquisition, nous procédons à une étude approfondie de la qualité de la localisation, du bâtiment et du locataire en place ainsi qu'à une évaluation des performances extra-financières de l'actif. Pour 2021, nous avons identifié de nombreuses opportunités d'investissements génératrices de performances immobilières potentielles pour l'ensemble de nos fonds.

Opportunités également pour renforcer notre démarche responsable. Pour répondre à cet enjeu stratégique, nous avons mis en place une démarche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) menant notamment à une décarbonation progressive du portefeuille immobilier, à une rationalisation des consommations énergétiques, à l'amélioration des conditions sanitaires et servicielles des actifs. Nous sommes convaincus que cette approche contribuera à la valorisation et la liquidité de notre portefeuille immobilier dans le temps.

Opportunités enfin, pour intégrer les tendances déjà à l'œuvre et qui se sont accélérées à la faveur de la crise : hybridité des espaces, complémentarité entre le « monde physique » et le « monde digital », intégration de services à l'offre immobilière, multiplicité des lieux de travail, besoins massifs en immobilier de santé et logement... Nos politiques de gestion prennent en compte ces tendances, véritables leviers de fidélisation des locataires et d'attractivité de l'offre immobilière.

Nous avons par ailleurs à cœur de continuer à promouvoir une épargne responsable grâce à :

- des fonds investis sur des thématiques socialement utiles comme l'immobilier de la santé et de l'éducation (SCPI Primovie), secteur sur lequel nous avons été précurseurs et sommes aujourd'hui le leader européen ;
- des investissements importants sur les logements sociaux et intermédiaires (SCPI Patrimmo croissance) ;
- des fonds labellisés ISR (SCPI Primopierre, OPCI PREIM ISR).

Comprendre et intégrer les grandes évolutions économiques, démographiques, sociétales ; anticiper les nouveaux usages de l'immobilier ; s'appuyer sur une gestion de conviction ; renforcer notre démarche d'investisseur responsable, autant d'axes de développement que nous mettons en œuvre au service de nos engagements et des objectifs de performances que nous nous sommes fixés pour 2021 et au-delà.

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

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM

PRÉSENTATION





► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du 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 31/12/2020)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

SCPI PRIMOVIE

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

STAF INVEST, Président

Thierry VIAROUGE

SPIRICA

Aurélien DELANGRE

Michel CATTIN

Georges PUIPIER

EDGEFIELD ADVISORS PTE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield

DÉPOSITAIRES

CACEIS Bank (jusqu'au 30 avril 2021)

BNP Paribas Securities Services (depuis le 1^{er} mai 2021)

PROPERTY MANAGER

SEFAL Property*

CAREIT*

Primonial Immobilien GmbH (Allemagne)*

BNP Espagne

BNP Italie

* Société liée au Groupe Primonial.



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

► CHIFFRES CLÉS

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

	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'associés	30 918	26 292
Nombre de parts au capital	16 731 157	14 621 015
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	2 110 142	3 100 988
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	3 231 622 600,40	2 943 892 611,67
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	3 636 334 349,69	3 355 916 589,02
Valeur comptable	2 864 238 935,54	2 495 357 100,50
Valeur de réalisation	2 850 132 913,80	2 546 648 917,58
Valeur de reconstitution	3 332 224 196,56	2 980 802 169,53
Capitalisation	3 396 424 871,00	2 968 066 045,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	8,10	7,56
Résultat par part ⁽¹⁾	8,73	8,44
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	8,73	8,79
Distribution de plus-values par part au titre de l'année ⁽²⁾	0,40	0,37
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,07	0,06
Surface en m ²	1 027 403	927 874
Nombre d'actifs (par transparence)	215	195
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	93,19 %	95,70 %
Prix de souscription ⁽⁴⁾	203,00	203,00
Valeur de retrait (Prix net vendeur) ⁽⁵⁾	184,73	184,43
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

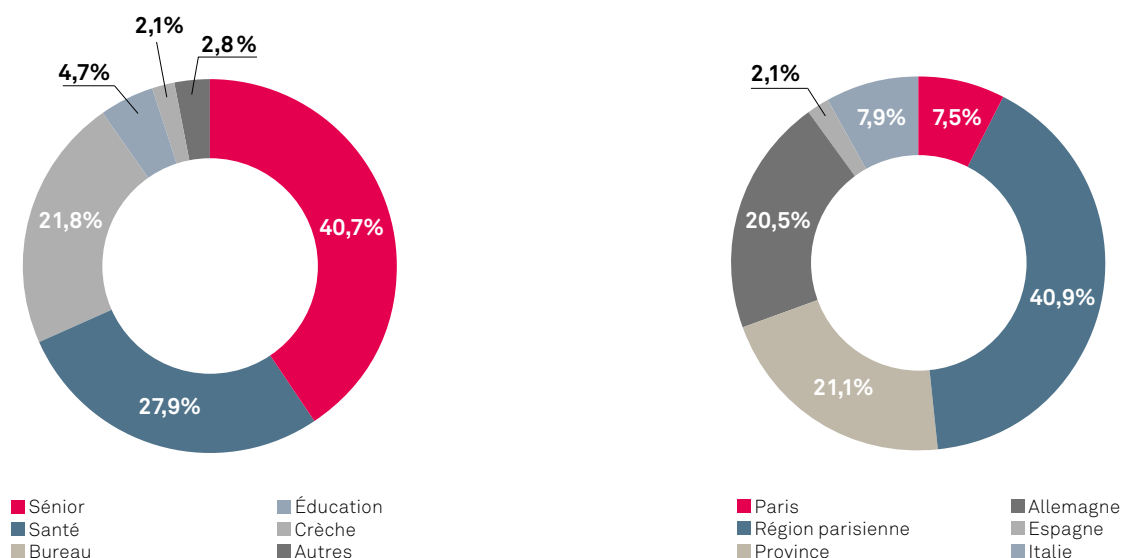
(2) Ces chiffres s'entendent pour une part au capital à la date de cession.

(3) La définition du taux d'occupation financier figure en fin de rapport dans le glossaire.

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

(5) À compter du 1^{er} janvier 2020, changement de la valeur de retrait.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (% 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 sur le marché est fourni à titre d'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

Invisible à l'œil nu, le virus du Covid-19 aura pourtant laissé partout des traces de son passage. 2020 a été marquée par une crise pandémique qui aura provoqué une récession aussi violente qu'inattendue de l'activité économique mondiale (-3,9 %). 2021 s'annonce d'ores et déjà comme une année charnière entre le contrôle de la pandémie et l'éclaircie espérée (+5,2 % pour le PIB mondial), mais les incertitudes qui jalonnent la sortie du tunnel demeureront élevées. Pour l'ensemble des États à travers le monde, un enjeu majeur se dessine : la réussite des campagnes de vaccination, afin d'assurer une relance de la confiance et de l'activité à partir de mi-2021. Après une chute historique de -6,8 % du PIB de la zone euro en 2020, il est permis d'afficher un certain espoir d'une reprise de la croissance économique de la zone euro en 2021 (+4,1 %).

Lors de sa réunion de janvier 2021, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau confirmé l'orientation très accommodante de sa politique monétaire, pour soutenir les économies de la zone euro. Ainsi, les taux directeurs de la BCE resteront à des niveaux bas jusqu'à ce que les perspectives d'inflation proche des 2 % soient durables. D'autre part, la BCE va poursuivre son action dans le cadre du programme d'achats d'urgence face à la pandémie, dont l'enveloppe totale est dorénavant de 1 850 milliards d'euros.

Avec 240 milliards d'euros investis en 2020 (-25 % sur un an), dont environ 150 milliards d'euros pour la zone euro (-30 %), l'investissement en immobilier commercial⁽¹⁾ est en baisse en raison de la prudence des investisseurs qui ont largement opté pour des actifs bien situés et loués à des locataires résilients. Globalement, les taux « prime » des bureaux les mieux localisés, du résidentiel et de la santé sont demeurés stables ou ont connu de légères compressions sur un an. En revanche, la crise actuelle a fortement impacté les commerces et les hôtels qui ont enregistré des décompressions de leur taux de rendement entre fin 2019 et fin 2020.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ EN EUROPE

S'il est indéniable que la pandémie de Covid-19 a impacté la démographie européenne en 2020, à long terme les fondamentaux du marché de la santé et la demande demeurent, pour l'heure, inchangés. La population de plus de 80 ans dépendante a payé un lourd tribut à l'épidémie mais les gestes d'hygiène mis en place pour lutter contre le Covid-19 pourraient conduire à long terme à une baisse de la mortalité due à la grippe et au rotavirus et donc à une augmentation de l'espérance de vie en Europe. De plus, il est établi que la pression démographique va continuer de s'accroître dans les prochaines années, conduisant à une augmentation mécanique du nombre de personnes âgées dépendantes. La perte d'autonomie doit s'accompagner d'une aide ou d'une prise en charge notamment pour la population des +80 ans qui passera de 22 millions en 2020 à 26 millions en 2030 dans la zone euro. Le manque d'offre à venir en résidences

séniors et maisons de retraite médicalisées reste donc une question centrale. Selon les professionnels, ce sont environ 45 000 nouveaux lits en maisons de retraite médicalisées qui devraient être créés chaque année entre 2015 et 2025/2030 dans les principaux pays de la zone euro pour pouvoir répondre à la demande. Enfin, une partie importante du parc existant devra être modernisée.

L'immobilier de santé européen, infrastructure socialement indispensable, demeure une classe d'actifs recherchée par les investisseurs mais le manque de produits disponibles à la vente limite cet engouement. Le volume d'investissement (résidences séniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé 6,6 milliards d'euros en Europe en 2020 (-17 % sur un an). En zone euro, le marché est en hausse (+4 % sur un an) avec 4,4 milliards d'euros d'investissement. Le marché allemand a réalisé une très belle performance avec 1,8 milliard d'euros investis en 2020, suivi par le Benelux pour près de 900 millions d'euros, les pays du sud de l'Europe pour près de 500 millions d'euros et la France pour environ 400 millions d'euros.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé sont demeurés majoritairement stables, quelques compressions ont tout de même eu lieu. La France, l'Allemagne, la Belgique et la Finlande ont des taux de rendement « prime » pour les résidences séniors médicalisées égaux ou inférieurs à 4,75%, stables sur un an. L'Espagne, l'Italie, les Pays-Bas et le Portugal ont des taux « prime » compris entre 5,00 % et 6,00 % pour les maisons de retraite médicalisées. L'Italie a connu une légère compression de son taux de rendement « prime » sur un an.

Les acteurs de la santé ont poursuivi leur consolidation à échelle européenne, démontrant l'importance d'opérateurs internationaux solides et réactifs en période de crise. Ainsi, après avoir pénétré le marché néerlandais pour la première fois en 2019, Korian vise l'exploitation de 50 établissements pour environ 1 300 lits en 2021 grâce aux partenariats signés avec le numéro un local, Ontzorgd Wonen, et grâce à l'acquisition d'établissements auprès d'entreprises familiales comme Het Gouden Hart. D'autre part, Orpéa a procédé à de nouvelles acquisitions, notamment en Irlande, et devient ainsi le numéro deux dans le pays avec l'acquisition de Brinley Healthcare. Fin 2020, DomusVi, le numéro trois européen des maisons de retraite médicalisées était en négociation pour racheter Les Matines, une entreprise française composée d'une douzaine d'établissements. Concernant le secteur des cliniques, c'est finalement l'américain KKR qui est entré au capital d'Elsan, deuxième groupe hospitalier privé français, à hauteur de 45 % aux côtés d'un bloc d'actionnaires français. Cette transaction valorise le groupe à 3,3 milliards d'euros.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2020 un montant de 6,0 milliards d'euros, qui représente la 3^e plus forte collecte de l'histoire du véhicule. La capitalisation du secteur s'établit à 71,2 milliards d'euros. Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché moyen atteint en moyenne 4,18 % en 2020, soit une baisse de

(1) L'immobilier commercial désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.



30 points de base (pb) par rapport à la performance 2019. Les demandes de retrait sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait demeure insignifiant (0,15 % de la capitalisation en moyenne, contre 0,12 % en 2019). La liquidité du placement a donc été complètement préservée en 2020 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

La crise sanitaire a été maîtrisée par les SCPI, grâce à des taux de recouvrement des loyers généralement supérieurs à 90 %. Le caractère diversifié et sélectif des fonds, allié aux dispositifs de soutien gouvernementaux, a permis de

réduire l'impact locatif du confinement de mars 2020 sur les résultats financiers des SCPI. En revanche, ni l'impact négatif des éventuelles faillites d'enseignes, ni l'impact positif des plans de relance ne sont encore traduits dans les résultats. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les dispositifs de soutien public (chômage partiel, prêts garantis par l'État) restent en vigueur.

Source(s) des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, RCA, Opérateurs, Primonial REIM.

► LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise) et ISR (Investissement Socialement Responsable)

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 a été déclinée à partir de 2019. En 2020, plusieurs actions structurantes ont été menées :

- la formalisation de la démarche RSE de Primonial REIM à travers la Stratégie « Time 4 » qui s'appuie sur 4 piliers : le pilier environnemental (Time 4 Planet), le pilier urbain (Time 4 Cities), le pilier humain (Time 4 People) et le pilier mécénat (Time 4 Share). Cette stratégie regroupe l'ensemble des actions en rapport avec la démarche socialement responsable de Primonial REIM ;
- le déploiement opérationnel lié à l'ISR : grille de notation des actifs, politique d'engagement et refonte des process d'investissement et de gestion. Ce déploiement a débouché, en décembre 2020, sur la labellisation ISR de 2 fonds ;
- la mise en place des outils de pilotage énergétique des actifs sous gestion, dans la perspective de l'atteinte des objectifs fixés par le Décret Tertiaire.

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

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

La politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM, accessible sur le site www.primonialreim.com repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE (TIME 4 PLANET)

Ce pilier renvoie à l'ensemble des actions environnementales menées par Primonial REIM, dont notamment la démarche mise en place en vue de la mise en conformité avec le Décret

Tertiaire et la labellisation ISR de deux fonds. Ces actions sont développées plus loin dans ce rapport.

2. AGIR POUR NOS VILLES (TIME 4 CITIES)

Ce pilier constitue le sens de notre investissement en logement intermédiaire. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonial REIM a été la première Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonial REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille ou le fonds créé en partenariat avec Action Logement en 2020, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN (TIME 4 PEOPLE)

Ce pilier renvoie notamment à :

- **Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs.** Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes et externes (Département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseil de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.
- **Notre action d'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. 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. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. Nous veillons aussi à créer du lien



entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

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

4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ (TIME 4 SHARE)

Primonial REIM soutient 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'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.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM, qui investit dans l'immobilier de santé et d'éducation, participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital. À ce titre, un montant de 149 115,59 euros a été versé par Primonial REIM pour l'exercice 2020.

Investissement Socialement Responsable

La démarche ISR de Primonial REIM a été mise en place en 2020 à plusieurs niveaux :

- déploiement de l'**outil de notation ISR** de Primonial REIM pour 100 % des acquisitions immobilières et pour plus de 75 actifs représentant un volume d'environ 8 milliards d'euros en valeur. Cette grille permet, pour les nouvelles acquisitions, de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement. Elle permet, pour la gestion, de suivre la qualité ESG des actifs et d'ajuster les plans pluriannuels d'amélioration en fonction des objectifs de notation ISR définis pour chaque actif. Dans le cadre du label ISR, cette grille de notation est donc l'outil privilégié de pilotage de la performance extra-financière ;
- déploiement d'une **politique d'engagement** auprès des parties prenantes de premier rang de Primonial REIM : locataires, *property managers* et prestataires de travaux. Les annexes environnementales au bail permettent notamment un relevé des consommations énergétiques et mettent en place une concertation annuelle entre bailleur et preneur sur les actions à entreprendre sur les thèmes ESG.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de deux fonds gérés par Primonial REIM en décembre 2020 : la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR. Ils font partie des premiers fonds de la place à obtenir le label ISR, qui est entré en vigueur le 23 octobre 2020.

Le Code de Transparence de Primonial REIM, publié sur le site www.primonialreim.com, résume les process mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

Outils de pilotage énergétique

Les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du Décret Tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m².

En 2020, Primonial REIM a sélectionné un groupement afin de mettre en œuvre une plate-forme permettant de collecter les données de consommation, suivre l'efficacité des plans d'action adoptés. Cela donnera aux *property managers* les moyens d'appliquer et de piloter les stratégies d'amélioration de l'efficacité environnementale des immeubles.

Le déploiement de cette solution se poursuivra en 2021 pour les actifs localisés en France et soumis aux obligations du Décret Tertiaire (actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m² et hors résidentiel). Il a vocation à s'étendre progressivement à l'ensemble du patrimoine européen.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2020 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 2 968 066 045 euros à 3 396 424 871 euros, après une collecte nette de 428 358 826 euros. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

En 2020, Primovie a investi plus de 423 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne et en Italie. La Société de Gestion a notamment procédé pour le compte de la SCPI aux investissements suivants : 21,9 millions d'euros correspondant à la signature d'un nouvel actif au sein du portefeuille Zelda, 20,5 millions d'euros pour l'acquisition d'une clinique ophtalmologique en Allemagne et 112 millions d'euros pour l'acquisition en VEFA de l'ensemble immobilier « Urban Ivry », situé Quai Marcel Boyer à Ivry-sur-Seine, à proximité immédiate du périphérique parisien. L'ensemble accueillera à partir du 31 octobre 2022 une résidence-services pour seniors de 111 logements, une résidence mixte (étudiante et tourisme affaires) de 362 logements, une résidence tourisme-affaires de 99 logements, un hôtel de 175 chambres qui sera exploité par B&B Hôtels et enfin une surface de bureaux de près de 1 200 m². Les trois résidences et l'hôtel faisant tous l'objet de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) signés présentant des durées fermes de 12 ans, 94 % du revenu est sécurisé sur le long terme.

La Société de Gestion a également procédé pour le compte de la SCPI Primovie pour 147,9 millions d'euros à l'acquisition du portefeuille Dana (8 résidences-services pour seniors en Basse-Saxe et en Schleswig-Holstein), pour 41,8 millions d'euros à l'acquisition de 3 résidences-services pour seniors en VEFA à Savigny, Villepinte et Montélimar, et pour 32,2 millions d'euros à l'acquisition du portefeuille Futura situé en Allemagne, à l'acquisition d'un portefeuille de trois résidences-services pour seniors en VEFA à Montargis, Albi et Saint-Alban, et à l'acquisition d'une résidence-services pour seniors à Angers.

Votre SCPI a cédé 2 actifs de bureaux situés à Lyon et Paris pour un montant de plus de 30 millions d'euros.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de Primovie compte 215 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 30,5 %. Le taux d'occupation financier* de Primovie s'élève à 93,2 %. La vacance financière de la SCPI Primovie est principalement liée aux libérations et relocations intervenues sur le patrimoine de bureaux.

La SCPI Primovie termine l'année 2020 avec un résultat distribuable de 8,73 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2020 s'élève à 9,13 euros par part, dont 0,40 euros par part de distribution de plus-value.

L'assemblée générale annuelle 2020 sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management* ; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

L'assemblée générale sera par ailleurs appelée à ratifier la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, qui interviendra en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.

► LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2020, 215 actifs dont 33 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés immobilières. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 1 027 403 m².

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2020

	SÉNIOR	SANTÉ	BUREAU	ÉDUCATION	CRÈCHE	AUTRES	
Paris	2,5 %	0,4 %	2,7 %	1,8 %	0,1 %	0,0 %	7,5 %
Région parisienne	6,3 %	11,9 %	18,8 %	0,8 %	0,3 %	2,8 %	40,9 %
Province	11,2 %	8,8 %	0,3 %	0,7 %	0,1 %	0,0 %	21,1 %
Allemagne	16,7 %	2,2 %	0,0 %	0,0 %	1,6 %	0,0 %	20,5 %
Espagne	1,1 %	0,7 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	2,1 %
Italie	2,9 %	3,9 %	0,0 %	1,1 %	0,0 %	0,0 %	7,9 %
TOTAL	40,7 %	27,9 %	21,8 %	4,7 %	2,1 %	2,8 %	

Sur les 215 actifs de Primovie, 22 ont été acquis en 2020 dont un actif via une prise de participation dans une société immobilière.



ÉVOLUTION DES VALEURS

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield et mise en concurrence par Primonial REIM, s'élève au 31 décembre 2020 à 3 231 622 600,40 euros dont 689 404 481,40 euros de valeur nette réévaluée des prises de participation. A périmètre constant la valeur du patrimoine immobilier détenu en direct progresse de 0,43 % sur 1 an.

SITUATION LOCATIVE

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2020 s'établit à 118 479 398,29 euros. Primovie compte plus de 250 locataires (par transparence) au 31 décembre 2020.

10 PRINCIPAUX LOCATAIRES				
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M ² *	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS ANNUELS*
Korian	Sénior	201 593	48	15,8 %
Charleston	Sénior	125 758	24	7,3 %
O.C.D.E.	Finance	14 385	1	4,0 %
Gruppo Villa Maria	Santé	38 224	4	4,0 %
Dana	Sénior	63 441	9	3,7 %
Doctolib	Santé	11 785	1	3,2 %
Pôle Santé Léonard de Vinci	Santé	36 724	1	3,2 %
Groupe La Poste	Services	17 115	2	3,0 %
Haute Autorité de Santé	Santé	12 563	1	2,7 %
Groupe C2S	Santé	32 856	3	2,5 %
TOTAL		554 444	94	49,4 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ 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 2020 à 93,9 %.

En termes de surface, sur les 1 027 403 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 17 060 m² étaient vacants au 31 décembre 2020, soit un taux d'occupation physique de 98,3 % ⁽²⁾.

SURFACES VACANTES					
ACTIF	VILLE	ADRESSE	TPOLOGIE	SURFACE VACANTE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	3 482	1 542 532
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	3 450	1 138 506
SCI Regnault Kadence	Paris (75)	86-88, rue Regnault	Bureau	2 599	1 163 712
SCI Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	Bureau	2 345	297 853
OPCI Preim Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	2 149	1 278 655
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	Bureau	1 849	542 430
Les Massues	Lyon (69)	86-88, rue Dr Edmond	Santé	398	91 646
Urban Cap	Bordeaux (33)	124, rue Lucien Faure	Éducation	313	51 115
Salvus Hannover	Hannovre (Allemagne)	Thie 1	Santé	211	29 357
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	209	94 183
KinderWelt Francfort	Francfort (Allemagne)	Alt Sossenheim 19	Crèche	54	5 072
TOTAL				17 060	6 235 061

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

(2) 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.



22 nouveaux baux ont été finalisés au cours de l'exercice 2020 et ont permis de louer ou relouer 6 413 m² :

ACTIONS COMMERCIALES						
COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	ADECCO	Bureaux	1 580	01/06/2020
Regnault-Kadence	Paris (75)	86-88, rue Regnault	SYCTOM – AGENCE MÉTROPOLITAINE DES DÉCHETS	Bureaux	1 262	01/10/2020
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	FISKARS FRANCE	Bureaux	793	24/07/2020
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	FM INSURANCE	Bureaux	669	01/05/2020
Salvus Hannover	Hanovre (Allemagne)	Thie 1	ROTKÄPPCHEN PFLEGEDIENST GMBH	Santé	469	01/03/2020
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Bureaux	311	01/05/2020
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	CELLNEX FRANCE	Bureaux	197	01/03/2020
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	CCIR	Bureaux	189	01/11/2020
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	AMPLITUDE STUDIOS	Bureaux	132	01/10/2020
Neuer Markt	Francfort (Allemagne)	Alt Sossenheim 19	ABASI	Santé	128	01/12/2020
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	ALMIA Management	Bureaux	125	01/01/2020
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS 2020					5 855	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS 2020					558	
TOTAL COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS 2020					6 413	

* Par transparence et en quote par de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.

Au cours de l'année 2020, 7 537 m² ont été libérés et 4 congés ont été reçus pour les années 2021 et 2022 portant sur 7 731 m², soit 0,75 % de la surface en exploitation.

CONGÉS 2020						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPOLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	ALLIANZ	Bureaux	1 887	29/02/2020
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	CPAM DU VAL DE MARNE	Bureaux	1 849	31/08/2020
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Bureaux	1 399	31/12/2020
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	METLIFE	Bureaux	463	31/03/2020
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général De Gaulle	NOVO NORDISK	Bureaux	459	30/06/2020
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Bureaux	384	01/01/2020
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	SNCF	Bureaux	368	01/01/2020
Urban Cap	Bordeaux (33)	124, rue Lucien Faure	GIRPEH AQUITAINE	Bureaux	312	30/11/2020
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	SNCF	Bureaux	177	30/09/2020
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	PASTACORP	Bureaux	95	30/09/2020
Abztehaus Lortzinghöfe	Munich (Allemagne)	Lorenzstrasse 26	EILETZ	Santé	76	30/09/2020
Abztehaus Lortzinghöfe	Munich (Allemagne)	Lorenzstrasse 26	ROEDER VOLKERT	Santé	69	30/06/2020
TOTAL					7 537	

* Par transparence et en quote par de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM.



LIBÉRATIONS À VENIR						
ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPOLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Les jardins d'Iroise	Pau (64)	45, avenue Federico Garcia Lorca	SGMR	Sénior	3 620	22/12/2022
Barjols	Barjols (86)	Quartier Les Laus	KORIAN	Sénior	3 011	30/06/2021
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	DELACHAUX	Bureaux	1 037	01/01/2021
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Bureaux	63	31/03/2021
TOTAL					7 731	

* Par transparence et en quote par de détention.

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2020, Primovie a réalisé l'acquisition de 22 actifs (directs et indirects) dont 8 actifs en VEFA pour un montant total de plus de 423 millions d'euros frais et droits inclus. La SCPI Primovie a également pris une participation de 99,94 % dans une SCI (gérée par Primonial REIM) qui a signé une acquisition en vente à terme d'une résidence services seniors située en Belgique.

DATE D'ACQUISITION	NOM DE L'ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS	QUOTE PART DE DÉTENTION
02/01/20	Clinique ophtalmologique	Kiel (Allemagne)	Lindenstrasse 21-23	Santé	3 524	20 584 105	100,0 %
11/06/20	PTF Futura – Köthen	Köthen (Allemagne)	Linderstrasse 12-13	Sénior	2 524	5 422 379	100,0 %
11/06/20	PTF Futura – Gorlitz	Gorlitz (Allemagne)	Bahnhofstrasse 75	Sénior	3 214	7 186 672	100,0 %
01/07/20	PTF Dana – Hanovre	Hanovre (Allemagne)	Lister Meile 28-30	Sénior	3 662	147 938 453	100,0 %
01/07/20	PTF Dana – Hanovre	Hanovre (Allemagne)	Fridastraße 21-22	Sénior	2 667		
01/07/20	PTF Dana – Isernhagen	Isernhagen (Allemagne)	Am Ortfelde 28	Sénior	4 197		
01/07/20	PTF Dana – Bad Schwartau	Bad Schwartau (Allemagne)	Wiesengrund 3	Sénior	5 855		
01/07/20	PTF Dana – Appen	Appen (Allemagne)	Schäferhofweg 10	Sénior	4 806		
01/07/20	PTF Dana – Plon	Plon (Allemagne)	Fünf-Seen-Allee 2	Sénior	6 758		
01/07/20	PTF Dana – Neustadt in Holstein	Neustadt in Holstein (Allemagne)	Am Kiebitzberg 7	Sénior	17 682		
01/07/20	PTF Dana – Bad Pyrmont	Bad Pyrmont (Allemagne)	Brunnenstrasse 15	Sénior	6 917		
26/08/20	PTF Futura – Apolda	Apolda (Allemagne)	Bahnhofstrasse 46	Sénior	4 022	9 917 974	100,0 %
24/12/20	PTF Futura – Eisenach	Eisenach (Allemagne)	Markt 16	Sénior	4 063	9 672 787	100,0 %
30/06/20	Primonial Italian Healthcare Fund**	Pogliano Milanese (Italie)	Portefeuille Zaffiro – Via Europa	Sénior	10 200	21 874 948	100,0 %

ACQUISITIONS VEFA (VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)							
29/06/20	Urban Ivry	Ivry sur Seine (94)	12-15, quai Marcel Boyer	Mixte	24 856	112 009 986	100,0 %
17/07/20	PTF Uniti – Savigny-le-Temple	Savigny-le-Temple (77)	Avenue Jules Valles	Sénior	4 043	15 418 807	100,0 %
24/07/20	PTF Uniti – Villepinte	Villepinte (93)	4, avenue du Général Delestraint	Sénior	3 707	15 347 508	100,0 %
29/07/20	PTF Uniti – Montélimar	Montélimar (26)	Rue Louis Rabatel	Sénior	4 016	11 100 155	100,0 %
04/11/20	PTF Uniti – Montargis	Montargis (45)	Avenue de la Gare Montargis	Sénior	3 319	10 083 645	100,0 %
21/12/20	RSS Aliénor – Angers	Angers (49)	159, rue de la Barre	Sénior	5 808	17 373 763	100,0 %
22/12/20	PTF Uniti – Saint-Alban	Saint-Alban (31)	2, rue Léon Blum	Sénior	3 228	10 566 579	100,0 %
22/12/20	PTF Uniti – Albi	Albi (81)	Rue Jacques Chaban-Delmas	Sénior	3 815	9 496 529	100,0 %
TOTAL GÉNÉRAL					132 884	423 994 290	

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

** Actif détenu indirectement et non géré par Primonial REIM.



CESSIONS DE L'ANNÉE

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACES EN M²	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
10/12/2020	03/08/2012	Lyon Millénium	Lyon (69)	53, cours Albert Thomas	Bureau	318	1 296 728
18/12/2020	29/07/2015	Paris Le Losserand	Paris (75)	168-170, rue Raymond Losserand	Bureau	6 983	29 622 038
23/12/2020	21/03/2018	Pôle Santé Léonard de Vinci (quote-part de terrain)	Chambray-les-Tours (37)	1, avenue Alexandre Minkowski	Santé	-	38 928
TOTAL						7 301	30 957 694

* Par transparence et en quote-part de détention.

TRAVAUX

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- ▶ le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- ▶ le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2020.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	12 833 860,93
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2020	888 354,32

Sur l'exercice 2020, les travaux les plus significatifs comptabilisés en gros entretien sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
CLINIQUE BETHANIE	5 830 482,67
ULM	1 380 890,46
BAD SCHUSSENRIED	1 203 560,18
MACON POLYCLINIQUE	1 046 478,65
IVRY CAP DE SEINE	627 799,33
SALVUS HANNOVER	603 658,84
GENEVILLIERS LE CLEVER	400 360,00
PARIS – 36-40, BIS PICPUS	355 487,80
COLOMBES WEST PLAZA	289 185,60
LILLE LOOS	215 430,46
SALVUS REGENSBURG	118 620,13
GUYANCOURT LES SAULES	92 939,60
PARIS 2 COUSINS	73 820,78
TOTAL	12 238 714,50

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2020

RATIO ENDETTEMENT	
Ratio statutaire	30 %
Valeur d'expertise 2020 par transparence*	3 636 334 350
Dette au 31/12/2020**	895 633 275
Ratio d'endettement 2020	24,63 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

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

** Analyse par transparence.



► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Primovie a terminé l'exercice 2020 avec un résultat, par part en jouissance, de 8,73 euros. La distribution de dividendes 2020 s'élève à 8,73 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoute une distribution de réserves de plus-values de 0,40 euros par part (pour les associés présents au capital à la date de cession).

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	191,00	203,00	203,00	203,00
Résultat ⁽²⁾	9,55	9,44	9,40	8,44	8,73
Distributions versées au titre de l'année ⁽²⁾	9,55	9,56	9,14	9,16	9,13
dont distribution de réserves de plus-value ⁽⁵⁾	0,00	0,00	0,00	0,37	0,40
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾⁽³⁾	5,00 %	4,89 %	4,50 %	4,51 %	4,50 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	0,12	0,13	0,42	0,06	0,07

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

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

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas garanties.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primovie compte 30 918 associés au 31 décembre 2020. Au cours de l'exercice, 2 248 583 nouvelles parts ont été souscrites, dont 138 441 parts ont permis de compenser des retraits. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 16 731 157 parts au 31 décembre 2020, la capitalisation de Primovie s'élève à 3 396 424 871 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) ⁽²⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2016	788 295 360,00	491 909 804,00	4 926 846	9 500	44 271 882,35	191,00
2017	1 457 944 800,00	818 163 027,00	9 112 155	16 852	74 076 428,36	203,00
2018	1 843 204 320,00	488 798 016,00	11 520 027	21 493	44 978 819,08	203,00
2019	2 339 362 400,00	629 500 564,00	14 621 015	26 292	58 077 442,23	203,00
2020	2 676 985 120,00	428 358 826,00	16 731 157	30 918	41 076 656,88	203,00

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

(2) Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice écoulé à 203,00 euros. La loi de finance pour 2020, entrée en vigueur le 1^{er} janvier, a offert la possibilité à Primonial REIM d'appliquer un régime de TVA différent à certaines commissions qui la rémunèrent. La Société de Gestion a choisi de saisir cette opportunité sans augmenter les taux de commission hors taxe, de sorte que cette évolution bénéficie intégralement aux associés. Une partie de la commission de souscription, qui entre dans la définition du prix de retrait des parts de la SCPI, n'est désormais plus assujettie à la TVA, et ce depuis le 1^{er} janvier 2020. Cela se traduit par une augmentation nette du prix de retrait des parts en faveur des associés qui se retirent de la SCPI. Ainsi, la valeur de retrait est passé de 184,43 euros à 184,73 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 (199,16 euros au 31 décembre 2020).

► ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2016	10 289	0,44 %	0	1 mois	0
2017	24 285	0,49 %	0	1 mois	0
2018	48 579	0,53 %	0	1 mois	0
2019	69 273	0,60 %	0	1 mois	0
2020	138 441	0,95 %	0	1 mois	0

► VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	2 516 871 820,54
Participations financières	729 745 155,92
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(382 378 040,92)
Valeur comptable	2 864 238 935,54
Valeur comptable ramenée à une part	171,19
Valeur des immeubles « actuelle »	2 542 218 119,00
Valeur des parts de société « actuelle »	689 404 481,40
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(382 378 040,92)
Retraitement grosses réparations	888 354,32
Valeur de réalisation	2 850 132 913,80
Valeur de réalisation ramenée à une part	170,35
Valeur de réalisation	2 850 132 913,80
Frais d'acquisition des immeubles	182 191 105,07
Commission de souscription*	299 900 177,69
Valeur de reconstitution	3 332 224 196,56
Valeur de reconstitution ramenée à une part	199,16

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).



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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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	9,45	81,19 %	7,98	71,89 %	8,30	71,00 %	7,56	72,21 %	8,10	73,10 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,04	17,57 %	0,33	2,97 %	0,11	0,95 %	0,18	1,72 %	0,23	2,05 %
Produits divers	0,14	1,24 %	2,79	25,14 %	3,28	28,05 %	2,73	26,07 %	2,75	24,85 %
TOTAL DES REVENUS	11,63	100,00 %	11,10	100,00 %	11,70	100,00 %	10,48	100,00 %	11,08	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,74	6,34 %	0,47	4,23 %	0,99	8,44 %	0,97	9,23 %	1,03	9,32 %
Autres frais de gestion*	0,48	4,14 %	0,52	4,68 %	0,61	5,25 %	0,48	4,58 %	0,68	6,12 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,77 %	0,14	1,26 %	0,06	0,47 %	0,08	0,73 %	0,10	0,86 %
Charges immobilières non récupérées	0,31	2,67 %	0,56	5,05 %	0,54	4,61 %	0,44	4,16 %	0,51	4,63 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	1,62	14,40 %	1,69	15,23 %	2,20	18,77 %	1,96	18,70 %	2,32	20,93 %
Amortissements nets										
– patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,04	0,38 %	0,03	0,27 %
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,47	4,06 %	(0,09)	(0,81) %	0,05	0,41 %	0,01	0,13 %	(0,06)	(0,54) %
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,00	0,00 %	0,06	0,54 %	0,06	0,49 %	0,02	0,23 %	0,06	0,54 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,47	4,06 %	(0,03)	(0,27) %	0,11	0,90 %	0,08	0,75 %	0,03	0,27 %
TOTAL DES CHARGES	2,09	17,97 %	1,66	14,95 %	2,30	19,67 %	2,04	19,45 %	2,35	21,20 %
RÉSULTAT	9,55	76,88 %	9,44	85,05 %	9,40	80,33 %	8,44	80,55 %	8,73	78,80 %
Report à nouveau	0,12	0,98 %	0,13	1,19 %	0,42	3,63 %	0,06	0,59 %	0,07	0,64 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,55	82,06 %	9,56	86,13 %	9,14	78,15 %	8,79	83,90 %	8,73	78,82 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,52	81,83 %	9,52	85,78 %	9,11	77,87 %	8,76	83,58 %	8,52	76,96 %

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

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 11,08 euros par part en pleine jouissance dont 8,10 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,35 euros par part, soit 21,20 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 8,73 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2020. La distribution de dividendes est de 8,73 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2020, de 0,07 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



► EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2019*	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	2 877 413 072,20	428 358 826,00	3 305 771 898,20
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	4 671 288,50	1 411 638,26	6 082 926,76
Moins value renouvellements immobilisations	(258 058,55)	(1 551 886,23)	(1 809 944,78)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(2 894 439 805,13)	(353 114 824,52)	(3 247 554 629,65)
Amortissements des AAI (Aménagements, Agencements et Installations)	(489 265,41)	(448 387,78)	(937 653,19)
Comptes courants	(73 021 691,72)	4 288 861,84	(68 732 829,88)
Indemnité d'immobilisations versée	(21 851 136,90)	20 387 267,65	(1 463 869,25)
Frais d'acquisition des immobilisations	(125 594 613,75)	(20 972 863,52)	(146 567 477,27)
Commission de souscription	(259 176 688,25)	(38 542 868,29)	(297 719 556,54)
Reconstitution du report à nouveau	(2 436 016,00)	(109 978,60)	(2 545 994,60)
Frais de constitution	(11 300,00)	-	(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)	-	(6 175,00)
Emprunts	582 199 999,99	(40 000 000,00)	542 199 999,99
SOMMES RESTANT À INVESTIR	86 999 609,98	(294 215,19)	86 705 394,79

* Depuis l'origine de la société.

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 de Code du Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2020, 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. 441-6, 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		2 750 646,17	127 040,12	76 146,53	459 837,50	3 413 670,32
% du montant total des achats de l'exercice TTC		6,58 %	0,30 %	0,18 %	1,10 %	8,16 %
% 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. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					



FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-6, 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)		1 621 792,10		3 197 567,40		4 819 359,50
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		0,81 %		1,59 %		2,40 %
(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. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

À l'initiative de la Société de Gestion, un appel d'offre a été organisé entre les principaux dépositaires français en vue de rationaliser les échanges et les coûts des dépositaires de tous les fonds gérés par Primonial REIM, dans une logique d'économies d'échelle et d'optimisation des flux d'information. Les investisseurs sont informés que BNP Paribas Securities Services a remporté cet appel d'offre, et qu'il est devenu dépositaire de la Société depuis le mois de mai 2021. Cette désignation fait l'objet d'une demande de ratification par l'assemblée générale annuelle.

► PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primovie est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2020. 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

Le risque de liquidité peut provenir de rachats importants au passif, de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2020, 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 2020, 36 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2020

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 13 033 000 euros pour un effectif moyen de 162,7 ETP. Primonial REIM a consacré un budget de 40 % (74 % en rémunération fixe et 26 % 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 2020
Salaires fixes	10 901
% du total des rémunérations	84 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 132
% du total des rémunérations	16 %
dont rémunérations variables non différées	2 132
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	13 033
ETP moyen	162,7



.../...

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 2020
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 472
% du total des rémunérations	48 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 678
% du total des rémunérations	52 %
TOTAL	5 150
Dont salaires fixes	74 %
Dont rémunération variable	26 %

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de Primonial REIM. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- 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 (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 516 871 820,54	2 542 218 119,00	2 241 510 674,57	2 292 768 064,00
Terrains et constructions locatives	2 404 029 694,88	2 448 135 335,00	2 187 944 343,49	2 246 137 880,49
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	110 696 293,63	94 082 784,00	52 140 207,87	46 630 183,51
Agencements, aménagements, installations	3 083 485,22		1 915 388,62	0,00
Amortissements des aménagements et installations	(937 653,19)		(489 265,41)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(888 354,32)	0,00	(1 839 010,54)	0,00
Gros Entretien	(888 354,32)		(1 839 010,54)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	729 745 155,92	689 404 481,40	652 929 130,56	651 124 547,67
Immobilisations financières contrôlées	729 745 055,92	689 404 481,40	652 929 130,56	651 124 547,67
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées	(9 900,00)			
TOTAL I (Placements Immobiliers)	3 245 728 622,14	3 231 622 600,40	2 892 600 794,59	2 943 892 611,67
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	69 632 442,39	69 632 442,39	73 829 970,07	73 829 970,07
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	69 632 442,39	69 632 442,39	73 829 970,07	73 829 970,07
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)	69 632 442,39	69 632 442,39	73 829 970,07	73 829 970,07
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	86 024,59	86 024,59	79 816,11	79 816,11
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	86 024,59	86 024,59	79 816,11	79 816,11
Créances	97 270 038,55	97 270 038,55	116 307 126,86	116 307 126,86
Locataires et comptes rattachés	26 710 615,95	26 710 615,95	20 871 923,89	20 871 923,89
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(1 652 659,16)	(1 652 659,16)	(1 250 970,29)	(1 250 970,29)
Créances fiscales	13 800 322,47	13 800 322,47	36 820 182,45	36 820 182,45
Fournisseurs et comptes rattachés	13 743 154,13	13 743 154,13	30 200 783,49	30 200 783,49
Autres créances	44 668 605,16	44 668 605,16	29 665 207,32	29 665 207,32
Valeurs de placement et disponibilités	140 797 114,15	140 797 114,15	100 732 300,54	100 732 300,54
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	140 797 114,15	140 797 114,15	100 732 300,54	100 732 300,54
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	238 153 177,29	238 153 177,29	217 119 243,51	217 119 243,51
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(416 138,77)	(416 138,77)	0,00	0,00
Dettes	(679 234 626,03)	(679 234 626,03)	(671 863 711,58)	(671 863 711,58)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(12 853 636,65)	(12 853 636,65)	(13 130 094,50)	(13 130 094,50)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(542 922 864,57)	(542 922 864,57)	(582 582 441,41)	(582 582 441,41)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(43 189,94)	(43 189,94)	(13 613,72)	(13 613,72)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(11 859 253,79)	(11 859 253,79)	(11 859 655,83)	(11 859 655,83)
– Locataires et comptes rattachés	(7 976 672,44)	(7 976 672,44)	(950 891,79)	(950 891,79)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(7 551 462,10)	(7 551 462,10)	(5 465 495,81)	(5 465 495,81)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(21 160 185,18)	(21 160 185,18)	(3 916 468,25)	(3 916 468,25)
– Associés à régulariser	(10 748 863,78)	(10 748 863,78)	(10 236 788,62)	(10 236 788,62)
– Associés dividendes à payer	(31 085 212,66)	(31 085 212,66)	(26 783 797,02)	(26 783 797,02)
– Autres dettes diverses	(33 033 284,92)	(33 033 284,92)	(16 924 464,63)	(16 924 464,63)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(679 650 764,80)	(679 650 764,80)	(671 863 711,58)	(671 863 711,58)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	138 656,13	138 656,13	103 739,15	103 739,15
Produits constatés d'avance	(9 763 197,61)	(9 763 197,61)	(16 432 935,24)	(16 432 935,24)
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	(9 624 541,48)	(9 624 541,48)	(16 329 196,09)	(16 329 196,09)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	2 864 238 935,54		2 495 357 100,50	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		2 850 132 913,80		2 546 648 917,58

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


**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{ER} JANVIER 2020 AU 31 DÉCEMBRE 2020**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2020	AFFECTATION 2019	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2020 ⁽¹⁾
Capital	2 339 362 400,00		337 622 720,00	2 676 985 120,00
Capital souscrit	2 339 362 400,00		337 622 720,00	2 676 985 120,00
Primes d'émission et de fusion	150 825 879,20		31 110 395,59	181 936 274,79
Primes d'émission ou de fusion	538 050 672,20		90 736 106,00	628 786 778,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(258 920 759,44)		(38 547 822,84)	(297 468 582,28)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(125 594 613,75)		(20 972 863,52)	(146 567 477,27)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(2 436 016,00)		(109 978,60)	(2 545 994,60)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution	(11 300,00)			(11 300,00)
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(255 928,81)		4 954,55	(250 974,26)
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	4 413 229,95		(140 247,97)	4 272 981,98
Réserves				
Report à nouveau	4 633 347,79	(3 877 756,44)	105 507,10	861 098,45
Résultat de l'exercice	(3 877 756,44)	3 877 756,44	183 460,32	183 460,32
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	103 369 344,49	(103 369 344,49)	127 793 991,28	127 793 991,28
Acomptes sur distribution	(107 247 100,93)	107 247 100,93	(127 610 530,96)	(127 610 530,96)
TOTAL GÉNÉRAL	2 495 357 100,50		368 881 835,04	2 864 238 935,54

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	118 479 398,29	92 664 549,30
Charges facturées	9 114 205,73	8 280 237,84
Produits des participations contrôlées	28 820 177,17	25 804 749,19
Produits annexes	10 842 207,42	5 471 846,89
Reprises de provisions pour gros entretien	1 453 014,72	430 999,40
Transferts de charges immobilières	424 858,66	1 018 407,03
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	169 133 861,99	133 670 789,65
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 114 205,73	8 280 237,84
Travaux de gros entretien	490 491,72	127 710,76
Charges d'entretien du patrimoine locatif	900 696,44	822 262,18
Dotations aux provisions pour gros entretien	502 358,50	604 053,54
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	8 297 072,33	6 522 410,16
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	19 304 824,72	16 356 674,48
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	149 829 037,27	117 314 115,17
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	62 049 520,40	93 516 505,75
Reprises de provisions pour créances douteuses	460 512,31	320 456,33
Autres produits d'exploitation	16,30	14,01
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	62 510 049,01	93 836 976,09
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	15 107 931,08	11 845 946,83
Commissions de souscription	41 076 656,88	58 077 442,23
Charges d'exploitation de la société	20 972 863,52	35 439 063,52
Diverses charges d'exploitation	3 159 745,12	1 983 522,89
Dotations aux amortissements d'exploitation	488 319,13	489 265,41
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	862 201,18	619 747,53
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	81 667 716,91	108 454 988,41
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(19 157 667,90)	(14 618 012,32)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	1 939 940,16	1 252 350,68
Autres produits financiers	1 380 478,25	958 085,97
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Transfert de charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	3 320 418,41	2 210 436,65
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	5 906 069,97	2 936 667,83
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	464 168,42	767 516,06
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	6 370 238,39	3 704 183,89
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(3 049 819,98)	(1 493 747,24)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	606 516,16	2 183 670,60
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Transfert de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	606 516,16	2 183 670,60
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	17 935,50	16 681,72
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	416 138,77	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	434 074,27	16 681,72
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	172 441,89	2 166 988,88
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	127 793 991,28	103 369 344,49



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 le 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- ▶ les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 ».

En 2020, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primovie pour un montant de 1 480 169,01 euros et des cessions ont été constatées pour un montant de 312 072,41 euros.

Au 31 décembre 2020, le poste « Installations générales, agencements, aménagements » s'élève à 3 083 485,22 euros.

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

Au 31 décembre 2020, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 488 319,13 euros.

Au 31 décembre 2020, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 937 653,19 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement susvisé, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2020, les travaux de cette nature dans la SCPI Primovie s'élèvent à 1 551 886,23 euros.

Immeubles acquis en VEFA

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

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 2020 s'élèvent à 41 076 656,88 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).



Les statuts et la note d'information de la SCPI seront mis à jour à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

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 2020 s'élèvent à 20 972 863,52 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2020, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 105 507,10 euros.

Valeurs vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primovie est de 2 542 218 119,00 euros hors droits.

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

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite

à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L.422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

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

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI Primovie a pris des participations dans le capital de dix-huit sociétés civiles immobilières pour un montant total de 729 745 155,92 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 689 404 481,40 euros.

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

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

Entretien des immeubles

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2020, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 502 358,50 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2020 pour un montant de 1 453 014,72 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour gros entretien s'établit à 888 354,32 euros.

Plus ou moins-values de cession

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

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2020, les cessions de trois actifs immobiliers ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 7 574 664,27 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur 424 858,66 euros.

Le 7 juillet 2020, l'assemblée générale ordinaire a décidé d'affecter une distribution de 3 485 930,32 euros afin de régulariser l'impôt payé sur les cessions de l'exercice 2019.

En complément de la distribution de dividendes du 4^e trimestre 2020, une mise en distribution partielle du compte de plus-values immobilières a été effectuée pour 2 677 095,68 euros. Cette distribution sera effectuée au profit des associés présent au capital à la même date.

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 862 201,18 euros a été constituée au 31 décembre 2020. Les reprises se sont élevées à 460 512,31 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 1 652 659,16 euros.

Commission de gestion

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

Elle était calculée 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 participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- ▶ de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 1^{er} janvier 2020, sont entrées en vigueur de nouvelles dispositions fiscales à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts. Ces dispositions s'appliquent de plein droit aux SCPI et visent à exonérer de TVA tout ou partie de la commission de gestion. La documentation sera mise à jour lors de l'Assemblée Générale sur les comptes annuels 2020 mais le traitement s'applique rétroactivement dans les comptes au 1^{er} janvier 2020

Dorénavant la commission de gestion est calculée comme suit :

- ▶ 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- ▶ 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts) 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.

Au 31 décembre 2020, la commission de gestion s'élève à 15 107 931,08 euros. Au 31 décembre 2019, elle s'élevait à 11 845 946,83 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Primovie, a été délégué à des mandataires. Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre la Société de Gestion du coût de ce dernier.



.../...

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

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

Au 31 décembre 2020, la commission refacturée s'élève à 3 536 029,03 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS PERÇUES	
Commission de souscription (HT)	41 076 656,88
Commission de gestion (HT)	15 107 931,08
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	391 861,95
Commission de réinvestissement (HT)	391 861,95

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	3 536 029,03

SCI 5 rue Bernier	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	107 410,69

SCI Alcobendas	
Avances en comptes courants	4 439 968,00
Intérêts des avances en comptes courants	266 337,53
Dividendes	592 744,51

SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	567 238,32

SCI Bagneux de Briand	
Avances en comptes courants	5 953 677,67
Intérêts des avances en comptes courants	305 179,36
Dividendes	0,00

SCI Boulogne le Gallo	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	5 457 088,80

SCI Clamart Vie	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	2 583 533,28

SCI Créteil Enesco	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	42 182,39
Dividendes	727 282,45

SCI Noda	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	1 765 309,00

SCI Primosanté	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	4 306 023,09

SCI Regnault Kadence	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	86 763,31

SCI Club santé Ornano	
Avances en comptes courants	26 387 253,34
Intérêts des avances en comptes courants	77 604,48
Dividendes	1 538 880,00

OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courants	12 823 691,20
Intérêts des avances en comptes courants	160 594,13
Dividendes	633 292,42

SCI A2P Donzère	
Avances en comptes courants	2 468 391,45
Intérêts des avances en comptes courants	7 259,50
Dividendes	405 770,00

SCI Court Saint Étienne	
Avances en comptes courants	3 300 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	1 054,92
Dividendes	0,00

FAITS SIGNIFICATIFS 2020 ET ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

Emprunts

Au 31 décembre 2020, le tirage des emprunts est de 542 199 999,99 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 5 906 069,97 euros.

Abandon de gestion

Afin d'accompagner le développement de la SCPI Primovie, la Société de Gestion a décidé d'abandonner exceptionnellement une partie de sa rémunération 2020 pour un montant de 300 000,00 euros HT.

Compte tenu de cet abandon, la rémunération de la Société de Gestion pour 2020 s'est établie à 15 107 931,08 euros HT.

Covid-19

Les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et européenne tout au long de l'exercice 2020.

Ces événements ont conduit à constater dans les comptes de la SCPI Primovie des créances irrécouvrables pour un total de 13 924,40 euros n'ayant pas d'impact sur l'évaluation et la performance de la société.

Cette crise sanitaire n'est à ce jour pas terminée, l'épidémie de Covid-19 impacte encore l'économie mondiale et pourrait avoir des impacts comptables en 2021 sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2020	2019
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	235 570 845,57	231 901 872,99
dont loyers	118 479 398,29	92 664 549,30
Total des charges	107 776 854,29	128 532 528,50
Résultat	127 793 991,28	103 369 344,49
Dividende	127 610 530,96	107 247 100,93
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	2 676 985 120,00	2 339 362 400,00
Total des capitaux propres	2 864 238 935,54	2 495 357 100,50
Immobilisations locatives	2 516 871 820,54	2 241 510 674,57
Titres, parts et actions des entités contrôlées	729 745 155,92	652 929 130,56
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	69 632 442,39	73 829 970,07
	GLOBAL 2020	PAR PART 2020
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	127 793 991,28	8,73*
Dividende	127 610 530,96	8,73*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	3 231 622 600,40	193,15
Valeur comptable	2 864 238 935,54	171,19
Valeur de réalisation	2 850 132 913,80	170,35
Valeur de reconstitution	3 332 224 196,56	199,16

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	399 886 308,76	379 607 600,00	421 572 702,20	424 473 200,00
Crèches	63 096 864,10	64 809 000,00	63 096 864,10	63 436 186,00
Éducation	122 714 012,41	132 810 000,00	123 495 125,00	133 531 923,00
Hôtellerie	41 550 169,26	38 265 500,00	0,00	0,00
Santé	738 854 866,62	770 700 557,00	718 602 777,62	737 048 871,00
Sénior	1 040 073 305,76	1 061 942 678,00	862 602 997,78	887 647 700,49
Mixte	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2 406 175 526,91	2 448 135 335,00	2 189 370 466,70	2 246 137 880,49
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureau	62 664,21	0,00	62 664,21	0,00
Crèches	8 894,33	0,00	0,00	0,00
Éducation	130 151,06	0,00	169 540,20	0,00
Hôtellerie	0,00	0,00	33 210 669,26	33 105 000,00
Santé	19 083 257,74	10 614 988,00	7 080 173,72	4 070 159,71
Sénior	31 412 167,94	28 261 750,00	11 617 160,48	9 455 023,80
Mixte	59 999 158,35	55 206 046,00	0,00	0,00
TOTAL	110 696 293,63	94 082 784,00	52 140 207,87	46 630 183,51
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCI 5 rue Bernier	2 352 149,25	2 107 334,82	2 352 149,25	2 199 604,01
SCI Alcobendas	8 026 900,00	7 014 673,55	8 026 900,00	8 014 192,38
SCI Ardeko	15 626 400,00	12 947 220,17	15 626 400,00	12 203 043,09

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



.../...

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
SCI Bagneux 2 Briand	1 693 861,86	2 267 870,27	1 693 861,86	1 633 154,14
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	108 692 462,16	113 689 350,00	107 530 497,82
SCI Clamart Vie	50 791 898,90	52 387 639,36	50 791 898,90	52 950 435,75
SCI Heart of la Défense	108 512 643,70	82 066 592,57	108 512 640,00	95 412 388,82
SCI Créteil Enesco	4 293 459,18	1 571 476,00	583 440,00	(929 654,63)
SCI Preim One Monceau (anciennement Dublin Beneavin Lodge)	0,00	0,00	90,00	0,00
SCI Noda	28 588 000,00	31 192 087,47	28 588 000,00	32 787 789,32
Poliscare	78 216 266,90	87 698 892,20	75 190 881,92	81 833 695,60
SCI Primosanté	83 651 071,00	92 052 266,36	83 651 071,00	90 971 486,29
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	45 763 530,31	40 920 510,00	46 002 739,73
OPCI MCF 95 Parmentier	4 175 391,85	3 850 046,44	4 175 391,85	4 175 391,85
Primonial Italian Healthcare Fund	128 355 668,68	96 525 100,35	61 327 193,58	61 327 193,58
OPCI Preim Lumière	29 776 540,10	30 125 111,49	30 013 637,44	25 746 347,15
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	25 646 905,38	24 074 347,26	25 554 875,27
SCI A2P Donzère	6 836 435,53	7 332 924,20	3 711 367,50	3 711 367,50
SCI Court Saint Étienne	164 900,00	162 348,30	0,00	0,00
TOTAL	729 745 155,92	689 404 481,40	652 929 130,56	651 124 547,67
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	3 246 616 976,46	3 231 622 600,40	2 894 439 805,13	2 943 892 611,67

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Alcobendas	4 706 305,53	4 706 305,53	4 355 495,19	4 355 495,19
SCI Bagneux 2 Briand	6 258 857,03	6 258 857,03	7 186 284,11	7 186 284,11
SCI Heart of la Défense	13 399 248,42	13 399 248,42	13 402 615,96	13 402 615,96
SCI Créteil Enesco	42 182,39	42 182,39	3 271 035,28	3 271 035,28
SCI A2P Donzère	2 475 650,95	2 475 650,95	5 468 391,45	5 468 391,45
OPCI Preim Lumière	12 984 285,33	12 984 285,33	13 674 426,61	13 674 426,61
SCI Club Santé Ornano	26 464 857,82	26 464 857,82	26 471 721,47	26 471 721,47
SCI Court Saint Étienne	3 301 054,92	3 301 054,92		
TOTAL	69 632 442,39	69 632 442,39	73 829 970,07	73 829 970,07
TOTAL GÉNÉRAL	3 316 249 418,85	3 301 255 042,79	2 968 269 775,20	3 017 722 581,74

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Bordeaux (33)	81-89, rue du Jardin Public	100,00 %	25/10/2013	2 439	6 268 116,00	8 116,00			6 260 000,00
Bordeaux (33)	Urban Cap – 124, rue Lucien Faure	100,00 %	30/12/2014	5 495	15 457 867,00	799 367,00		(754 480,00)	13 904 020,00
Saint-Cloud (92)	3-5, av. Caroline	100,00 %	09/07/2015	600	2 229 314,25	144 887,67	44 234,89		2 128 661,47
Arcueil (94)	23, avenue Jeanne d'Arc	100,00 %	30/07/2015	4 362	14 323 890,72	1 248 400,00	35 741,28		13 111 232,00
Milan (Italie)	20, Baranzate	100,00 %	21/03/2016	12 200	36 351 701,52	2 151 701,52			34 200 000,00
Paris (75)	146-148, rue de Picpus	100,00 %	07/07/2016	1 500	5 917 804,43	736 554,43			5 181 250,00
Paris (75)	6, impasse des Deux Cousins	100,00 %	14/02/2017	2 259	18 212 190,22	1 297 600,00	85 409,78		17 000 000,00
Paris (75)	73-75-77, rue Pascal	100,00 %	21/06/2019	2 710	31 118 536,80	68 536,80	9 000,00		31 059 000,00
TYPOLOGIE : BUREAU									
Lyon (69)	Le Virgile – 219, rue Marcel Mérieux	100,00 %	21/01/2013	98	507 759,00				507 759,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Roubaix (59)	110, rue de Blanchemaille	100,00 %	14/09/2015	12 670	11 583 582,16	1 083 582,16			10 500 000,00
Gennevilliers (92)	Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	58 868 539,03	3 889 959,00	450 908,59		55 429 488,62
Colombes (92)	West Plaza Parkings – 339, rue d'Estienne d'Orves	58,00 %	11/07/2017	-	500 067,00	3 712,01			496 354,99
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue du Débarcadère	58,00 %	11/07/2017	17 063	111 725 028,15	1 571 340,72	264 248,00		110 417 935,43
Ivry-sur-Seine (94)	Cap de Seine – 46-47, quai Jean Compagnon	100,00 %	05/12/2017	29 421	180 042 785,24	13 121 872,78	882 179,75		167 803 092,21
Ivry-sur-Seine (94)	Optima – 27-35, rue Victor Hugo	100,00 %	07/12/2017	12 390	57 493 833,66	4 190 185,94	1 490 695,00		54 794 342,72
TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Mulhouse (68)	Le Trident – 32, rue Paul Cézanne	100,00 %	25/01/2013	178	377 060,00	14 060,00			363 000,00
Paris (75)	119, rue de Saussure	100,00 %	28/02/2013	347	2 327 000,00	145 260,00			2 181 740,00
Velizy-Villacoublay (78)	3, avenue Morane Saulnier	100,00 %	26/04/2013	595	1 757 061,98	3 120,98			1 753 941,00
Champigny sur-Marne (94)	30, rue Jean Jaurès	100,00 %	09/12/2013	392	827 990,55	35 990,55			792 000,00
Versailles (78)	2, rue Madame	100,00 %	08/06/2016	115	488 347,54	8 233,54			480 114,00
Montreuil (93)	19-21, rue Stalingrad	100,00 %	26/01/2017	349	1 352 951,00	77 951,00			1 275 000,00
Plaisir (78)	288, avenue du 19 Mars 1962	100,00 %	13/03/2017	295	1 556 818,11	36 818,11			1 520 000,00
Palaiseau (91)	15, rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	13/03/2017	434	1 114 436,68	34 436,68			1 080 000,00
Paris (75)	69, rue des Orteaux	100,00 %	29/06/2018	96	928 508,00	20 201,00			908 307,00
Fréjus (83)	Perce Pierre – 1849, route du Gargalon	100,00 %	17/11/2017	383	1 356 160,45	32 122,45			1 324 038,00
Versailles (78)	15, rue de l'Orient	100,00 %	19/12/2017	352	1 644 774,30	31 043,30			1 613 731,00
Hambourg (Allemagne)	Yokohamastrasse 2-4	100,00 %	31/10/2019	601	4 146 583,14	199 816,14			3 946 767,00
Hambourg (Allemagne)	Bramfelderstrasse 153	100,00 %	15/11/2018	1 298	5 057 582,43	289 462,83			4 768 119,60
Ratisbonne (Allemagne)	Ohmstrasse 5	100,00 %	05/04/2018	458	1 105 192,37	55 666,37			1 049 526,00
Essen (Allemagne)	Anstockstrasse 11	100,00 %	05/04/2018	720	1 911 222,57	142 521,71			1 768 700,86
Werder (Allemagne)	Zanderweg 1	100,00 %	05/04/2018	960	2 537 476,87	227 292,24			2 310 184,63
Berlin (Allemagne)	Am Carlsgarten 16	100,00 %	05/04/2018	1 219	3 756 541,57	263 375,17			3 493 166,40
Berlin (Allemagne)	Köpenicker allee 143-153	100,00 %	29/08/2018	1 248	4 299 228,31	275 925,91			4 023 302,40
Berlin (Allemagne)	Marksburgstrasse 38-40	100,00 %	22/03/2019	1 659	3 521 401,56	272 121,56			3 249 280,00
Cologne (Allemagne)	Walnussweg 1a	100,00 %	05/04/2018	1 421	4 289 952,35	318 708,35			3 971 244,00
Frankfurt am Main (Allemagne)	Alt Sossenheim 19	100,00 %	21/07/2019	822	4 622 989,43	285 187,43			4 337 802,00
Wuppertal (Allemagne)	Heinz-Fangmann strasse 201	100,00 %	25/07/2018	704	2 468 023,06	184 617,46			2 283 405,60
Wuppertal (Allemagne)	Samoastrasse 21	100,00 %	25/07/2018	798	1 761 599,15	136 598,58			1 625 000,57
Trèves (Allemagne)	Zum Pfahlweiher 11	100,00 %	05/04/2018	764	2 510 204,34	166 224,73			2 343 979,61



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Trèves (Allemagne)	Diedenhofener strasse	100,00 %	05/04/2018	493	1 910 269,65	126 777,52			1 783 492,13
Berlin (Allemagne)	Ringstrasse 28	100,00 %	05/04/2018	959	2 948 336,40	200 226,00			2 748 110,40
Dortmund (Allemagne)	Osterfeldstrasse 129	100,00 %	05/04/2018	709	1 383 580,21	20 832,01	8 894,33		1 371 642,53
Eichenzell (Allemagne)	Am Riedrain 11	100,00 %	25/07/2018	307	720 125,00	61 137,30			658 987,70
Francfort-sur-le-Main (Allemagne)	Pfingstbornstrasse 63	100,00 %	05/04/2018	609	2 616 238,43	180 478,43			2 435 760,00
Hildesheim (Allemagne)	Steuerwalder Strasse 85-89	100,00 %	31/01/2019	598	1 762 353,31	116 937,31			1 645 416,00
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Lyon (69)	Clinique du Parc – 155, boulevard de Stalingrad	46,87 %	03/07/2014	7 210	26 529 412,10	1 789 368,10			24 740 044,00
Loos (59)	885, avenue Eugène Avinée – Parc Eurasanté	100,00 %	22/03/2013	6 536	13 042 889,54	667 420,00	224 530,46		12 600 000,00
Montfavet (84)	190, rue André – Jean Boudoy	100,00 %	26/06/2013	6 759	21 991 949,24	57 274,24			21 934 675,00
Clavette (17)	3, rue du Grand Chemin	100,00 %	09/12/2013	3 490	3 467 202,74	207 423,74			3 259 779,00
Cenon (33)	8, rue de Dumune	100,00 %	28/02/2014	2 562	8 604 864,00	489 864,00			8 115 000,00
Saint-Herblain (44)	3, rue Aronnax	100,00 %	27/05/2014	1 126	2 760 072,90	148 072,90			2 612 000,00
Macon (71)	Polyclinique du Val de Saône – 44, rue Ambroise Paré	100,00 %	22/12/2014	15 579	23 154 139,29	1 564 139,29	2 829 295,01		24 419 295,01
Aressy (64)	2, rue du Village	100,00 %	16/04/2015	10 235	7 952 017,12	819 791,12			7 132 226,00
Munich (Allemagne)	Lortzingstraße 26 / Ernsbergerstraße 23	100,00 %	06/11/2015	5 183	12 317 079,66	1 492 079,66	25 696,37		10 850 696,37
Saint-Priest-en-Jarez (42)	9 bis, rue de la Piot	100,00 %	30/12/2015	10 067	18 059 729,92	24 730,00			18 034 999,92
Paris (75)	6-6 bis, rue Bachaumont	100,00 %	08/06/2016	626	7 342 769,00				7 342 769,00
Paris (75)	162, rue Bagnolet	100,00 %	08/06/2016	131	458 831,43	9 255,43			449 576,00
Berlin (Allemagne)	Fasanenstrasse 77	100,00 %	25/08/2016	3 711	15 883 881,95	1 633 881,95			14 250 000,00
Meudon (92)	Bellevue – 8, avenue du 11 Novembre 1918	100,00 %	29/09/2016	3 977	22 310 330,40	1 534 254,85	(481 675,58)		20 294 399,97
Duisbourg (Allemagne)	Dr Alfred Herrhausenalle 21	100,00 %	24/02/2017	3 641	6 463 161,36	494 423,48			5 968 737,88
Ratisbonne (Allemagne)	Dr Gessler-Strabe 29	100,00 %	24/02/2017	5 021	7 832 044,65	368 841,97	16 786,64		7 479 989,32
Hanovre (Allemagne)	Thie 1	100,00 %	24/02/2017	4 996	10 454 249,77	602 372,46	273 067,38		10 124 944,69
Cunardo (Italie)	Casa di Cura Privata le Terrazze	100,00 %	15/02/2017	13 187	42 428 482,17	2 428 482,17			40 000 000,00
Paris (75)	5-7 bis, rue Georgette Agutte	100,00 %	30/05/2017	1 491	6 664 584,29	514 584,29			6 150 000,00
Lyon (69)	Les Massues – Rue du Dr Edmond Locard	100,00 %	15/05/2017	2 334	7 775 982,77	311 469,11	13 883,20		7 478 396,86
Barcelone (Espagne)	Clinica Sant Antoni – 6-8, Carrer de Sant Eloi	100,00 %	10/07/2017	15 863	21 273 869,90	873 869,90			20 400 000,00
Chambray-les-Tours (37)	1, av. Alexandre Minkowski	100,00 %	21/03/2018	42 748	96 986 775,08	619 188,40			96 367 586,68
Talence (33)	Clinique Bethanie – 144, avenue Roul	100,00 %	06/06/2018	1 030	13 563 840,95	504 454,75	6 055 447,76		19 114 833,96
Saint-Denis (93)	Centre de Dialyse - rue des Postillons	100,00 %	07/12/2018	1 848	10 782 484,50	32 484,50			10 750 000,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Cahuzac (81)	Clinique du Château de Cahuzac – Place du Bourg	100,00 %	19/12/2018	4 517	14 042 551,27	42 551,27			14 000 000,00
Barbazan-Debat (65)	Clinique Pietat – 22, av. Bellevue	100,00 %	01/08/2019	2 074	2 661 968,08	196 968,08			2 465 000,00
Saint-Denis (93)	Green Corner – 5, avenue du Stade de France	100,00 %	05/09/2019	20 817	173 845 667,26	3 845 667,26	45 000,00		170 045 000,00
Kiel (Allemagne)	Clinique ophtalmologique – Lindenstrasse 21-23	100,00 %	02/01/2020	3 524	20 596 042,01	1 596 042,01			19 000 000,00
Levallois-Perret (92)	Le Sémaphore – 54, quai Charles Pasqua	100,00 %	08/10/2019	11 996	146 177 523,00	3 714 458,00			142 463 065,00
Angoulins (17)	Avenue des Ormeaux	100,00 %	19/12/2019	VEFA	-	211 115,43	4 527 042,20		4 527 042,20
Saint-Martin de Seignanx (40)	Zac de Northon	100,00 %	19/12/2019	VEFA	-	205 632,59	5 568 067,50		5 568 067,50
TYPOLOGIE : SÉNIOR									
Fréjus (83)	301, avenue Andrei Sakharov	100,00 %	16/05/2013	3 632	8 676 979,61	479 342,61			8 197 637,00
Barjols (86)	Quartier les Laus	100,00 %	15/05/2013	3 011	4 489 434,39	268 434,39			4 221 000,00
Perpignan (66)	5, rue Anglade d'Oms	100,00 %	09/12/2013	4 590	9 799 456,26	543 641,26			9 255 815,00
Chalon-sur-Saône (71)	7-9, allée de Saint-Jean des Vignes	100,00 %	05/02/2014	3 520	7 871 662,51	462 063,00	28 400,49		7 438 000,00
Mougins (06)	886, avenue de Tourmany	100,00 %	28/02/2014	4 296	11 748 272,00	668 272,00			11 080 000,00
Bourg-Saint-Andeol (07)	Rue des Horts	100,00 %	27/03/2015	5 528	8 749 661,37	649 661,37			8 100 000,00
Charols (26)	15, avenue du Midi	100,00 %	27/03/2015	2 000	4 129 018,42	329 018,42			3 800 000,00
Saint-Nazaire (44)	67, route de Guindreff	100,00 %	30/12/2015	542	1 623 045,10	48 001,78			1 575 043,32
Douarnenez (29)	Voie Florence Arthaud	100,00 %	30/12/2015	829	2 494 238,00	46 958,00			2 447 280,00
Bordeaux (33)	Millesime – 10, rue Henri Salmide	100,00 %	30/12/2015	178	685 826,00	17 850,00			667 976,00
Noisy-le-Grand (93)	20, rue du Docteur Jean Vaquier	100,00 %	23/03/2016	4 185	12 786 300,60	2 236 300,60			10 550 000,00
Biederitz (Allemagne)	Breitscheidstrasse 8	100,00 %	15/05/2016	6 202	7 146 528,53	281 528,53			6 865 000,00
Amiens (80)	Samarobriva – 30, rue Saint-Germain	100,00 %	29/09/2016	3 872	10 475 759,27	720 541,27			9 755 218,00
Paris (75)	Jardin d'Alesia – 187, av. du Maine	100,00 %	29/09/2016	4 585	27 807 157,90	1 915 120,17	39 500,28		25 931 538,01
Pau (64)	Jardins d'Iroise – 45, av. Federico Garcia Lorca	100,00 %	29/09/2016	3 620	12 176 698,19	865 645,19			11 311 053,00
Marseille (13)	40, traverse de la Baume Loubière	100,00 %	29/09/2016	4 254	15 733 705,09	1 082 192,09			14 651 513,00
Fontaines-Saint-Martin (69)	Opheliades – Montée de la Ruelle	100,00 %	29/09/2016	2 698	8 677 562,08	596 858,08			8 080 704,00
Vernaison (69)	Saint-Francois – 145, chemin du Pelet	100,00 %	29/09/2016	5 408	14 015 043,16	948 253,72	4 422,56		13 071 212,00
Montbéliard (25)	Doubs Rivage – 7, avenue Georges Pompidou	100,00 %	29/09/2016	4 545	12 589 510,84	865 928,84			11 723 582,00
Reims (51)	Place Royale – 10, rue de Cérès	100,00 %	29/09/2016	4 985	13 098 624,59	900 946,59	(36 730,00)		12 160 948,00
Laxou (54)	Le Gentile – 8, rue de la Saône	100,00 %	29/09/2016	7 301	19 094 311,67	1 304 221,67			17 790 090,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Gemenos (13)	Mas des Aînes – Chemin du Puits	100,00 %	29/09/2016	3 475	5 717 897,43	394 293,61	34 286,18		5 357 890,00
Rochefort (17)	Begonias – 4, impasse Germain Tourneau	100,00 %	29/09/2016	3 030	6 818 843,10	469 012,10			6 349 831,00
Meudon (92)	Les Tybilles – 1 rue des Tybilles	100,00 %	29/09/2016	4 435	26 750 893,84	1 839 973,84			24 910 920,00
Lyon (69)	Les Annabelles – 1, rue du Diapason	100,00 %	29/09/2016	4 049	15 845 713,20	1 090 401,20	7 342,00		14 762 654,00
Guyancourt (78)	Les Saules – 11, rue Henri de Toulouse Lautrec	100,00 %	29/09/2016	3 005	11 105 017,00	766 348,35	36 719,35		10 375 388,00
Changé (72)	Artemis – 8, av. Jean Jaurès	100,00 %	29/09/2016	4 458	5 619 615,07	386 527,07	109 054,95		5 342 142,95
Dijon (21)	Les Cassissines – 15, rue Jean Giono	100,00 %	29/09/2016	4 159	11 346 115,95	780 405,95			10 565 710,00
Saint-Clément (89)	Villa d'Azon – 18, rue Jean Mermoz	100,00 %	29/09/2016	3 640	7 597 626,18	522 578,18			7 075 048,00
Chambray-les-Tours (37)	9, rue du Mail de la Papoterie	100,00 %	29/09/2016	3 643	11 309 107,64	779 463,44	8 758,80		10 538 403,00
Marseille (13)	Mistral – 83, traverse Charles Susini	100,00 %	29/09/2016	3 495	9 590 219,47	658 214,47			8 932 005,00
Le Chesnay (78)	Hameau du Roy – 16, boulevard Saint-Antoine	100,00 %	29/09/2016	3 597	17 188 342,55	1 194 655,02	180 431,47		16 174 119,00
Marcq-en-Barœul (59)	Marquises – 68, rue Nationale	100,00 %	29/09/2016	4 226	10 986 501,43	745 965,43			10 240 536,00
Le Mans (72)	Pontlieue – 19, place Adrien Tironneau	100,00 %	29/09/2016	8 692	10 512 264,13	723 052,13			9 789 212,00
L'Huisserie (53)	Le Castelli – Rue des Lauriers	100,00 %	29/09/2016	3 602	5 849 745,87	402 355,87			5 447 390,00
Nogent-le-Rotrou (28)	Les Temps Bleus – 8, rue de la Touche	100,00 %	29/09/2016	2 896	8 411 442,94	578 553,94			7 832 889,00
Layrac (47)	Maison Saint-Martin – 2, rue du Docteur Cassius	100,00 %	16/12/2016	3 556	10 078 815,00	33 100,00			10 045 715,00
Brême (Allemagne)	Heukampendamm 54	100,00 %	24/02/2017	3 908	13 266 414,55	753 151,55			12 513 263,00
Biblis (Allemagne)	Am Grossen Weichweg 8-12	100,00 %	16/05/2018	2 460	5 681 352,30	547 016,80			5 134 335,50
Solms (Allemagne)	Stadionstrasse 24	100,00 %	16/05/2018	4 200	9 122 388,02	857 518,40			8 264 869,62
Ehringshausen (Allemagne)	Neustadt strasse 2	100,00 %	16/05/2018	2 200	3 766 746,17	365 426,33			3 401 319,84
Ulrichstein (Allemagne)	Erlenweg 8	100,00 %	16/05/2018	4 000	10 112 947,30	925 048,70	9 449,25		9 197 347,85
Barmstedt (Allemagne)	Moltkestrasse 15	100,00 %	16/05/2018	4 100	10 567 793,11	1 021 059,21			9 546 733,90
Bétera (Espagne)	Calle les Masses 21	100,00 %	30/01/2018	3 981	7 451 303,24	307 352,24			7 143 951,00
El Puig (Espagne)	Calle Almenares y cno Cebolla	100,00 %	30/01/2018	5 666	8 447 803,29	403 790,29			8 044 013,00
Pablo de Vallbona (Espagne)	Conarda – Calle Jaen 24	100,00 %	30/01/2018	2 091	4 906 077,71	210 627,71			4 695 450,00
Ontinyent (Espagne)	Avenida Vicente Girones Mora 4	100,00 %	30/01/2018	2 933	8 185 440,33	338 664,33			7 846 776,00
Castellon de la Plana (Espagne)	Magdalena – Poligono 2 Parcelas 109-111	100,00 %	30/01/2018	9 836	6 373 263,23	272 939,23			6 100 324,00
Chiva (Espagne)	Calicanto – Avenida Buenos Aires 393	100,00 %	30/01/2018	944	1 188 642,58	53 226,58			1 135 416,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Beausoleil (06)	Fontdivina – Chemin Romain	100,00 %	02/05/2018	5 775	31 268 019,30	33 019,30			31 235 000,00
Meynes (30)	57, rue Henri Pitot	100,00 %	06/03/2019	3 100	10 268 086,19	718 086,19			9 550 000,00
Leipzig (Allemagne)	Olbrichtstrasse 6C	100,00 %	28/06/2019	3 774	15 674 784,06	650 987,06			15 023 797,00
Altenberg (Allemagne)	Am Bahnhof	100,00 %	27/06/2019	4 122	9 826 598,17	429 145,17			9 397 453,00
Weinbohl (Allemagne)	Forstrasse 66	100,00 %	11/07/2019	7 971	8 997 867,94	398 172,94			8 599 695,00
Riesa (Allemagne)	Magdeburger Strasse 3	100,00 %	28/06/2019	3 064	7 135 763,78	339 542,78			6 796 221,00
Neschwitz (Allemagne)	Parkstrasse 12	100,00 %	12/07/2019	2 279	4 641 354,58	239 114,58			4 402 240,00
Gotha (Allemagne)	Eckhofplatz 1	100,00 %	16/10/2019	6 158	14 179 486,29	955 052,29			13 224 434,00
Köthen (Allemagne)	Linderstrasse 12-13	100,00 %	11/06/2020	2 524	5 414 983,58	351 611,58			5 063 372,00
Eisenach (Allemagne)	Markt 16	100,00 %	24/12/2020	4 063	9 785 143,05	732 465,05			9 052 678,00
Apolda (Allemagne)	Bahnhofstrasse 46	100,00 %	26/08/2020	4 022	9 867 186,11	732 453,11			9 134 733,00
Gorlitz (Allemagne)	Bahnhofstrasse 75	100,00 %	11/06/2020	3 214	7 159 381,58	341 811,58			6 817 570,00
Martigues (13)	Avenue Jean Paul Marat	100,00 %	26/06/2019	4 400	12 420 509,11	820 509,11			11 600 000,00
Pfaffstatt (68)	Rue des Étoffes	100,00 %	12/07/2019	4 878	11 385 901,43	239 664,33			11 146 237,10
Aubervilliers (93)	81-83, rue du Port	100,00 %	31/07/2019	4 622	23 493 530,05	612 130,05			22 881 400,00
Vaivre et Montoille (70)	EHPAD Le Lac – 17, avenue du Lac	100,00 %	01/08/2019	2 974	6 301 031,43	446 031,43			5 855 000,00
Pontault-Combault (77)	EHPAD Les Roses – 95, rue des Prés Saint-Martin	100,00 %	01/08/2019	3 028	9 333 236,98	633 236,98			8 700 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (86)	EHPAD Clairières aux Chênes – 6, place du Centre	100,00 %	01/08/2019	4 058	8 675 493,31	677 493,31			7 998 000,00
Rugles (27)	EHPAD La Risle – Rue Jean Moulin	100,00 %	01/08/2019	3 665	5 374 606,06	382 606,06			4 992 000,00
Grainville-sur-Odon (14)	EHPAD Reine Mathilde – 4, rue des Hauts Vents	100,00 %	01/08/2019	2 406	5 581 787,08	396 787,08			5 185 000,00
Bad Schussenried (Allemagne)	Bahnhostrasse 10	100,00 %	08/11/2019	9 445	11 878 419,69	804 854,69	1 686 192,29		12 759 757,29
Ulm (Allemagne)	Michelsbergstrasse 12-14	100,00 %	08/11/2019	7 105	18 421 104,49	1 146 338,49	1 692 359,81		18 967 125,81
Stadland (Allemagne)	Am Friesenhof 1	100,00 %	05/12/2019	3 726	9 070 229,08	630 035,08			8 440 194,00
Nordenham (Allemagne)	Braker Strasse 6	100,00 %	08/11/2019	3 947	12 302 723,45	780 022,45			11 522 701,00
Brake (Allemagne)	Kiebitzring 38	100,00 %	08/11/2019	4 837	9 251 519,44	645 702,44	7 946,18		8 613 763,18
Rotenburg (Allemagne)	Bahnhofstrasse 17	100,00 %	08/11/2019	2 533	8 868 572,97	622 741,97			8 245 831,00
Seehof (Allemagne)	Parkweg 9A	100,00 %	07/12/2019	3 084	7 800 160,57	644 159,57			7 156 001,00
Ottersberg (Allemagne)	Grosse Strasse 1	100,00 %	08/11/2019	3 733	9 653 516,45	652 668,45			9 000 848,00
Schwanwede (Allemagne)	Blumenthaler Strasse 80	100,00 %	08/11/2019	2 444	6 820 686,45	525 085,45			6 295 601,00
Bakum (Allemagne)	Widukindstrasse 2	100,00 %	08/11/2019	2 867	7 044 183,44	535 918,44			6 508 265,00
Breme (Allemagne)	Blauholzmühle 32	100,00 %	08/11/2019	2 149	4 990 523,35	426 276,35			4 564 247,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M ²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Zweiflingen (Allemagne)	Vogelsangstrasse 23-27	100,00 %	08/11/2019	6 600	10 432 113,85	700 887,85			9 731 226,00
Bad Camberg (Allemagne)	Pommernstrasse 13	100,00 %	08/11/2019	5 285	15 474 772,14	1 105 761,14			14 369 011,00
Gilserberg (Allemagne)	Bornfeldstrasse 3	100,00 %	05/12/2019	4 900	8 975 590,58	702 205,58	34 635,98		8 308 020,98
Gutersloh (Allemagne)	Neuenkirchener Strasse 12	100,00 %	08/11/2019	8 980	24 190 220,84	1 690 465,84			22 499 755,00
Welver (Allemagne)	Im Klostergarten 10	100,00 %	08/11/2019	13 083	30 628 172,08	2 112 319,08	1 573,11		28 517 426,11
Paderborn (Allemagne)	Von-Ketteler-Strasse 14	100,00 %	05/12/2019	7 224	19 299 008,38	1 387 731,38			17 911 277,00
Brilon (Allemagne)	Gudenhagener Allee 1A	100,00 %	07/12/2019	1 930	3 685 562,68	420 107,68			3 265 455,00
Essen (Allemagne)	Volkeingstrasse 15	100,00 %	07/12/2019	12 663	22 117 551,56	1 592 016,56	11 390,44		20 536 925,44
Mulheim (Allemagne)	Hingbergstrasse 61-69	100,00 %	08/11/2019	12 907	30 071 477,21	2 047 961,21			28 023 516,00
Le Raincy (93)	62, avenue de la Résistance	100,00 %	22/10/2019	VEFA	-	374 497,38	6 296 134,80		6 296 134,80
Hanovre (Allemagne)	Lister Meile 28-30	100,00 %	01/07/2020	3 662	21 905 987,73	1 220 987,73			20 685 000,00
Hanovre (Allemagne)	Fridastraße 21-22	100,00 %	01/07/2020	2 667	10 950 342,73	1 100 342,73			9 850 000,00
Isernhagen (Allemagne)	Am Ortfelde 28	100,00 %	01/07/2020	4 197	14 547 774,22	1 037 774,22			13 510 000,00
Bad Schwartau (Allemagne)	Wiesengrund 3	100,00 %	01/07/2020	5 855	13 728 274,22	1 183 274,22			12 545 000,00
Appen (Allemagne)	Schäferhofweg 10	100,00 %	01/07/2020	4 806	13 727 074,21	1 182 074,21			12 545 000,00
Plön (Allemagne)	Fünf-Seen-Allee 2	100,00 %	01/07/2020	6 758	16 837 954,20	1 397 954,20			15 440 000,00
Neustadt in Holstein (Allemagne)	Am Kiebitzberg 7	100,00 %	01/07/2020	17 682	46 278 690,19	3 438 690,19			42 840 000,00
Bad Pyrmont (Allemagne)	Brunnenstrasse 15	100,00 %	01/07/2020	6 917	9 519 239,19	334 239,19			9 185 000,00
Savigny-le-Temple (77)	Avenue Jules Valles	100,00 %	17/07/2020	VEFA	-	309 871,53	3 763 150,00		3 763 150,00
Villepinte (93)	4, av. du Général Delestraint	100,00 %	24/07/2020	VEFA	-	308 677,47	3 745 650,00		3 745 650,00
Montélimar (26)	Rue Louis Rabatel	100,00 %	29/07/2020	VEFA	-	237 764,16	3 790 925,00		3 790 925,00
Montargis (45)	Avenue de la Gare Montargis	100,00 %	04/11/2020	VEFA	-	207 547,75	2 477 825,00		2 477 825,00
Angers (49)	RSS Aliénor – 159, rue de la Barre	100,00 %	21/12/2020	VEFA	-	354 487,95	2 557 500,00		2 557 500,00
Saint-Alban (31)	2, rue Léon Blum	100,00 %	22/12/2020	VEFA	-	566 491,66	2 331 250,00		2 331 250,00
Albi (81)	Rue Jacques Chaban-Delmas	100,00 %	22/12/2020	VEFA	-	211 063,94	2 594 000,00		2 594 000,00
TYPOLOGIE : MIXTE									
Ivry-sur-Seine (94)	12-15, quai Marcel Boyer	100,00 %	29/06/2020	VEFA	-	2 297 800,20	59 999 158,35		59 999 158,35
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE									
Roissy-en-France (95)	241, rue de la Belle Étoile	50,00 %	21/03/2018	9 764	42 277 696,02	727 526,76			41 550 169,26
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				798 681	2 538 286 439,99	139 724 868,36	113 779 778,85	(754 480,00)	2 516 871 820,54



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : CRÊCHE									
Joinville-le-Pont (94)	SCI 5 rue Bernier	100,00 %	22/12/2016	750	2 442 379,70	90 230,45			2 352 149,25
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Espagne	SCI Alcobendas	50,00 %	28/06/2018	7 448	8 026 900,00				8 026 900,00
Bagneux (92)	SCI Bagneux 2 Briand	100,00 %	27/12/2016	6 430	1 693 861,86				1 693 861,86
Paris (75)	OPCI MCF 95 Parmentier	28,21 %	05/04/2019	1 568	4 175 391,85				4 175 391,85
TYPOLOGIE : BUREAU									
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,36 %	29/09/2015	2 082	15 644 639,16	18 239,16			15 626 400,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	41,27 %	29/09/2017	14 384	113 689 350,00				113 689 350,00
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense	13,36 %	30/10/2017	24 407	108 512 643,70				108 512 643,70
Créteil (94)	SCI Créteil Enesco	100,00 %	27/07/2017	9 600	4 317 503,01	24 043,83			4 293 459,18
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	40 919 871,71				40 919 871,71
Paris (75)	OPCI Preim Lumière	6,81 %	27/06/2019	9 297	29 776 540,10				29 776 540,10
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Clamart (92)	SCI Clamart Vie	100,00 %	13/05/2016	12 870	50 783 477,36	(8 421,54)			50 791 898,90
Italie – 4 localisations	Poliscare	73,35 %	20/04/2017	38 222	78 216 266,90				78 216 266,90
TYPOLOGIE : SÉNIOR									
Paris – Île-de-France 6 localisations	SCI Primosanté	98,99 %	01/07/2016	28 048	87 116 743,39	3 465 672,39			83 651 071,00
Italie	Primonial Italian Healthcare Fund	100,00 %	28/06/2019	53 425	128 355 668,68				128 355 668,68
Paris (75)	SCI Club Santé Ornano	100,00 %	31/07/2019	5 318	24 074 347,26				24 074 347,26
Donzère (26)	SCI A2P Donzère	100,00 %	30/12/2019	2 593	6 836 435,53				6 836 435,53
	SCI Court Saint-Étienne	99,94 %	22/07/2020	-	164 900,00				164 900,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)				228 721	733 334 920,21	3 589 764,29	-	-	729 745 155,92

VILLE	ACTIF	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACES EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
	SCI Alcobendas	50,00 %			4 439 968,00				4 439 968,00
	SCI Bagneux 2 Briand	100,00 %			5 953 677,67				5 953 677,67
	SCI Heart of La Défense	13,36 %			13 359 848,22				13 359 848,22
	SCI Court Saint-Étienne	99,94 %			3 300 000,00				3 300 000,00
	SCI A2P Donzère	100,00 %			2 468 391,45				2 468 391,45
	SCI Club Santé Ornano	100,00 %			26 387 253,34				26 387 253,34
	OPCI Preim Lumière	6,81 %			12 823 691,20				12 823 691,20
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Créances rattachées à des participations)					68 732 829,88	-	-	-	68 732 829,88
TOTAL GÉNÉRAL				1 027 403	3 340 354 190,08	143 314 632,65	113 779 778,85	(754 480,00)	3 315 349 806,34



TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTROLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI 5 rue Bernier	2 352 149,25	2 107 334,82	348 738,00	42 293,03	1 306 306,73	100,00 %
SCI Alcobendas	8 026 900,00	7 014 673,55	1 604 180,00	181 349,95	12 504 201,91	50,00 %
SCI Ardeko	15 626 400,00	12 947 220,17	15 090 000,00	12 663 990,68	125 027 870,97	10,36 %
SCI Bagneux 2 Briand	1 693 861,86	2 267 870,27	11 321,00	(58 784,37)	302 017,90	100,00 %
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	108 692 462,16	27 545 996,00	9 882 955,69	255 722 607,62	41,27 %
SCI Clamart Vie	50 791 898,90	52 387 639,36	3 152 190,00	1 833 188,75	22 350 288,61	100,00 %
SCI Heart of La Défense	108 512 643,70	82 066 592,57	154 481 357,00	(84 993 476,00)	684 677 351,00	13,36 %
SCI Créteil Enesco	4 293 459,18	1 571 476,00	1 037 479,00	279 021,96	1 571 476,00	100,00 %
SCI Noda	28 588 000,00	31 192 087,47	12 790 000,00	4 593 649,97	103 660 916,15	22,35 %
SCI Poliscare	78 216 266,90	87 698 892,20	106 000 000,00	6 909 923,00		73,35 %
SCI Primosanté	83 651 071,00	92 052 266,36	6 472 050,00	3 909 652,15	22 387 048,43	98,99 %
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	45 763 530,31	11 820 315,00	(897 071,25)	108 847 060,52	34,62 %
OPCI MCF 95 Parmentier	4 175 391,85	3 850 046,44	13 440 767,81	733 599,95	13 646 788,23	28,21 %
Primonial Italian Healthcare Fund	128 355 668,68	96 525 100,35	101 503 025,26	(4 523 598,00)		100,00 %
OPCI Preim Lumière	29 776 540,10	30 125 111,49	440 080 396,94	7 863 171,08	442 370 557,27	6,81 %
SCI Club santé Ornano	24 074 347,26	25 646 905,38	801 500,00	1 053 080,89	5 816 012,52	100,00 %
SCI A2P Donzère	6 836 435,53	7 332 924,20	1 000 000,00	17 544,74	3 586 231,71	100,00 %
SCI Court St-Étienne	164 900,00	162 348,30	16 500,00	(2 553,25)	162 446,75	99,94 %
TOTAL	729 745 155,92	689 404 481,40				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Alcobendas	4 706 305,53	4 706 305,53				
SCI Bagneux 2 Briand	6 258 857,03	6 258 857,03				
SCI Heart of La Défense	13 399 248,42	13 399 248,42				
SCI Créteil Enesco	42 182,39	42 182,39				
SCI A2P Donzère	2 475 650,95	2 475 650,95				
OPCI Preim Lumière	12 984 285,33	12 984 285,33				
SCI Club santé Ornano	26 464 857,82	26 464 857,82				
SCI Court St-Étienne	3 301 054,92	3 301 054,92				
TOTAL	69 632 442,39	69 632 442,39				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2020 ET LE 31 DÉCEMBRE 2020

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS		Sorties d'immobilisations (Renouvellements d'immobilisations)	
Solde au 01/01/2020	2 188 830 203,49	Loos	(224 530,46)
Cessions de l'exercice		Chalon-sur-Saône Saint-Jean	(28 400,49)
Lyon Millénium	(699 855,00)	Arcueil ISIT	(35 741,28)
Le Losserand	(22 500 000,00)	Vernaison Saint-François	(4 422,56)
PSLV	(42 413,32)	Gemenos mas des Aines	(34 286,18)
Travaux immobilisés		Lyons Les Annabelles	(7 342,00)
Saint Priest En Jarez La piot	1 399 999,92	Guyancourt Les Saules	(36 719,35)
Salvus Duisburg - Allemagne	12 774,74	Chambray Les Tours	(8 758,80)
Salvus Regensburg - Allemagne	15 812,39	Le Chesnay Hameau du Roy	(180 431,47)
Lyon Les Massues - Vefa	74 665,68	Paris 2 Cousins	(85 409,78)
Arcueil ISIT	11 232,00	Gennevilliers le Clever	(36 962,01)
Renouvellements d'immobilisations		Paris Jardin d'Alésia	(22 638,40)
Paris Jardin d'Alésia	22 638,40	Meudon Bellevue	(101 231,96)
Meudon Bellevue	101 231,96	Meudon Les Tybilles	(617 724,85)
Meudon Les Tybilles	617 724,85	Ivry Cap de Seine	(39 969,72)
Ivry Cap de Seine	39 969,72	Marcq-en-Barœul Marquises	(75 546,00)
Marcq-en-Barœul Marquises	75 546,00		



.../...

Acquisitions de l'exercice	
Hôtel Roissy Hyatt	41 550 169,26
Advita Köthen	5 063 372,00
Advita Eisenach	9 052 678,00
Advita Apolda	9 134 733,00
Advita Görlitz	6 817 570,00
Korian Pfastatt La Cotonnade	11 146 237,10
Kiel	19 000 000,00
Lister Meile	20 685 000,00
Fridastrasse	9 850 000,00
Lidenhof	13 510 000,00
Wiesengrund	12 545 000,00
Appen	12 545 000,00
Funf-Seen Allee	15 440 000,00
Neustadt In Holstein	42 840 000,00
Bad Pyrmont	9 185 000,00
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2020	2 404 784 174,88

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2020	(885 860,00)
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	
Paris Le Losserand	131 380,00
SOLDE GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2020	(754 480,00)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2020	1 915 388,62
Comptabilisations de l'exercice	
Saint-Cloud Caroline	44 234,89
Gennevilliers Le Clever	400 000,00
Lyon Les massues	13 883,20
Colombes West Plaza	264 248,00
Ivry Cap De Seine	523 923,01
Cessions de l'exercice	
Paris Le Losserand	(78 192,50)
SOLDE AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS INSTALLATIONS AU 31/12/2020	3 083 485,22

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2020	(489 265,41)
Comptabilisations de l'exercice	
Lyon Millenium	(8 321,25)
Paris Le Losserand	(25 397,42)
Saint Cloud Caroline	(15 573,42)
Gennevilliers Le Clever	(64 825,59)
Ivry Cap De Seine	(87 124,04)
Lyon Les massues	(2 054,70)
Colombes West Plaza	(36 568,57)
Ivry Optima	(248 454,14)
Cessions de l'exercice	
Paris Le Losserand	31 610,10
Lyon Millenium	8 321,25
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS AU 31/12/2020	(937 653,19)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2020	52 140 207,87
Comptabilisations de l'exercice	
Lyon Millenium	(53 600,03)
Lille Loos	214 730,46
Chalon-sur-Saône Saint-Jean	1 064,89

Macon Polyclinique	1 046 478,65
Saint-Cloud Caroline	(48 797,89)
Arcueil Isit	(10 812,00)
Abzthehaus Lortzinghöfe (Allemagne)	25 696,37
Saint-Priest-en-Jarez La Piot	(1 349 958,51)
Paris Jardin D'Alésia	(22 638,40)
Pau Jardins D'Iroise	(3 220,00)
Vernaison Saint-Francois	3 222,56
Gemenos Mas des Aines	34 286,18
Meudon Bellevue	(76 141,60)
Meudon Les Tybilles	(616 144,85)
Lyon Les Annabelles	4 315,00
Guyancourt Les Saules	20 575,58
Marcq-en-Barœul Marquises	(52 130,00)
Paris 2 Cousins	73 820,78
Salvus Regensburg (Allemagne)	16 786,64
Salvus Hannover (Allemagne)	273 067,38
Lyon Les Massues – VEFA	(3 007,20)
Ulrichstein (Allemagne)	9 449,25
Krümelstube (Allemagne)	8 894,33
Clinique Bethanie	5 830 482,67
Bad Schussenried (Allemagne)	1 203 560,18
Ulm (Allemagne)	1 380 890,46
Brake (Allemagne)	7 946,18
Gilserberg (Allemagne)	34 635,98
Welver (Allemagne)	1 573,11
Essen (Allemagne)	11 390,44
VEFA Clinique SSR Angoulins	2 460 374,16
VEFA Clinique SSR Belvédère	3 564 575,00
RSS Le Raincy	1 076 134,80
Urban Ivry	59 999 158,35
RSS Savigny	3 763 150,00
RSS Villepinte	3 745 650,00
RSS Montélimar	3 790 925,00
RSS Montargis	2 477 825,00
RSS Aliénor	2 557 500,00
RSS Saint-Alban	2 331 250,00
RSS Albi	2 594 000,00
Livraison d'immobilisations en cours	
Hôtel Roissy	(33 210 669,26)
Korian Pfastatt La Cotonnade	(4 560 203,90)

SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS
AU 31/12/2020 **110 696 293,63**

TOTAL IMMOBILISATIONS LOCATIVES
AU 31/12/2020 **2 516 871 820,54**

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	652 929 130,56
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Heart of La Défense	3,70
SCI Créteil Enesco	3 710 019,18
SCI A2P Donzère	3 125 068,03
OPCI Preim Lumière	(237 097,34)
Primonial Italian Healthcare Fund	67 028 475,10
SCI Court Saint Étienne	164 900,00
Poliscare	3 025 384,98
SCI Regnault Kadence	(638,29)
Cessions de l'exercice	
SCI Dublin Beneavin Lodge	(90,00)
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2020	729 745 155,92



.../...

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2020	73 829 970,07
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Alcobendas	350 810,34
SCI Bagneux 2 Briand	(927 427,08)
SCI Heart of La Défense	(3 367,54)
SCI Créteil Enesco	(3 228 852,89)
SCI A2P Donzère	(2 992 740,50)
OPCI Preim Lumière	(690 141,28)
SCI Club Santé Ornano	(6 863,65)
SCI Court Saint Étienne	3 301 054,92
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2020	69 632 442,39

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2020	79 816,11
Fonds de roulements versés aux syndicats	6 208,48
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2020	86 024,59

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

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL +/- VALUE COMPTABLE CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte de plus ou moins value au 01/01/2020					4 671 288,50
Cession Lyon Millenium	03/08/2012	10/12/2020	1 296 727,99	738 859,60	557 868,39
Cession Le losserand	29/07/2015	18/12/2020	29 622 037,50	22 601 756,46	7 020 281,04
Cession Terrain PSLV	21/03/2018	23/12/2020	38 928,15	42 413,32	(3 485,17)
Distribution de plus values immobilières					(2 677 095,68)
Distribution de plus values immobilières (reset fiscal 2019)					(3 485 930,32)
Solde du compte de plus ou moins value au 31/12/2020					6 082 926,76

PROVISIONS

PROVISIONS	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2019	DOTATION 2020	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2020
Pour gros entretien	1 839 010,54	502 358,50	(1 453 014,72)	888 354,32
Pour créances douteuses	1 250 970,29	862 201,18	(460 512,31)	1 652 659,16
Pour risques et charges		416 138,77		416 138,77
TOTAL	3 089 980,83	1 780 698,45	(1 913 527,03)	2 957 152,25

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	9 406 660,21
Locataires : factures à établir	14 106 388,34
Locataires : créances douteuses	3 197 567,40
TOTAL	26 710 615,95

DÉTAIL DES PRODUITS ET CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	
Ehpad Aubervilliers (AON Assurance)	30 391,69
Green Corner (Intérêts Emprunts BNP)	85 555,56
Le Terraze (Taxes/bail)	3 804,84
École Ise Via Maggio (Taxes/bail)	18 904,04
TOTAL	138 656,13

.../...

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	
Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Semaphore	5 824 533,19
École Rue Pascal	222 502,14
Ivry – Cap Seine	1 517 240,00
Green Corner	2 179 413,59
Loyers	
Matmut	8 154,25
Taxes sur le bail	
Le Terrazze	1 902,42
École Ise Via Maggio	9 452,02
TOTAL	9 763 197,61

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	8 445 583,47
Locataires avoirs à établir	191 804,33
État – Charges à payer	4 755 937,25
Charges d'intérêts sur emprunts	722 864,58
Intérêts courus à payer	43 189,94
TOTAL	14 159 379,57

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	14 106 388,34
Fournisseurs – Avoir à recevoir	871 208,25
Intérêts courus sur comptes courants	899 612,51
État – Produits à recevoir	0,00
Produits à recevoir	0,00
Remboursements d'assurances	190 544,85
TOTAL	15 877 209,10

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	106 691,62
Entretien et réparations	146 692,52
Frais actes et contentieux	0,00
Primes d'assurances	217 112,12
Taxes bureaux	1 031 677,59
Taxes Stationnements	101 743,24
Taxes foncières	5 858 146,26
Taxes ordures ménagères	893 493,75
Autres taxes immobilières	1 139,90
Taxes sur le bail	30 075,37
Honoraires de gestion	727 433,36
TOTAL	9 114 205,73

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	67 543,92
Mission de mètre	5 859,10
Taxes Foncières et TOM non refacturables	1 482 242,06
Taxes Bureaux non refacturables	66 484,55
Taxes Stationnements	5 161,82
Autres taxes	55 806,65
Assurances	89 707,62
Frais d'actes et contentieux	22 806,81

Honoraire de gestion non refacturables	2 066 315,88
Loyer bail à construction	176 836,06
Impot société étranger	3 196 544,14
Redevance location immobilière	78 973,74
Honoraires d'expertises	285 339,96
Honoraires d'avocats	124 033,85
Honoraires relocation	78 830,34
Honoraires divers	69 727,17
Honoraires arbitrages*	424 858,66
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 297 072,33

* Depuis le 01/01/2020, les honoraires d'arbitrages sont exonérées de TVA (art 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts).

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	17 294 990,59
Commission de gestion par transparence (filiales)	(1 989 339,77)
Commission de gestion HT	15 305 650,82
Commission de gestion soumise à TVA*	3 536 029,03
Prorata TVA NR 10,83 %	76 590,39
TVA NR Commission de gérance Espagne	25 689,87
Commission de gestion exonérée de TVA	11 769 621,79
Abandon partiel exo de TVA de la commission de gestion	(300 000,00)
COMMISSION DE GESTION TOTALE	15 107 931,08

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, seules les refacturations des honoraires de *property management* relevant de la commission de gestion sont encore soumises à TVA.

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	100 151,18
Honoraires Dépositaires	271 018,63
Honoraires divers	44 645,94
Information des associés (BT, Rapport annuel)	265 234,97
Publications et annonces légales	1 930,51
Déplacement mission réception	4 868,54
Cotisation AMF	21 646,52
Taxes diverses – CVAE – CET	1 966 277,30
Frais d'actes et contentieux	839,03
Frais bancaires	225 701,62
Pertes sur créances irrécouvrables	256 269,66
Charges diverses de gestion	1 161,22
TOTAL	3 159 745,12

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	5 906 069,97
Intérêts bancaires	464 168,42
TOTAL	6 370 238,39

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des comptes courants	1 939 940,16
Autres produits financiers	1 380 478,25
TOTAL	3 320 418,41

**PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES**

Dividendes perçus SCI 5 Rue Bernier	107 410,69
Dividendes perçus SCI Alcobendas	592 744,51
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	5 457 088,80
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	2 583 533,28
Dividendes perçus SCI Heart of la Défense	3 420 898,88
Dividendes perçus SCI Créteil Enesco	727 282,45
Dividendes perçus SCI Noda	1 765 309,00
Dividendes perçus Poliscare	3 007 100,00
Dividendes perçus SCI Primosanté	4 306 023,09
Dividendes perçus SCI Ardeko	567 238,32
Dividendes perçus SCI Regnault Kadence	86 763,31
Dividendes perçus OPCI MCF 95 Parmentier	266 914,11
Dividendes perçus Sci Club Santé Ornano	1 538 880,00
Dividendes perçus OPCI Preim Lumière	633 292,42
Dividendes perçus PIHF	3 353 928,31
Dividendes perçus SCI A2P Donzere	405 770,00
TOTAL	28 820 177,17

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités et amendes Allemagne	14 283,50
Cession des parts Preim One Monceau	3 652,00
TOTAL	17 935,50

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	8 879,03
Rachat parts Créteil/Heracles	519 401,86
Remise caceis/honoraires dépositaires	78 234,27
Produits de cession des parts Preim One Monceau	1,00
TOTAL	606 516,16

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2209 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Prêt LBP/BPI	01/10/2016	100 000 000,00	100 000 000,00	Fixe	In Fine	5,5 ans
Crédit revolving BNP/ARKEA	04/12/2017	250 000 000,00	250 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	3 ans
Crédit Optima CFF	07/12/2017	24 000 000,00	24 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Crédit Cap de Seine Palatine	05/12/2017	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Sabadel	20/12/2018	7 200 000,00	7 200 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Caixa	20/12/2018	9 000 000,00	9 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
SG/BNP Elderflower	06/11/2019	102 000 000,00	101 999 999,99	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole	29/11/2019	40 000 000,00	-	Fixe	In Fine	3 ans
Caisse d'Épargne	16/12/2019	80 000 000,00	-	Marge + Euribor	In Fine	2 ans
TOTAL		662 200 000,00	542 199 999,99			

AMORTISSEMENTS

AMORTISSEMENTS	Agencements, aménagements installations
DURÉE DES AMORTISSEMENTS	6 ans
MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2020	489 265,41
COMPTE À COMPTE 2020*	(39 931,35)
DOTATION 2020	488 319,13
MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2020	937 653,19

* Les valeurs nettes comptables des Agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

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 140 797 114,15 euros au 31 décembre 2020.

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 2020 est de 43 189,94 euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Résultat 2019	103 369 344,49
Report à nouveau antérieur	4 633 347,79
TOTAL DISTRIBUABLE	108 002 692,28
Distribution 2019	107 247 100,93
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	107 247 100,93
Report à nouveau après affectation du résultat	755 591,35

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. POUR L'EMPRUNT DE 250 000 000 EUROS AVEC POUR PRÊTEURS LES SOCIÉTÉS BNP ET ARKÉA

Engagements financiers

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

a) Ratio LTV

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

b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le ratio ICR doit, à tout moment, être supérieur ou égal à trois (3,00).

c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

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

Engagements financiers

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

a) Ratios LTV Corporate

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

b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

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

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt 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 seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 5 % du capital, soit cinq millions d'euros (5 000 000 euros).

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

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

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

Engagements financiers

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

a) Ratios Immeuble

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

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

Privilège de prêteur de deniers

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est prise sur les biens en garantie du prêt 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 seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit un million six cent quatre vingt mille euros (1 680 000 euros).

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

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

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

Engagements financiers

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

a) Ratios Immeuble

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

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

Privilège de prêteur de deniers

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

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

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

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

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

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

a) Ratios Immeuble

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

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

Hypothèque de premier rang

L'inscription d'hypothèque de premier rang est prise sur les biens en garantie du prêt 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 seront portés pour mémoire : les montants complémentaires pour couvrir la parts des intérêts normaux, des intérêts moratoires ainsi que les coûts (avocats, registre...) d'une éventuelle exécution dans le cas du non-respect des obligations du paiement du prêt.

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

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

Hypothèque de premier rang

L'inscription d'hypothèque de premier rang est prise sur les biens en garantie du prêt 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 seront portés pour mémoire : les montants complémentaires pour couvrir la parts des intérêts normaux, des intérêts moratoires ainsi que les coûts (avocats, registre...) d'une éventuelle exécution dans le cas du non-respect des obligations du paiement du prêt.

7. POUR L'EMPRUNT DE 102 000 000 EUROS AVEC LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ET LA BNP**Engagements financiers**

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

a) Ratio LTV

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

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

b) Ratio ICR

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

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

c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

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

Nantissement de premier rang

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

Mise en gage de :

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

8. POUR L'EMPRUNT DE 40 000 000 EUROS AVEC LE CRÉDIT AGRICOLE**Engagements financiers**

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

a) Ratio LTV

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

(b) Ratio de Couverture des Frais Financiers ou Ratio ICR

Le ratio ICR doit, à tout moment, être supérieur ou égal à trois (3,00).

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

9. POUR L'EMPRUNT DE 80 000 000 EUROS AVEC LA CAISSE D'ÉPARGNE**Engagements financiers**

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

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

ACQUISITION EN VEFA

- ▶ Le 22/10/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Le Raincy situé Avenue de la Résistance, pour un montant total de 20 880 000 euros TTC. Au 31/12/2020, 6 264 000,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 14 616 000,00 TTC euros à verser.
- ▶ Le 19/12/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Korian Angoulins situé Avenue des Ormeaux, pour un montant total de 14 588 245 euros TTC. Au 31/12/2020, 5 397 650,65 TTC euros ont été appelés



par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 9 190 594,35 TTC euros à verser.

- Le 19/12/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Korian Belvédère situé Zac de Northon, pour un montant total de 14 142 300 euros TTC. Au 31/12/2020, 6 646 881,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 7 495 419,00 TTC euros à verser.
- Le 29/06/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Urvan Ivry situé Quai Marcel Boyer, pour un montant total de 130 854 236,40 euros TTC. Au 31/12/2020, 61 501 491,11 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 69 352 745,29 TTC euros à verser.
- Le 16/07/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Rss Savigny situé Avenue Jules Valles, pour un montant total de 18 036 000,00 euros TTC. Au 31/12/2020, 4 509 000,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 13 527 000,00 TTC euros à verser.
- Le 16/07/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Rss Villepinte situé Avenue du Général Delestraint, pour un montant total de 17 952 000,00 euros TTC. Au 31/12/2020, 4 488 000,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 13 464 000,00 TTC euros à verser.
- Le 29/07/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Rss Montélimar situé Rue Louis Rabatel, pour un montant total de 12 948 000,00 euros TTC. Au 31/12/2020, 4 531 800,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 8 416 200,00 TTC euros à verser.
- Le 04/11/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Rss Montargis situé Avenue de la Gare Montargis, pour un montant total de 11 880 000,00 euros TTC. Au 31/12/2020, 2 970 000 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 8 910 000,00 TTC euros à verser.
- Le 21/12/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Aliénor Angers situé Rue de la Barre, pour un montant total de 20 460 000,00 euros TTC. Au 31/12/2020, 3 069 000,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 17 391 000,00 TTC euros à verser.
- Le 22/12/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Rss Saint-Alban situé Rue Léon Blum, pour un montant total de 11 190 000,00 euros TTC. Au 31/12/2020, 2 797 500,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 8 392 500,00 TTC euros à verser.
- Le 22/12/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Rss Albi situé Rue Jacques Chaban-Delmas, pour un montant total de 12 451 200,00 euros TTC. Au 31/12/2020, 3 112 800,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 9 338 400,00 TTC euros à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



Mesdames, Messieurs,
Cher(e)s associé(e)s de Primovie,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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.

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

L'exercice 2020 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 2 968 066 045 euros à 3 396 424 871 euros, après une collecte nette de 428 358 826 euros. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

En 2020, Primovie a investi plus de 423 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne et en Italie, assurant ainsi l'investissement de la collecte réalisée.

Notre SCPI termine l'année 2020 avec un résultat distribuable de 8,73 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2020 s'élève à 9,13 euros par part, dont 0,40 euros par part de distribution de plus-value. Cette distribution correspond à un taux de distribution moyen sur valeur de marché⁽¹⁾ 2020 de 4,50 %. Ce résultat témoigne d'une bonne résistance de notre SCPI à la crise sanitaire que nous traversons.

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 encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.

Nous remercions les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2020 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.

Au cours de l'Assemblée Générale, nous procéderons au renouvellement de trois membres démissionnaires du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement en cas d'élection à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion. Nous rappelons à cette occasion que celle-ci refuse toujours de proposer à l'Assemblée Générale qu'une enveloppe, même minime, soit affectée au titre de jetons de présence.

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

⁽¹⁾ 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 31/12/2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PRIMOVIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion 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. 441-6 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

Paris – La Défense, le 2 juin 2021

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 31/12/2020

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice.

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

Le montant comptabilisé en 2020 au titre de la commission de gestion s'élève à 15 107 931,08 euros HT dont 300 000 euros HT d'abandon. Sans cet abandon la commission de gestion aurait été de 15 407 931,08 euros HT.

2) Une commission de souscription d'un montant de 9 % TTI, 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 % TTI au titre des frais de collecte ;
- 0,75 % TTI, 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 2020 s'élève à 41 076 656,88 euros.

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 391 861,95 euros HT.

Le montant de la commission de réinvestissement comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 391 861,95 euros HT.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2020.

b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, PRIMOVIE refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* (cette prestation étant comprise avant dans le forfait de gérance à hauteur de 1,5 % des loyers facturés).

Au titre de l'exercice 2020, le montant de cette refacturation s'élève à 3 536 029,03 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2021

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



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

PROJETS DES RÉSOLUTIONS



► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2020, 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 2020, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
6. Distribution de plus-values de cessions d'actifs.
7. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
8. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
9. Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
10. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
11. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
12. Élection de membres du Conseil de Surveillance.
13. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.
14. Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
15. Ratification de la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire
16. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Prise en compte du nouveau régime d'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 2 676 985 120,00 euros, soit une augmentation de 337 622 720,00 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 2020.

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 2020.

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 2020 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	127 793 991,28
Report à nouveau antérieur	755 591,35
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	128 549 582,63
AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	127 610 530,96
Dont acomptes déjà versés	127 610 530,96
Report à nouveau du solde disponible	939 051,67
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	105 507,10
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	1 044 558,77

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 constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 4 272 981,98 euros, décide de la distribution de 1 029 464,08 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 450 048,17 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou un dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 599,47 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 578 816,44 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

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

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

HUITIÈME 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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	2 864 238 935,54	171,19
Valeur de réalisation	2 850 132 913,80	170,35
Valeur de reconstitution	3 332 224 196,56	199,16

NEUVIÈME 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 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 2021.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30,00 % 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 2021.

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

ONZIÈME 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 2021.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 3 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage 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
Pauline DEVANZ	42	Responsable du contrôle de gestion et du contrôle interne à l'ADAMI	Néant	786
Christian CUNEY	34	– Audit interne et Directeur financier à temps partagé – Société Générale 6 ans (Audit interne) – Banque Travelex 4 ans (Audit interne et direction financière)	Néant	124
Romuald OSSENI	37	Consultant analyse quantitatif risque chez Awalee Consulting	Néant	31
SA MACSF ÉPARGNE RETRAITE représenté(e) par Nicolas LEPERE		L'entité est représentée par M. Nicolas Lepère, Directeur immobilier de la direction des investissements immobiliers Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	877 681
Didier VANHAMME	54	Expert Comptable Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	150
SCI BALS représenté(e) par Bernard TALBOT		L'entité est représentée par M. Bernard Talbot, son gérant, retraité, ancien Gestionnaire administratif et comptable et Directeur administratif et financier	Néant	259
Guy PIQUEREL	72	Retraité	Néant	74
Benoît MADELON	43	– Conseiller en gestion de patrimoine indépendant depuis 1 an et coach FILIB – Directeur d'agence régionale pendant un an et demi – Responsable commercial au sein de l'UFF Banque pendant 7 ans	Néant	262
Julien CALLARD	44	– Depuis 2019 : Managing director (Axa Insurance) – Singapour – 2015-2019 : Directeur Assurance (Axa Seguros) – Mexique	Néant	524
Olivier MYARD	67	– Depuis 2019 : membre du conseil d'administration, membre du bureau et trésorier de l'association ENA3C – 2017-2019 : Membre du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires des Nations Unies – New-York – 2012-2017 : Directeur de l'audit interne à l'Organisation de l'aviation civile Internationale – Montréal	Néant	586
Janine LAREYRE- BLANCHARD	63	– 2017-2020 Animatrice d'ateliers philosophiques en milieu scolaire – Jusqu'en 2015 : DRH puis Secrétaire Général en entreprise privée Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	50
Véronique RENARD	62	Responsable administrative et relations Partenaires chez BCR FINANCES	Néant	185
Matthieu VINCENT	34	– Depuis 2017 : Partner chez DFL, société de conseil – 2010-2017 : Fondateur puis CEO d'une start-up	Néant	370



NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Jean-François JACQUET	63	– Retraité – Directeur Stations de broyage et Dépôts parisiens – Directeur Ressources Humaines	Néant	395
Thomas COLOMBO	29	– Responsable des Achats – SOGETREL France – Global Buyer – ARCELORMITTAL Luxembourg	Néant	148
Jean-Loup ROSSARD	65	– Retraité – Ancien Directeur Général ou Directeur de la Ganterie de St Junien, de la Maroquinerie Nontronnaise et de la Maroquinerie de la Tardoire (Groupe Hermès)	Néant	50
SCI SANDOR LE BIHAN représenté(e) par Alexandre KUPERMAN – LE BIHAN		L'entité est représentée par M. Alexandre Kuperman – Le Bihan, son gérant, Responsable de la sécurité informatique ROTSCHILD & CO, Responsable de l'audit informatique EURONEXT	Néant	362
SCI 2P INVEST représenté(e) par Philippe PASSEMARD		L'entité est représentée par M. Philippe Passemard, son gérant, Avocat	Néant	356
Christophe BROCHAIN	54	Responsable des ventes Régional Sud France et Marne pour la partie agricole chez Groupe BARBIER SA (43)	Néant	17
Alain PIGUET	58	Directeur Marketing et Communication Europe pour une entreprise du secteur industriel	Néant	31
Renaud MIKOLAJEK	40	Cadre supérieur dans l'industrie pharmaceutique	Néant	75
Aurélien ANTONET	27	– Depuis 2019 : Audit/inspection dans un groupe bancaire français – 2017-2019 : Consultant en Banque privée/Asset Management – Cabinet de conseil – 2016-2017 : Diplôme Master 2 Droit des affaires – Université Toulouse 1 – Capitole	Néant	15
SCI ISI ICONIK SAVOIE IMMOBILIER représenté(e) par Emmanuel PIOT		L'entité est représentée par M. Emmanuel Piot, son gérant, Secrétaire Général des activités Habitat IDF du Groupe VINCI CONSTRUCTIONS France, Directeur au sein de la Direction Financière du Groupe SEGULA Technologies, Directeur Administratif et Financier Groupe du Groupe POLYEXPERT	Néant	320
SCI ULVICMAT CAPITAL représenté(e) par Fabien MATHIEU		L'entité est représentée par M. Fabien Mathieu, son gérant, Ingénieur Centrale Supélec et MBA INSEAD, ancien cadre dirigeant chez BOSCH, ancien conseil en stratégie au sein de BCG, fondateur de C & C-FAB cabinet de conseil et investissement en activité. Depuis 2018, directeur associé en charge des Business Units Innovation, Fiscalité et Opérations chez Groupe AYMING	Néant	524
Charlène BIYAH-BI-YAMB	36	Responsable Comptabilité et Fiscalité au sein de l'Agence Française de Développement	Néant	445
Pierre BILLON	67	– Retraité – Ancien directeur financier de grandes sociétés – Président de l'ASFIR (enseignement du français aux immigrés) – Administrateur de Métabolium (biotechnologies) Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	601

Ces 3 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2021, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte d'une erreur matérielle relative à l'identité de l'expert externe en évaluation dont la candidature a été présentée à l'assemblée générale du 25 juin 2020, décide de rectifier cette erreur en acceptant la candidature de Cushman & Wakefield Valuation France SA (anciennement DTZ Valuation France) qui lui est présentée par la Société de Gestion. Son mandat prendra fin le 31 décembre 2025. L'assemblée générale déclare la 13^e résolution de l'assemblée générale du 25 juin 2020 nulle et non avenue.

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, ratifie la nomination de BNP Paribas Securities Services aux fonctions de dépositaire de la Société, laquelle est intervenue en mai 2021 sur désignation par la Société de Gestion opérée conformément aux statuts et à la réglementation.

SEIZIÈME 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 avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion a choisi, comme le lui permet la loi de finance pour 2020, de ne plus assujettir à la TVA les commissions de souscription relatives aux frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement et les commissions de gestion relatives aux activités de *fund management* et d'*asset management*; les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens) restent de plein droit assujetties à la TVA.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXI des statuts, paragraphe « 2. Rémunération de la Société de gestion », sous-paragraphe « a) Commission de souscription », et l'alinéa premier du sous-paragraphe « b) Commission de gestion », comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 9,15 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :

- ▶ les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 e) du Code Général des Impôts);
- ▶ les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,90% TTC pour un taux de TVA de 20,0 %).

b) Commission de gestion

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. »

Formulation modifiée :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- ▶ les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, e. du Code général des impôts);
- ▶ les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts).

b) Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- ▶ -10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*;
- ▶ -5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code général des Impôts) 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, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*;

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. »

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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



► GLOSSAIRE

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

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

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

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION : document d'information aux associés établi

et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

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

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

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

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE : représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont

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

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

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

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

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

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

ESG : Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

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.

ISR : Investissement Socialement responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable



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 RCS Paris – APE 6630Z.

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

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

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

numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – Police n° ABZX73-001.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

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

www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et actualisée en mai 2021.

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 (tel qu'en vigueur au 13 août 2012) 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.