



SCPI PRIMOVIE

Rapport annuel 2022

SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de santé	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8
• Le label ISR pour la SCPI Primovie	9
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Primovie	10



Rapport de la Société de Gestion	16
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2022	34
--	-----------



Annexe financière	38
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	62
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	64
--	-----------



Projets de résolutions	70
-------------------------------	-----------



Glossaire	76
------------------	-----------



Chers associés,

L'année 2022 a été marquée par le déclenchement au mois de février de la guerre en Ukraine, entraînant au niveau économique une flambée des coûts des matières premières et amplifiant une inflation qui avait débuté en 2021, et qui s'est depuis généralisée et installée dans la durée.

Pour l'ensemble des acteurs économiques, cela a impliqué un changement de paradigme macro-économique et financier.

L'un des éléments le plus structurants de ce changement pour notre métier de gérant immobilier réside incontestablement dans le mouvement de hausse des taux initié en Europe à partir de l'été dernier et qui n'a cessé depuis, avec des hausses successives assez marquées.

Ce nouvel environnement se traduit pour l'immobilier par :

- un attentisme de la part des investisseurs institutionnels avec un marché des transactions immobilières quasiment à l'arrêt au deuxième semestre 2022 ;
- une décompression des taux qui a impacté en fin d'année les valeurs de façon modérée et différenciée en fonction des classes d'actifs immobilières ;
- un marché en quête de nouveaux repères, en attente de la reconstitution de la prime de risque immobilière.

Dans ce nouveau contexte macro-économique, nous restons vigilants en 2023 sur l'évolution de la situation en continuant à nous adapter au fil de l'eau afin de saisir des opportunités immobilières au bénéfice de nos porteurs de parts et rester pro-actifs dans la gestion du portefeuille immobilier.

Dans le détail, ce changement de paradigme induit ou renforce trois constats importants. Le contexte actuel donne l'avantage :

- aux Sociétés de Gestion en capacité d'investir sans recourir au financement, et donc de se positionner rapidement sur des opportunités immobilières avec des points d'entrée intéressants ;
- aux Sociétés de Gestion en capacité de passer l'indexation sur les loyers, et donc contenir les effets de l'inflation sur l'épargne de leurs clients ;
- aux Sociétés de Gestion actives en matière d'ESG de maintenir la qualité de leur patrimoine immobilier, et donc de valoriser le capital des investisseurs sur le long terme.

L'impact de la hausse des taux tout d'abord s'est manifesté en premier sur le marché des transactions immobilières. L'écart entre les taux de financement et les taux de rendement se resserrant, le recours à l'effet de levier par le biais du crédit est devenu moins opérant et les acteurs en capacité d'investir sans financement externe se retrouvent désormais en position de force par rapport à ceux qui n'ont pas les capitaux nécessaires pour le faire. Cette situation est propre à susciter des opportunités sur des actifs de très grande qualité où la concurrence entre acheteurs est de facto plus réduite dans le contexte actuel. **À ce jour, Primonial REIM France se trouve très bien positionnée à cet égard, fort d'une dynamique de collecte et d'un capital lui permettant d'investir sans recourir systématiquement au financement.**

Deuxième facteur macro-économique qui joue un rôle structurant sur notre métier : l'inflation. Très élevée sur l'année qui vient de s'écouler, elle entraîne une réévaluation des loyers, ces derniers étant fonction d'indices prenant en compte l'évolution des prix à la consommation. **Nos équipes d'asset management ont été particulièrement actives sur le travail d'indexation des baux en 2022, l'objectif étant de faire valoir les intérêts de nos porteurs de parts tout en conservant un taux d'effort adapté de la part de nos locataires, dans une logique d'alignement d'intérêts.** Ce dernier point suppose une connaissance très fine de nos contreparties et de leurs activités, et parfois une approche au cas par cas. **Le travail d'indexation se poursuit en ce début d'année 2023, de manière graduelle.**

Ce travail d'indexation met en outre en valeur de façon évidente la **qualité des locataires avec lesquels nous avons décidé de nous engager** – nous rappelons néanmoins que les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs. L'indexation des loyers n'est en effet possible que dans la mesure où les locataires sont en mesure de supporter financièrement cette indexation, a fortiori dans un contexte où les coûts de l'énergie et la masse salariale augmentent. **La solidité financière des locataires et la capacité de la Société de Gestion à établir une relation dans la durée, comme c'est le cas par exemple en immobilier de santé (baux longs pouvant aller jusqu'à 25 ans) sont plus que jamais un gage de pérennité des rendements locatifs.**

Troisième point décisif : la mise en œuvre d'une stratégie ESG (Environnement, Social, Gouvernance) volontariste par Primonial REIM France. Les actifs envisagés à l'acquisition sont tous passés au crible des 90 critères internes d'évaluation dits ESG. Cette manière de procéder permet soit d'intégrer au portefeuille immobilier des actifs conformes à des standards de qualité élevés, soit d'élaborer une politique de travaux ajustée au plus près dans une optique de valorisation : des actifs vieillissants mais avec un potentiel de valorisation important sont rénovés dans l'objectif de les porter aux meilleurs standards d'efficacité énergétique et de confort pour les occupants. La même méthode est appliquée au parc immobilier déjà en portefeuille de façon régulière pour évaluer son potentiel de valorisation et mener soit à un arbitrage (une cession), soit à un plan de travaux pour réaliser ce potentiel de valorisation. **Ces efforts contribuent à entretenir la qualité des immeubles, et in fine le potentiel de rendement et sa régularité dans le temps de même que la valeur du patrimoine.**

Qualité de l'immeuble, qualité de l'emplacement, qualité du locataire : nous sommes plus que jamais convaincus que ces trois points constituent la stratégie gagnante, aussi bien pour les utilisateurs de nos immeubles et leur bien-être au quotidien que pour nos clients investisseurs et la performance globale de leur épargne dans un objectif long terme.

En 2022, **nos SCPI ont enregistré une collecte dépassant le milliard d'euros** et ont servi une performance globale supérieure à 4 % en moyenne, en ligne avec la stratégie des fonds au cas par cas (performance moyenne calculée à partir de la performance des cinq SCPI grand public gérées par PREIM France au 31/12/2022. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et les performances des SCPI varient d'un véhicule à l'autre. Il convient de vous référer à la documentation légale et contractuelle du fonds disponible sur notre site internet.). Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Stéphanie Lacroix
Directrice Générale de Primonial REIM France

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti. Source des données chiffrées : Primonial REIM France.

PRÉSENTATION



EHPAD KORIAN RIVES D'ESTEREL - 301, AVENUE ANDREI SAKHAROV - FRÉJUS (83)
Droits photo : Georges Flayols



Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

Primonial REIM France 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 France 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 France 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, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2022)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Juergen Fenk

Guy Charlot

Thibault Demoulin

SCPI Primovie

Primovie est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée 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 France.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

SCI STAF INVEST, Président

Adrien Brunet

SOGECAP

SA MACSF ÉPARGNE RETRAITE

Aurélien Delangre

SPIRICA

Charlène Biyah-Bi-Yamb

BPCE VIE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield Valuation France

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas SA

PROPERTY MANAGER

SEFAL Property*

CAREIT*

Primonial Immobilien GmbH (Allemagne)*

BNP Paribas Real Estate Property Management Spain SA

BNP Paribas Real Estate Property Management Italy

* Société liée au Groupe Primonial.



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

Chiffres clés

La SCPI Primovie a été immatriculée 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.

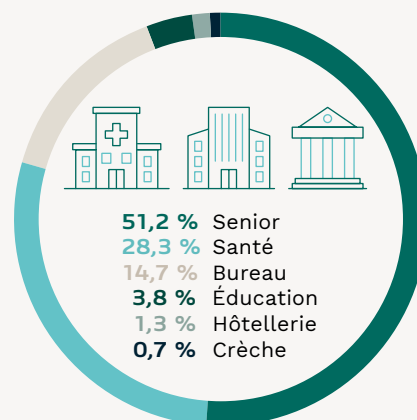
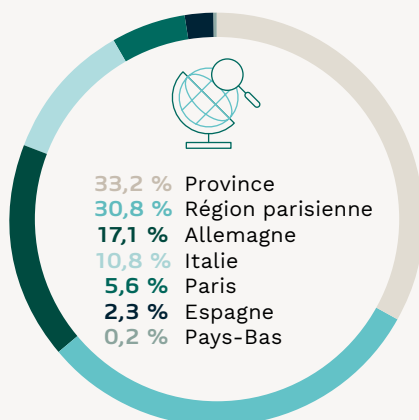
	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'associés	45 850	38 948
Nombre de parts au capital	24 434 497	20 870 500
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	3 563 997	4 139 343
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	4 262 162 480,53	3 822 521 415,69
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	5 205 435 894,24	4 600 330 014,99
Valeur comptable	4 301 117 350,06	3 624 109 619,65
Valeur de réalisation	4 217 614 586,66	3 639 029 742,61
Valeur de reconstitution	4 899 405 308,49	4 232 263 820,57
Capitalisation	4 960 202 891,00	4 236 711 500,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	6,79	7,18
Résultat par part ⁽¹⁾	8,40	8,39
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	8,20	8,28
Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,95	1,07
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,40	0,19
Surface en m ²	1 488 562	1 290 741
Nombre d'actifs (par transparence)	288	270
Prix de souscription	203,00	203,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	184,73	184,73
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

(2) Le revenu non récurrent est composé des distributions de plus-values, de *reset fiscal* et de la fiscalité étrangère.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2022⁽¹⁾ (% de la valeur vénale)



(1) En % de la valeur vénale, y compris les avances en comptes courants. 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 ni une garantie sur l'évolution de marché.

Le marché de l'immobilier de santé

Environnement économique

L'année 2022 aura dû faire face à un ralentissement mondial généralisé plus prononcé que prévu en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, d'une poussée de l'inflation, d'un resserrement des conditions financières et de la persistance de la pandémie de COVID-19 en Chine.

Le pic d'inflation qu'a connu la zone euro en 2022 est la conséquence directe de la guerre en Ukraine et du redémarrage des économies en lien avec la fin de la pandémie de COVID-19. Fin décembre 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau relevé ses taux directeurs de 0,50 % afin de limiter la forte hausse de l'inflation (+ 8,4 % sur un an). L'objectif affiché d'un Indice des Prix à la Consommation proche des 2 % devrait de nouveau conduire la BCE à intervenir sur ses taux directeurs, mais de façon plus modérée qu'en 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2022, plus de 270 milliards d'euros ont été investis sur le marché européen des biens immobiliers, un volume en baisse de 23 % par rapport à 2021. Après un très bon démarrage, le second semestre a marqué le pas. La remise en question des perspectives économiques et la remontée des taux directeurs ont limité le volume de transaction (110 milliards d'euros) lors du second semestre, en baisse de 50 % sur un an. Les investisseurs ont préféré l'attentisme et ont privilégié l'acquisition des biens en ligne avec leur stratégie risque/performance.

Marché de l'immobilier de santé en Europe

Après d'importants volumes investis lors des neuf premiers mois de l'année 2022, les investisseurs en immobilier de santé ont marqué une pause lors du quatrième trimestre. Le volume d'investissements (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé plus de 7 milliards d'euros en Europe en 2022, un volume en baisse de 26 % sur un an mais supérieur à la moyenne décennale. En Europe, le Royaume-Uni a concentré les flux de capitaux avec plus de 1,8 milliard d'euros investis en 2022, suivi par l'Allemagne avec environ 1,7 milliard d'euros, la France avec environ 650 millions d'euros puis les Pays-Bas et la Suède avec environ 600 millions d'euros respectivement.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé ont connu des vents contraires en fin d'année 2022, entre compression, stabilité et décompression. La France, la Suède, le Royaume-Uni, la Belgique, l'Allemagne et l'Autriche ont des taux de rendement « prime » inférieurs ou égaux à 4,50 % pour les résidences seniors médicalisées les plus qualitatives. Il faut rajouter entre 0,50 % et 1,00 % pour un bien qui ne serait pas localisé au cœur d'un centre urbain dense. Les taux « prime » de l'Italie, de l'Espagne, des Pays-Bas, de la Finlande, de l'Irlande ou encore du Portugal étaient supérieurs à 4,50 % pour les maisons de retraite médicalisées à la fin du quatrième trimestre 2022. Enfin, le rendement « prime » des cliniques est demeuré stable sur un an, il était égal ou inférieur à 5 % en France et en Allemagne mais supérieur à 5,5 % aux Pays-Bas à la fin du quatrième trimestre 2022.

Marché des SCPI

En 2022, les SCPI ont connu un niveau record de collecte nette avec plus de 10 milliards d'euros levés auprès des investisseurs. Le secteur atteint ainsi une capitalisation de 89,4 milliards d'euros. C'est l'effet d'un taux de distribution moyen de 4,53 % qui reste attractif au regard de la hiérarchie des placements de 2022. En outre, aucun incident significatif de liquidité n'a été constaté sur le secteur. Après la pandémie de 2020-2021 et l'éclatement d'une guerre aux frontières de l'Europe, avec une inflation accrue et un changement radical de régime de taux d'intérêt, les SCPI ont une fois encore prouvé leur résilience.

Les perspectives des SCPI dépendent en premier lieu des conditions de crédit, plus difficiles pour l'achat de parts via un financement bancaire, et de la résistance des valeurs de part. Les modalités spécifiques de fixation des prix de part des SCPI permettent une certaine souplesse face aux baisses de valeurs d'expertise des biens immobiliers. En outre, leur position de collecteurs de capitaux les mettent en bonne position face à d'autres acteurs qui procèdent par endettement pour saisir d'éventuelles opportunités immobilières.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, CBRE, IMMOSTAT, BNP PRE, RCA.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation 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 France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour Primonial REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France ;
 - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM⁽¹⁾ ;
 - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat).
- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

Primonial REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « location-based » pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissements de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement UE 2019/2088, dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* ou SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- risque en matière de durabilité : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- incidences négatives en matière de durabilité : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.

(1) Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>.



Principaux risques environnementaux (changement climatique), physiques et de transition

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en <i>due diligence</i> technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols, ...	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation du diagnostic de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la <i>due diligence</i> technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la <i>due diligence</i> technique Suivi dans l'outil de notation	Faible	Impact sur la valeur à la revente
E	Risque de transition lié au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	Modéré	Impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	NATURE DU RISQUE	LIBELLÉ	MODALITÉS DE TRAITEMENT	PROBABILITÉ	IMPACT
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Évaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	Modéré	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autorisation d'exploiter et qualité de soin minimale	Évaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	Faible	Impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Étude qualité des locataires entrants et des flux d'informations reçus d'un fournisseur de données externes	Faible	Impact sur la valeur à la revente

Le label ISR pour la SCPI Primovie

La SCPI Primovie a obtenu, le 27 janvier 2022, le label ISR. Ce label, valable pour une durée de 3 ans, a été créé et soutenu par les pouvoirs publics. Il est entré en vigueur le 23 octobre 2020. C'est un outil d'aide pour les épargnants afin d'identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La démarche ISR de Primovie implique notamment une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires).

Aux objectifs de la politique d'investissement de la SCPI Primovie s'ajoutent désormais 5 objectifs extra-financiers :

- réduire de 40 % la consommation d'énergie finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du Décret Tertiaire ;

- placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone ;
- réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds ;
- encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG ;
- associer les locataires dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.

La conviction de Primonial REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Les associés des fonds labellisés recevront un *reporting* ESG dédié, avec des études de cas et le suivi des performances extra-financières, dans un dialogue permanent et transparent.





L'article 9 SFDR pour la SCPI Primovie

La SCPI Primovie se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*), dans l'état actuel des définitions de place. L'annexe SFDR est comprise dans la note d'information disponible sur notre site internet : <https://www.primonialreim.fr/fr/scpi-primovie>.

Le *reporting* SFDR au titre de 2022 est disponible ci-dessous. La définition, établie par Primonial REIM France, d'un « investissement durable » au sens de SFDR est la suivante : un investissement est durable dès lors qu'il

participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 (dit « SFDR »)

Nom du produit : Primovie

LEI : 969500ZMBLO50B7GMP41

Objectif d'investissement durable

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?	
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 98 % ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables : ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ; ☐ ayant un objectif social.
☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 98 %	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables .

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*). La SCPI Primovie se fixe ainsi l'objectif de repousser la date de *stranded* (ou « échouage », i.e. à laquelle l'intensité carbone excèdera les niveaux de la trajectoire 1,5 °C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kgCO_2/m^2 .

L'objectif d'investissement durable a été atteint dans la mesure où la moyenne de l'intensité carbone du fonds ne dépasse pas le seuil calculé par le CRREM en 2022 :

l'intensité carbone était de $29 \text{ kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ et le seuil CRREM (v1) de $45 \text{ kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ pour les actifs de santé en France. La majorité des actifs du fonds étant localisés en France, PREIM France a choisi de comparer l'intensité carbone du fonds avec le seuil CRREM de la France, qui est par ailleurs le plus exigeant des pays principaux dans lequel le fonds est implanté (Allemagne : $78,8 \text{ kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$; Italie : $64,7 \text{ kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$; Espagne : $83,5 \text{ kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$).

Par ailleurs, la conduite des audits énergétiques sur les actifs *stranded* avant 2030 est quant à elle prévue dès 2023.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.



INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2022
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO ₂ eq/m ² /an (dont donnée estimée)	30 kg CO ₂ eq/m ² /an
Émissions de GES en kg CO ₂ eq/m ² (donnée réelle uniquement)	29,3 kg CO ₂ eq/m ² /an
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	68 %

Les indicateurs présentés comme « autres indicateurs » dans la documentation pré-contractuelle relèvent du suivi du label ISR et seront détaillés dans le cadre du reporting ESG du fonds à paraître en juillet 2023.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable. L'année 2022 constitue la première année de reporting périodique pour la SCPI Primovie.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

La SCPI Primovie investissant dans des actifs immobiliers, Primonial REIM France reconnaît l'impact négatif de son activité et suit donc ses principales incidences négatives afin d'en rendre compte. L'objectif est de collecter, rapporter et améliorer dans le temps la performance du fonds au regard des indicateurs présentés ci-dessous.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissements sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Les principaux impacts négatifs pour les investissements dans des actifs immobiliers définis dans le tableau 1 et le tableau 2 de l'annexe I du règlement SFDR sont :

PAI	INDICATEUR
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Émissions de CO ₂	Émissions GES totales sur les Scopes 1, 2 et 3

EXPOSITION AUX COMBUSTIBLES FOSSILES VIA LES ACTIFS		
Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
0 %	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs résidentiels qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers résidentiels

EXPOSITION À DES ACTIFS IMMOBILIERS INEFFICACES SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE		
Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
77 %	- Donnée disponible sur 47 % des actifs (en valeur de marché des actifs) - Le fonds étant en engagé dans une démarche de « Best-in-progress », un grand nombre d'actifs possèdent donc une note DPE inférieure ou égale à C - Actifs inefficaces : 77 % des actifs détenus par la SCPI Primovie pour lesquels la donnée est disponible avec une note DPE C inférieure ou égale à C	- En 2022, les équipes de Property Management se sont attachées à collecter les DPE des actifs - En 2023, l'objectif est d'augmenter le taux de couverture et d'obtenir les DPE sur au moins 95 % du portefeuille de Primovie. Afin de baisser la part des actifs inefficaces, des audits énergétiques seront lancés afin d'identifier les actifs prioritaires dans le but de réduire leurs consommations énergétiques

ÉMISSIONS DE CO ₂		
Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
56 019 tonnes de CO ₂ eq	- Couverture : - Données réelles : 68 % - Données estimées : 32 % - Les données correspondent aux émissions de gaz à effet de serre des bâtiments détenus par le fonds (donnée réelle comme estimée) incluant les émissions des locataires	- Le fonds est engagé dans une démarche d'alignement aux Accords de Paris et donc de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre. Les actifs pour lesquels un audit énergétique doit être conduit ont été identifiés en 2022 - Les efforts de réduction des consommations énergétiques et la généralisation des audits énergétiques continue en 2023 pour tout actif stranded avant 2030

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

La Société investit dans des investissements durables mais sans référence expresse aux principes susvisés, qui ne trouvent que partiellement à s'appliquer aux investissements immobiliers.

La Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.



La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Outre les indicateurs énumérés ci-dessus, Primonial REIM France tient particulièrement compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité au cours du processus d'acquisition. 100 % des actifs immobiliers font l'objet d'une *due diligence* ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- complétude de la grille de notation ESG interne (90 questions) ;
- évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 1 à 5 ;
- Trajectoire Carbone CRREM 1,5 °C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommations réelles, DPE).

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la Société de Gestion qui statue sur les opportunités d'investissements. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement entre en considération lors du processus d'investissement.

En effet, La société dispose du Label ISR Immobilier depuis janvier 2022. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissements et de gestion des critères extra-financiers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). 100 % des actifs de la société, lors de leur acquisition puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par la Société de Gestion portant sur 90 critères ESG. Tous ceux n'atteignant pas la note minimale de 56/100 font l'objet d'un plan d'action visant à améliorer cette note en 3 ans au maximum. Les objectifs affichés de la société sont de participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité de l'air dans les bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...), et d'encadrer tous les baux par une annexe environnementale.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2022 au 31/12/2022.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Hôpital privé Claude Galien	Immobilier de santé	1,0 %	France
Clinique Cap d'Or	Immobilier de santé	0,6 %	France
SSR Les Arbelles	Immobilier de santé	0,6 %	France
Clinica della Memoria San Giovanni Paolo II	Immobilier de santé	0,6 %	Italie
Villa Saint-Nicolas	Immobilier de santé	0,6 %	France
Clinique Mègival CME	Immobilier de santé	0,5 %	France
Villa du Tertres	Immobilier de santé	0,5 %	France
Villa La Providence	Immobilier de santé	0,4 %	France
Clinique Saint-Amé	Immobilier de santé	0,4 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier vise à investir 90 % dans des investissements durables tels que définis à l'article 2 (17) du SFDR. Sur la période 01/01/2022 – 31/12/2022, ces investissements durables représentaient 98 % de l'actif brut du produit financier.

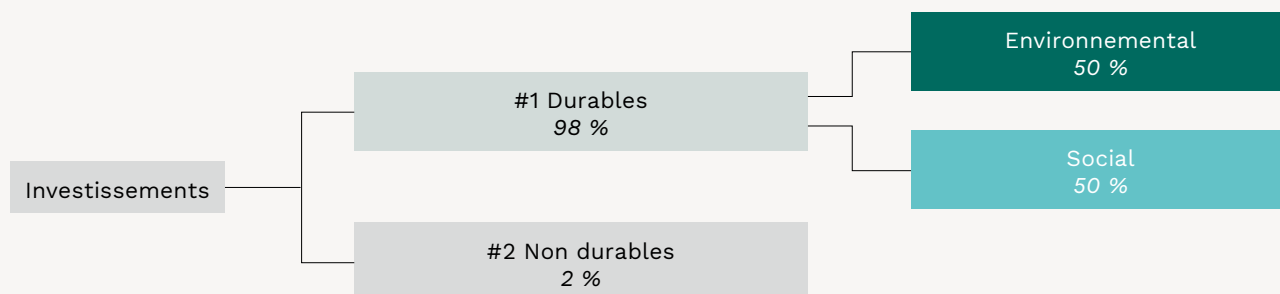
Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la quote-part des investissements dans des classes d'actifs déterminées.

(Voir schéma en page suivante.)



Allocation des actifs



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100 % d'actifs réels).

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Aucun actif détenu par la SCPI Primovie n'est aligné à la taxonomie de l'UE.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

La SCPI Primovie n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ou habilitantes.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Sans objet. L'année 2022 est la première période de reporting par rapport à la taxonomie de l'UE.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Aucun des investissements durables du fonds n'est a priori aligné à la taxonomie de l'UE. La donnée réelle étant encore indisponible sur une partie du patrimoine, l'évaluation au regard de la taxonomie n'a pas pu être conduite en 2022 sur ces actifs (31 % des actifs). En effet, la mesure en énergie primaire limite la possibilité de démontrer l'alignement d'actifs à la trajectoire 1,5 °C, fussent-ils peu émissifs d'un point de vue carbone. La majorité des actifs qui compose le portefeuille sont des actifs existants, construits avant 2010. La Société de Gestion agit afin d'améliorer les actifs du portefeuille pour qu'ils soient progressivement alignés sur la trajectoire 1,5 °C en termes d'émissions carbone.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

98 % des investissements (100 % des investissements hors-liquidités) de la SCPI Primovie sont soumis à l'objectif fixé dans le cadre du label ISR du fonds qui porte sur l'amélioration du ratio chambre simple/chambres doubles dans les établissements de santé détenus.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats), outre celles nécessaires au



fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

En premier lieu, le fonds Primovie a obtenu le label ISR en 2022, les processus attenants au label ont donc été mis en place et respectés en 2022. La collecte de données énergétiques s'intensifie et le taux de données réelles sur le portefeuille est de 69 % en 2022 alors qu'il était de 50 % en 2021.

Ensuite, les outils nécessaires afin de piloter l'objectif d'investissement durable du fonds et plus largement de Primonial REIM France ont été développés en 2022.

La trajectoire carbone est contrôlée par Deepki : la consommation future est anticipée sur la base de la consommation réelle ou estimée, dans un scénario où rien ne serait fait pour réduire la consommation. Ces consommations sont comparées avec les projections faites par le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM). Le CRREM est un outil spécifique à l'immobilier, développé par un consortium d'universitaires qui met à disposition une trajectoire par typologie d'actif et par pays. Cela permet ainsi de comparer annuellement la performance carbone de chacun des actifs à celle prévue par la trajectoire CRREM d'alignement aux Accords de Paris.

La projection permet d'identifier le « point de bascule » c'est-à-dire l'année où l'actif n'est plus aligné avec la trajectoire 1,5 °C. Dès lors qu'un actif atteint ce point de bascule avant 2030, c'est-à-dire qu'il est *stranded* (« échoué »), un audit énergétique est planifié afin d'identifier les actions-clefs à mener pour réduire ses consommations énergétiques.

Par ailleurs, afin de respecter le principe de double matérialité, un outil a également été développé pour évaluer l'exposition aux risques physiques des actifs. Primonial REIM France utilise des modèles climatiques issus du CDS (*Climate Data Store*) et Copernicus (Programme d'observation de la Terre de l'Union Européenne) validés par la communauté scientifique.

Pour calculer le risque d'exposition aux risques physiques, Primonial REIM France choisit le scénario projeté jusqu'à 2100 du GIEC : RCP 4.5. Ce scénario est le plus probable selon la communauté d'experts du GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat – IPCC *Intergovernmental Panel on Climate Change*).

La cartographie des risques physiques s'appuyant sur les cartes CDS et Copernicus sur un scénario 4.5 décrit ci-dessus est développée sur la plateforme Deepki Ready sur tout le patrimoine partout en Europe (actifs tertiaires d'une surface supérieure à 1 000 m²). Elle prend en compte les risques climatiques projetés d'ici à 2050 voire 2100 : précipitations, vagues de chaleur, inondations, élévations du niveau de la mer, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse. En fonction des 3 facteurs d'expositions (la fréquence, l'intensité, et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle un « risque climatique avéré ».

Toute information technique relative à cet outil est à retrouver dans le document Primonial REIM France « Méthodologies techniques Deepki Ready ».

Par ailleurs, les équipes d'investissements, *Asset Management*, *Property Management*, *Fund Management* ainsi que les équipes du Développement commercial, la Communication et la Conformité ont toutes été formées aux enjeux développement durable et aux processus ESG mis en place chez Primonial REIM France et spécifiquement pour la SCPI Primovie.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2022 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 4 236 711 500 euros à 4 960 202 891 euros après une collecte nette de 723 491 391 euros. Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM France, 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 233 754,76 euros a été versé par Primonial REIM France pour l'exercice 2022.

En 2022, Primovie a investi plus de 716 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne, en Italie et en Espagne.

La Société de Gestion a notamment procédé pour le compte de la SCPI à 71,7 millions d'euros d'acquisition en Italie correspondant aux signatures d'une clinique SSR (Soins de Suite et de Réadaptation), d'un EHPAD et d'une clinique au travers d'une prise de participation dans une SCI gérée par Primonial REIM France.

Primovie a également acquis, au travers de participations dans des SCI gérées par Primonial REIM France, un EHPAD situé à Grane (26) pour un montant de 6,2 millions d'euros, un portefeuille de 3 établissements pour seniors en Espagne pour 14,9 millions d'euros et un portefeuille de 12 actifs en France composé de 5 EHPAD, d'une clinique SSR, de 3 cliniques psychiatriques et de 3 cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) pour un montant de 134,7 millions d'euros.

Enfin, la Société de Gestion a également procédé pour le compte de la SCPI Primovie à plusieurs acquisitions pour un montant total de 488,6 millions d'euros dont l'acquisition de 10 EHPAD situés en France et en Allemagne, 9 résidences services seniors en France et en Allemagne, une résidence étudiante située à Nîmes, 6 cliniques MCO situées en France et une clinique psychiatrique située à Beaupuy.

Votre SCPI a cédé 28 actifs dont 7 situés en France et 21 en Allemagne au cours de l'année pour un montant de plus de 191 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de Primovie compte 288 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 30,4 %. Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Primovie s'élève à 97,1 %. 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 2022 avec un résultat de 8,40 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2022 s'élève à 8,99 euros par part, dont 0,79 euros par part de distribution de plus-values (y compris le *reset fiscal*⁽¹⁾). La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée, soit 9,15 euros par part.

La Société de Gestion souhaite rappeler la vocation pan-européenne de la stratégie d'investissement de la SCPI Primovie. L'investissement hors de France nécessitant des compétences locales pour trouver des opportunités d'acquisition, les évaluer, les réaliser, les valoriser etc., la Société de Gestion a recours à des prestataires locaux qui, en fonction de leurs missions, sont rémunérés par la Société de Gestion ou par la SCPI. Ces services rendus à la SCPI sont ponctuels ; les frais occasionnés sont donc exceptionnels et non récurrents. Dans certains cas, ces prestataires locaux peuvent appartenir au même groupe que la Société de Gestion ; le recours à leurs services est encadré par des procédures de sélection d'une part et de gestion des conflits d'intérêt d'autre part. Les prestations d'assistance à l'acquisition sont par exemple supportées par la SCPI, tandis que les conseils en *asset management* sont payés par la Société de Gestion. Afin de clarifier cette répartition, l'assemblée générale est saisie d'une résolution extraordinaire visant à compléter les types de frais susceptibles d'être facturés à la SCPI, en visant plus spécifiquement, parmi les frais d'acquisition, les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseils relatifs à des opportunités d'investissements, qui relèvent de prestations d'assistance à l'acquisition. La note d'information sera mise en conformité avec ces précisions si l'assemblée générale adopte la résolution ; la note d'information spécifiera également que les frais de conseil à l'*asset management* sont supportés par la Société de Gestion. La Société de Gestion rendra compte, dans le rapport annuel de la SCPI, de tous frais payés par la SCPI et par la Société de Gestion à un prestataire affilié à la Société de Gestion.

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

La Société de Gestion

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

(1) Les définitions figurent en fin de rapport dans le glossaire.



Le patrimoine immobilier

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2022, 288 actifs dont 103 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés immobilières. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 1 488 562 m².

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2022)

	SÉNIOR	SANTÉ	BUREAU	ÉDUCATION	CRÈCHE	HÔTELLERIE	TOTAL
Paris	1,8 %	0,3 %	1,9 %	1,4 %	0,1 %	0,0 %	5,6 %
Région parisienne	6,9 %	9,2 %	12,5 %	0,6 %	0,2 %	1,3 %	30,8 %
Province	18,2 %	14,1 %	0,2 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	33,2 %
Allemagne	16,2 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	17,1 %
Espagne	1,5 %	0,5 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	2,3 %
Italie	6,7 %	3,3 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	10,8 %
Pays-Bas	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
TOTAL	51,2 %	28,3 %	14,7 %	3,8 %	0,7 %	1,3 %	100,0 %

Sur les 288 actifs de Primovie, 46 ont été acquis en 2022 dont 19 actifs via des prises de participations dans des sociétés civiles immobilières.

Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine de Primovie, déterminée par l'expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France et mise en concurrence par Primonial REIM France, s'élève au 31 décembre 2022 pour les actifs détenus en direct à 3 050 683 695,20 euros et à 1 211 478 785,33 euros pour la valeur nette réévaluée des prises de participation. À périmètre constant la valeur du patrimoine immobilier détenu en direct progresse de 1,81 % sur 1 an.

Situation locative

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2022 s'établit à 141 561 313,88 euros. Primovie compte plus de 460 baux (par transparence) au 31 décembre 2022.

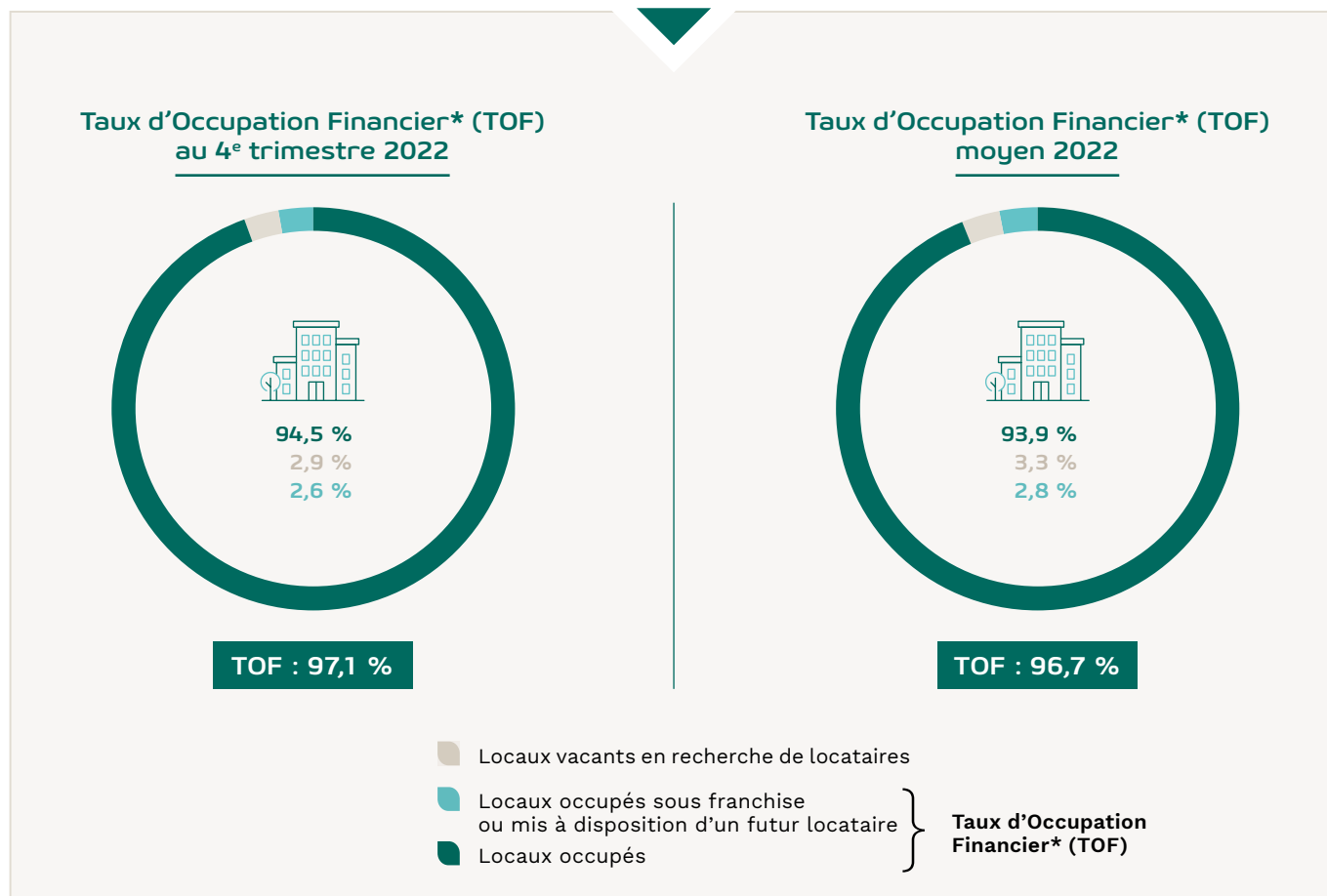
Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M²*	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS ANNUELS*
Groupe Colisée	Sénior	146 426	39	12,3 %
Korian	Sénior	197 482	48	11,4 %
Elsan	Santé	104 500	9	6,6 %
Charleston	Sénior	126 298	24	5,5 %
Zaffiro	Sénior	88 022	13	3,7 %
Advita	Sénior	100 668	20	3,1 %
O.C.D.E.	Finance	14 385	1	3,0 %
GVM – Gruppo Villa Maria	Santé	38 224	4	2,9 %
Dana	Sénior	63 441	9	2,7 %
GSO – Groupe Santé Ovalie	Santé	42 867	2	2,6 %
TOTAL		922 314	169	53,9 %

* Par transparence et en quote-part de détention.



Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ s'élève à 97,1 % au 31 décembre 2022. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2022 calculé selon cette méthode est de 96,7 %.



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

En termes de surfaces, sur les 1 488 562 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 34 331 m² étaient vacants au 31 décembre 2022, soit un taux d'occupation physique de 97,9 % ⁽²⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2022

ACTIF	VILLE	ADRESSE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	100,0 %	Bureau	6 747	1 673 325
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	58,0 %	Bureau	6 380	2 083 676
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	13,4 %	Bureau	3 313	1 525 348
Les Laus	Barjols (83)	Quartier les Laus	100,0 %	Sénior	3 011	294 145
Cenon Dumune	Cenon (33)	8, rue Dumune	100,0 %	Santé	2 562	596 976
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	6,8 %	Bureau	2 103	831 008
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	100,0 %	Bureau	1 849	458 552
Urban Ivry	Ivry-sur-Seine (94)	12, quai Marcel Boyer	100,0 %	Bureau	1 821	435 171
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	100,0 %	Bureau	1 783	297 853
Morane Saulnier	Vélizy-Villacoublay (78)	1-5, avenue Morane Saulnier	100,0 %	Crèche	595	95 064
Kadence	Paris (75)	86-88, rue Regnault	34,6 %	Bureau	291	55 702
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	10,4 %	Bureau	108	41 101
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, auai de la Bataille de Stalingrad	22,4 %	Bureau	97	41 515
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	100,0 %	Bureau	51	7 569
TOTAL					30 711	8 437 007

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

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

(2) Les modalités de calcul du Taux d'Occupation Physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



14 nouveaux baux ont été finalisés au cours de l'exercice 2022 et ont permis de louer ou relouer 6 556 m² et 12 renouvellements de baux ont été conclus pour 14 807 m².

Actions commerciales – Commercialisations et relocations 2022

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Kadence	Paris (75)	86-88, rue Regnault	Agence Nationale de la Recherche (ANR)	Bureau	2 559	01/11/2022
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Insignis	Bureau	1 863	01/08/2022
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	GBT (Global Business Travel France)	Bureau	649	21/10/2022
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Softeam	Bureau	428	01/11/2022
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Primagaz	Bureau	227	01/11/2022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Comet Group	Bureau	179	01/10/2022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Comet Group	Bureau	152	01/10/2022
Kadence	Paris (75)	86-88, rue Regnault	Ox'Bridge	Bureau	116	01/01/2022
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Cellnex France	Bureau	101	01/03/2022
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	We Sense	Bureau	84	14/11/2022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	BG Ingénieurs Conseils SAS	Bureau	70	01/12/2022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Metro France	Bureau	64	25/07/2022
Paris Bagnolet	Paris (75)	162, rue Bagnolet	RATPE	Autre	52	27/04/2022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Ipal	Bureau	12	01/12/2022
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					6 556	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Actions commerciales – Renouvellements et renégociations 2022

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Résidence Les Saules	Guyancourt (78)	11, rue Henri de Toulouse Lautrec	Korian	Sénior	3 005	01/01/2022
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	PPD France	Bureau	2 232	01/01/2022
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	Systra	Bureau	1 680	01/06/2022
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	Fnac Darty Participations et Services	Bureau	3 411	01/11/2022
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Coca Cola European Partners France	Bureau	1 435	16/12/2022
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Coca Cola Services France	Bureau	653	16/12/2022
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Foncia	Bureau	829	01/07/2022
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Stet	Bureau	467	01/07/2022
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Klee Data System	Bureau	438	21/10/2022
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Klee Data System	Bureau	331	21/10/2022
Paris Bachaumont	Paris (75)	6-6 bis, rue Bachaumont	Dressing Room	Autre	193	01/09/2022
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Coca Cola European Partners France	Bureau	132	16/12/2022
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					14 807	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.



Au cours de l'année 2022, 9 973 m² ont été libérés et 6 congés portant sur 11 742 m², soit 0,79 % de la surface en exploitation, ont été reçus pour les années 2023 et 2024.

Congés 2022

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	Talan	Bureau	1 731	04/04/2022
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	HSBC	Bureau	2 657	30/06/2022
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Talan Solutions	Bureau	78	31/01/2022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Indigo	Bureau	77	28/02/2022
Kadence	Paris (75)	86-88, rue Regnault	Énergies France	Bureau	367	16/03/2022
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	Fnac Darty	Bureau	2 250	31/10/2022
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	Agfa Healthcare	Bureau	1 149	31/12/2022
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	Banque Populaire	Bureau	1 141	31/08/2022
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Fraikin	Bureau	420	31/07/2022
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Coca Cola European Partners France	Bureau	97	15/12/2022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Ipal	Bureau	7	30/11/2022
TOTAL DES CONGÉS					9 973	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Libérations à venir

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	Systra	Bureau	1 680	31/12/2023
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	Nobel Biocare	Bureau	1 825	01/06/2023
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Klee Data System	Bureau	331	15/03/2023
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Almia Management	Bureau	233	30/04/2023
Le Clever	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Tractebel Engineering / Coyne Et Bellier	Bureau	4 053	31/12/2023
Les Jardins d'Iroise	Pau (64)	45, avenue Federico Garcia Lorca	Les Jardins D'Iroise De Pau	Sénior	3 620	31/12/2024
TOTAL					11 742	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisitions de l'année

En 2022, Primovie a réalisé l'acquisition de 46 actifs (directs et indirects) dont 7 actifs en VEFA pour un montant total de plus de 716 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
03/02/2022	Direct	Clinique Jeanne d'Arc	Chinon (37)	Route de Tours	Santé	5 985	11 423 095	100,00 %
14/04/2022	SCI Primosalute Immobiliare**	Osmairm	Laterza (Italie)	9 via Cappuccini	Santé	6 452	14 401 800	100,00 %
04/05/2022	SCI Primosalud 1**	PTF CK Sénior – San Roque	Talarrubias (Espagne)	Calle Colon	Sénior	2 836	6 662 850	100,00 %
04/05/2022	SCI Primosalud 1**	PTF CK Sénior – Villafranca	Villafranca de los Barros (Espagne)	Calle Lope de Vega	Sénior	4 400		100,00 %
10/06/2022	SCI Primosalud 1**	PTF CK Sénior – Jovellanos	Gijon (Espagne)	Calle Muros de Galicia	Sénior	6 883	8 194 900	100,00 %
28/06/2022	Direct	PTF BAMBOU – Clinique Montagard	Avignon (84)	23, boulevard Gambetta	Santé	3 150	83 722 741	100,00 %
28/06/2022	Direct	PTF BAMBOU – Clinique Chaumont-le-Bois	Chaumont (52)	17, avenue des États-Unis	Santé	9 140		100,00 %



.../...

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*	QUOTE- PART DE DÉTENTION
28/06/2022	Direct	PTF BAMBOU – Clinique Beaupuy	Beaupuy (31)	Domaine d'Artaud lieudit Rembeau	Santé	7 812	83 722 741	100,00 %
28/06/2022	Direct	PTF BAMBOU – Clinique Cap d'Or	La Seyne-sur-Mer (83)	1364, av. des Anciens Combattants d'Indochine	Santé	6 677		100,00 %
30/06/2022	Direct	PTF ROCK – Les Verrières	Pernes (62)	101, rue de Blaringhem	Sénior	3 715	107 630 000	100,00 %
30/06/2022	Direct	PTF ROCK – Villa d'Avril	Saint-Avoid (57)	43, rue Barthélémy Crusem	Sénior	4 585		100,00 %
30/06/2022	Direct	PTF ROCK – Villa du Tertres	Saint-Parres-aux-Tertres (10)	Mail Paul Gauguin Saint-Parres-aux-Tertres	Sénior	4 340		100,00 %
30/06/2022	Direct	PTF ROCK – Villa la Providence	Évreux (27)	Rue du Docteur Roux Évreux	Sénior	5 236		100,00 %
30/06/2022	Direct	PTF ROCK – Villa Saint-Nicolas	Le Havre (76)	28, rue Pierre Guinard	Sénior	4 887		100,00 %
15/07/2022	Direct	Ptf Advita III – Annaberg-Buchholz	Annaberg-Buchholz (Allemagne)	32, Herzog-Georg-Ring	Sénior	5 253	19 737 889	100,00 %
15/07/2022	Direct	Ptf Advita III – Nussnacker	Ehrenfriedersdorf (Allemagne)	Annaberger Straße Ehrenfriedersdorf	Sénior	1 483	2 923 992	100,00 %
21/07/2022	Direct	Nîmes Sergic	Nîmes (30)	8, avenue de la Méditerranée	Éducation	5 550	15 774 512	100,00 %
29/07/2022	Direct	Ptf Advita III – Ortsmitte	Wilsdruff (Allemagne)	5 Am Markt	Sénior	3 654	15 947 199	100,00 %
26/08/2022	Direct	Ptf Advita III – Flöha	Flöha (Allemagne)	Kohlenstraße Flöha	Sénior	1 920	4 849 880	100,00 %
01/09/2022	Direct	Celle	Celle (Allemagne)	Münzstraße Celle	Sénior	3 075	10 970 797	100,00 %
21/09/2022	Direct	Seniorenresidenz Glauchau	Glauchau (Allemagne)	Am Feierabendheim Glauchau	Sénior	6 280	20 300 000	100,00 %
27/10/2022	SCI Clipad Santé**	PTF HEKA	Plusieurs localisations en France	Portefeuille de 12 actifs en France	Santé – Sénior	78 658	134 717 230	100,00 %
28/10/2022	SCI Primosalute Immobiliare**	Residenza di Brescia	Brescia (Italie)	Via Bose	Sénior	12 500	25 134 348	100,00 %
07/11/2022	SCI Primosalute Immobiliare**	Clinica della Memoria San Giovanni Paolo II	Collegno (Italie)	Via Umberto Terracini	Santé	10 000	32 172 198	100,00 %
09/12/2022	Direct	PTF BAHIA – Saint-Aubin-sur-Scie	Saint-Aubin-sur-Scie (76)	1328, av. de la Maison Blanche	Santé	12 647	48 747 659	100,00 %
09/12/2022	Direct	PTF BAHIA – Angoulême	Angoulême (16)	51, av. du Président Wilson	Santé	7 229		100,00 %
15/12/2022	SCI Corton Santé**	EHPAD Grane	Grane (26)	415, chemin de Boisset	Sénior	3 800	6 211 832	100,00 %
Acquisitions VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement)								
26/04/2022	Direct	RSS Uniti Sète	Sète (34)	Avenue du Maréchal Juin	Sénior	7 067	18 192 292	100,0 %
17/06/2022	Direct	RSS Uniti Noisy-le-Sec	Noisy-le-Sec (93)	2, rue de la Chasse	Sénior	3 073	14 864 665	100,0 %
27/06/2022	Direct	PTF ROCK 2 – Le Thor	Le Thor (84)	Route de Velleron	Sénior	5 321	63 378 613	100,0 %
27/06/2022	Direct	PTF ROCK 2 – Rochemaure	Rochemaure (07)	Impasse Echaudun	Sénior	5 549		100,0 %
24/11/2022	Direct	PTF ROCK 2 – Roquefort-la-Bédoule	Roquefort-la-Bédoule (13)	Boulevard Anatole France Roquefort-la-Bédoule	Sénior	1 551	14 451 076	100,0 %
24/11/2022	Direct	PTF ROCK 2 – Bourg-lès-Valence	Bourg-lès-Valence (26)	18, avenue Pierre Benoît	Sénior	1 958		100,0 %
30/11/2022	Direct	Roubaix St-Jean	Roubaix (59)	34, rue St-Jean	Sénior	8 900	18 790 153	100,0 %
21/12/2022	Direct	PTF Uniti – Muret	Muret (31)	4, rue du Col d'Aspin	Sénior	4 824	16 935 241	100,0 %
TOTAL GÉNÉRAL						266 389	716 134 962	

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

** SCI gérées par Primonial REIM France .

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



Cessions de l'année

DATE DE CESSIION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	PRIX DE CESSIION NET DES FRAIS *
29/07/2022	09/12/2013	Clavette	Clavette (17)	3, rue du Grand Chemin	Santé	3 490	927 254
27/10/2022	22/03/2013	Lille-Loos	Loos (59)	885, avenue Eugène Avinée	Santé	6 536	18 789 756
31/10/2022	05/04/2018	Champini Kinderkrippe	Regensburg (Allemagne)	Ohmstrasse 5	Crèche	458	1 489 211
31/10/2022	05/04/2018	Ruhrknirpse	Essen (Allemagne)	Anstockstrasse 11	Crèche	720	2 305 875
31/10/2022	05/04/2018	Hannalegoranto	Werder (Allemagne)	Zanderweg 1	Crèche	960	3 362 734
31/10/2022	05/04/2018	Walnussweg	Köln (Allemagne)	Walnussweg 1a	Crèche	1 421	5 165 640
31/10/2022	05/04/2018	Kinderzentrum	Francfort (Allemagne)	Pfingstbornstrasse 63	Crèche	609	2 594 109
31/10/2022	05/04/2018	Trier 1	Trier (Allemagne)	Zum Pfahlweiher 11	Crèche	764	3 073 251
31/10/2022	05/04/2018	Trier 2	Trier (Allemagne)	Diedenhofener Strasse	Crèche	493	2 343 057
31/10/2022	05/04/2018	Krümelstube	Dortmund (Allemagne)	Osterfeldstrasse 129	Crèche	709	1 678 485
31/10/2022	05/04/2018	Ringstrasse	Berlin (Allemagne)	Ringstrasse 28	Crèche	959	5 657 525
31/10/2022	25/07/2018	Wuppertal 1	Wuppertal (Allemagne)	Samostrasse 21	Crèche	798	2 084 895
31/10/2022	25/07/2018	Wuppertal 2	Wuppertal (Allemagne)	Heinz-Fangmann Strasse 201	Crèche	704	2 776 865
31/10/2022	25/07/2018	Eichenzell	Eichenzell (Allemagne)	Am Riedrain 11	Crèche	307	563 979
31/10/2022	15/11/2018	Hamburg 2	Hambourg (Allemagne)	Bramfelder Strasse 153	Crèche	1 298	6 352 685
31/10/2022	31/01/2019	Hildesheim	Hildesheim (Allemagne)	Steuerwalder Strasse 85-89	Crèche	598	1 777 445
31/10/2022	21/07/2019	Neuer Market	Francfort (Allemagne)	Alt Sossenheim 19	Crèche	822	4 899 984
31/10/2022	31/10/2019	Hamburg 1	Hambourg (Allemagne)	Yokohamastrasse 2-4	Crèche	601	4 973 772
02/11/2022	15/05/2017	Les Massues	Lyon (69)	86, rue Docteur Edmond Locard	Santé	2 334	9 484 662
30/11/2022	05/04/2018	Carlsgarten	Berlin (Allemagne)	Am Carlsgarten 16	Crèche	1 219	4 969 447
30/11/2022	29/08/2018	Berlin Karlshorst	Berlin (Allemagne)	Köpenicker Allee 143-153	Crèche	1 248	3 939 203
30/11/2022	01/03/2017	Salvus Duisburg	Duisburg (Allemagne)	Dr Alfred Herrhausenalle 21	Santé	3 641	12 240 152
30/11/2022	01/03/2017	Salvus Regensburg	Regensburg (Allemagne)	Dr Gessler-Strasse 29	Santé / Commerce	5 021	13 176 467
30/11/2022	01/03/2017	Salvus Hannover	Hannover (Allemagne)	Thie 1	Santé / Commerce	4 996	16 658 391
09/12/2022	10/06/2013	Fréjus	Fréjus (83)	301, avenue Andreï Sakharov	Sénior	3 632	11 918 802
09/12/2022	09/12/2013	Perpignan	Perpignan (66)	18, rue Lazare Escarguel	Sénior	4 590	12 980 727
09/12/2022	29/09/2016	Hameau du Roy	Le Chesnay (78)	16, boulevard Saint-Antoine	Sénior	3 597	18 672 391
20/12/2022	25/10/2013	Bordeaux Jardin Public	Bordeaux (33)	81, rue du Jardin Public	Éducation	2 439	10 764 951
TOTAL						54 964	185 621 716

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

Travaux sur le patrimoine

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 2022.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	11 176 496,84
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2022	1 028 357,01



.../...

Sur l'exercice 2022, les travaux les plus significatifs sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
ULM (Allemagne)	2 778 718,75
POLYCLINIQUE GRAND SUD – NÎMES (30)	1 517 363,85
BAD SCHUSSENRIED (Allemagne)	1 513 862,55
KRÜMELSTUBE (Allemagne)	702 512,88
JARDIN PUBLIC – BORDEAUX (33)	645 484,43
LE CLEVER – GENNEVILLIERS (92)	627 122,49
CLINIQUE BETHANIE – TALENCE (33)	456 896,52
ESSEN (Allemagne)	367 550,55
OPTIMA – IVRY-SUR-SEINE (94)	353 028,05
SALVUS REGENSBURG (Allemagne)	269 589,62
DEUX COUSINS – PARIS (75)	247 407,41
ZWEIFLINGEN (Allemagne)	238 073,39
SALVUS HANNOVER (Allemagne)	156 662,38
BAD CAMBERG (Allemagne)	151 357,51
URBAN CAP – BORDEAUX (33)	125 878,61
DUMUNE – CENON (33)	107 251,54
TOTAL	10 258 760,53

Ratio d'endettement au 31 décembre 2022

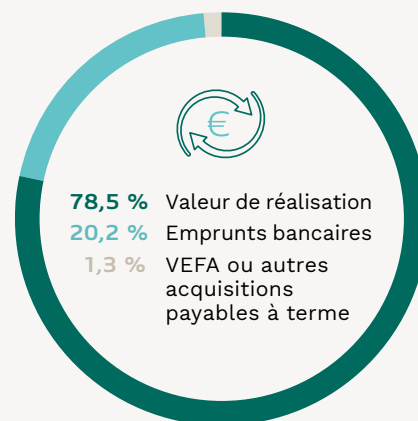
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2022*	5 205 435 894
Dettes au 31/12/2022**	1 166 318 017
Ratio d'endettement 2022	22,41 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,3

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

** Analyse par transparence.

Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : 21,5 %



Résultat et distribution

Les TRI ⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2018-2022) et sur 10 ans (2013-2022) ressortent respectivement à 2,75 % et 4,64 %. La SCPI Primovie a terminé l'exercice 2022 avec un résultat, par part en jouissance, de 8,40 euros. La distribution de dividendes 2022 s'élève à 8,20 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoute les revenus non récurrents de 0,95 euros par part, soit un taux de distribution* pour l'année 2022 de 4,50 %.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2018-2022)	2,75 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2013-2022)	4,64 %

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

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00
Résultat ⁽²⁾	9,40	8,44	8,73	8,39	8,40
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽²⁾	9,39	9,37	9,35	9,35	9,15
Dont pourcentage de revenus non récurrents	2,68 %	9,93 %	6,63 %	11,42 %	10,42 %
Taux de distribution ^{(2)*}	4,63 %	4,62 %	4,61 %	4,60 %	4,50 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽³⁾	0,42	0,06	0,07	0,19	0,40

(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 2022.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* À compter du 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

Capital et marché des parts

La SCPI Primovie compte 45 850 associés au 31 décembre 2022. Au cours de l'exercice, 3 916 350 nouvelles parts ont été souscrites, dont 352 353 parts ont permis de compenser des retraits. Ces demandes de retraits ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 24 434 497 parts au 31 décembre 2022, la capitalisation de Primovie s'élève à 4 960 202 891 euros.

Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE) ⁽¹⁾	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
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
2021	3 339 280 000,00	840 286 629,00	20 870 500	38 948	78 500 672,48	203,00
2022	3 909 519 520,00	723 491 391,00	24 434 497	45 850	71 551 706,46	203,00

(1) Depuis le 1^{er} janvier 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice écoulé à 203,00 euros. La valeur de retrait est également restée identique 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 (200,51 euros au 31 décembre 2022).



Évolution des conditions de cession 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 CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2022	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2021	157 355	0,94 %	0	1 mois	0
2022	352 353	1,69 %	0	1 mois	0

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2018		2019		2020		2021		2022	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,30	71,00 %	7,56	72,21 %	8,10	73,10 %	7,18	67,17 %	6,79	64,94 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,11	0,95 %	0,18	1,72 %	0,23	2,05 %	0,31	2,89 %	0,54	5,17 %
Produits divers	3,28	28,05 %	2,73	26,07 %	2,75	24,85 %	3,20	29,94 %	3,12	29,89 %
TOTAL DES REVENUS	11,70	100,00 %	10,48	100,00 %	11,08	100,00 %	10,69	100,00 %	10,45	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,99	8,44 %	0,97	9,23 %	1,03	9,32 %	0,99	9,23 %	1,04	9,92 %
Autres frais de gestion*	0,61	5,25 %	0,48	4,58 %	0,68	6,12 %	0,57	5,32 %	0,49	4,71 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,47 %	0,08	0,73 %	0,10	0,86 %	0,04	0,38 %	0,06	0,55 %
Charges immobilières non récupérées	0,54	4,61 %	0,44	4,16 %	0,51	4,63 %	0,56	5,27 %	0,50	4,80 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,20	18,77 %	1,96	18,70 %	2,32	20,93 %	2,16	20,19 %	2,09	19,98 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,04	0,38 %	0,03	0,27 %	0,03	0,28 %	0,03	0,26 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	0,05	0,41 %	0,01	0,13 %	(0,06)	(0,54) %	0,01	0,09 %	(0,00)	(0,03) %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,06	0,49 %	0,02	0,23 %	0,06	0,54 %	0,10	0,94 %	(0,06)	(0,55) %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,11	0,90 %	0,08	0,75 %	0,03	0,27 %	0,14	1,31 %	(0,03)	(0,32) %
TOTAL DES CHARGES	2,30	19,67 %	2,04	19,45 %	2,35	21,20 %	2,30	21,50 %	2,06	19,66 %
RÉSULTAT	9,40	80,33 %	8,44	80,55 %	8,73	78,80 %	8,39	78,50 %	8,40	80,34 %
Report à nouveau	0,42	3,63 %	0,06	0,59 %	0,07	0,64 %	0,19	1,74 %	0,40	3,80 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,14	78,15 %	8,79	83,90 %	8,73	78,82 %	8,28	77,48 %	8,20	78,45 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,11	77,87 %	8,76	83,58 %	8,52	76,96 %	7,97	74,61 %	7,84	75,01 %

* 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 Primovie s'élèvent à 10,45 euros par part en pleine jouissance dont 6,79 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,06 euros par part, soit 19,66 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 8,40 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2022. La distribution de dividendes est de 8,20 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2022, de 0,40 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022

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	3 057 391 954,37
Participations financières	1 289 301 646,57
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(45 576 250,88)
Valeur comptable	4 301 117 350,06
Valeur comptable ramenée à une part	176,03
Valeur des immeubles « actuelle »	3 050 683 695,20
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	1 211 478 785,33
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(44 547 893,87)
Valeur de réalisation	4 217 614 586,66
Valeur de réalisation ramenée à une part	172,61
Valeur de réalisation	4 217 614 586,66
Frais d'acquisition des immeubles	240 844 244,07
Commissions de souscription*	440 946 477,76
Valeur de reconstitution	4 899 405 308,49
Valeur de reconstitution ramenée à une part	200,51

* Depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2021*	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	4 146 058 527,20	723 491 391,00	4 869 549 918,20
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	7 873 629,07	31 596 030,12	39 469 659,19
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(3 875 197,44)	(1 250 986,95)	(5 126 184,39)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(3 810 142 206,02)	(538 540 236,58)	(4 348 682 442,60)
Comptes courants	(216 961 513,57)	(31 553 615,10)	(248 515 128,67)
Indemnités d'immobilisation versées	(1 463 869,25)	(13 814 074,98)	(15 277 944,23)
Frais d'acquisition des immobilisations	(152 846 905,10)	(16 158 192,76)	(169 005 097,86)
Commissions de souscription	(373 349 824,66)	(65 114 217,14)	(438 464 041,80)
Reconstitution du report à nouveau	(2 882 739,53)	(684 703,00)	(3 567 442,53)
Frais de constitution	(11 300,00)	-	(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)	-	(6 175,00)
Emprunts	437 200 000,00	(95 000 000,00)	342 200 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	29 592 425,70	(7 028 605,39)	22 563 820,31

* Depuis l'origine de la société.



Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2022, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		679 363,73	664 703,66	3 617,37	773 406,72	2 121 091,48
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		1,11 %	1,09 %	0,01 %	1,27 %	3,48 %
% 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 non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		6 263 385,63		3 153 629,15		9 417 014,78
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		2,41 %		1,22 %		3,63 %
(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 du FIA durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2022.



Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention (uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	SANTÉ ET ÉDUCATION	BUREAU	HÔTELLERIE	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	1 302 590	155 098	9 764	21 109	1 488 562
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	3 875 547 036,03	1 027 406 905,55	41 553 669,26	112 306 694,16	5 056 814 305,01
Valeurs estimées du patrimoine	4 115 374 912,17	939 105 982,07	38 955 000,00	114 654 494,36	5 208 090 388,60

Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	237 200 000,00	633 634 386,24	870 834 386,24
Emprunts affectés à l'exploitation	105 000 000,00		105 000 000,00
Lignes de crédits			-
Découverts bancaires			-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	132 770 192,65	97 757 861,67	230 528 054,32
Loyers	150 271 327,58	107 501 478,26	257 772 805,84
Charges non récupérables	(17 085 362,99)	(9 109 298,30)	(26 194 661,29)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(1 193 328,77)	(553 826,97)	(1 747 155,74)
Impact des douteux	777 556,83	(80 491,32)	697 065,51
Résultat d'exploitation	(24 159 305,26)	(48 583 441,68)	(72 742 746,94)
Commissions de gestion de la SGP	(21 630 109,23)	(2 570 044,61)	(24 200 153,84)
Autres charges d'exploitation	(2 529 196,03)	(46 013 397,07)	(48 542 593,10)
Résultat financier	(1 740 095,70)	(13 336 107,09)	(15 076 202,79)
Intérêts des emprunts	(5 101 804,45)	(10 148 793,33)	(15 250 597,78)
Autres charges financières	(2 026 951,30)	(3 355 367,69)	(5 382 318,99)
Produits financiers	5 388 660,05	168 053,93	5 556 713,98
Résultat exceptionnel	107 600,59	41 525,19	149 125,78
Résultat exceptionnel	107 600,59	41 525,19	149 125,78

* À l'exclusion des amortissements, des provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers des filiales et des mouvements de PGE de la SCPI.



Profil de risque

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

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

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

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

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

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

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence.

En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primovie est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,3 au 31 décembre 2022. 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.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) 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 iii) 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 2022, 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 2022, 46 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 France 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 2022

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 17 187 000 euros pour un effectif moyen de 205,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 35 % (78 % en rémunération fixe et 22 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM France 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 France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2022
Salaires fixes	14 258
% du total des rémunérations	83 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 929
% du total des rémunérations	17 %
dont rémunérations variables non différées	2 754
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	17 187
ETP moyen	205,7

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'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2022
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 236
%	54 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 710
%	46 %
TOTAL	5 946
Dont salaires fixes	78 %
Dont rémunération variable	22 %



■ Procédures de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM France 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 France 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 France. 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 France.



MAISON MÉDICALE – MUNICH (ALLEMAGNE)
Droits photo : Garrett Strang

LES COMPTES au 31 décembre 2022



État du patrimoine au 31 décembre 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	3 057 391 954,37	3 050 683 695,20	2 745 391 090,44	2 783 515 934,93
Terrains et constructions locatives	2 891 944 180,79	2 900 888 369,00	2 569 397 652,81	2 615 929 561,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	164 174 920,74	149 795 326,20	174 269 247,71	167 586 373,93
Agencements, aménagements, installations	3 261 694,50		3 180 033,21	
Amortissements des aménagements et installations	(1 988 841,66)		(1 455 843,29)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 028 357,01)	0,00	(1 085 070,00)	0,00
Gros entretien	(1 028 357,01)		(1 085 070,00)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	1 289 301 646,57	1 211 478 785,33	1 063 295 272,29	1 039 005 480,76
Immobilisations financières contrôlées	1 289 310 646,57	1 211 478 785,33	1 063 295 272,29	1 039 005 480,76
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées	(9 000,00)			
TOTAL I (Placements immobiliers)	4 345 665 243,93	4 262 162 480,53	3 807 601 292,73	3 822 521 415,69
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	251 294 057,47	251 294 057,47	217 744 270,27	217 744 270,27
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	251 294 057,47	251 294 057,47	217 744 270,27	217 744 270,27
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	251 294 057,47	251 294 057,47	217 744 270,27	217 744 270,27
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	101 189,80	101 189,80	94 741,15	94 741,15
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	101 189,80	101 189,80	94 741,15	94 741,15
Créances	93 594 813,73	93 594 813,73	77 442 300,21	77 442 300,21
Locataires et comptes rattachés	18 109 726,10	18 109 726,10	16 910 278,73	16 910 278,73
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(2 396 392,54)	(2 396 392,54)	(3 173 949,37)	(3 173 949,37)
Créances fiscales	12 276 358,38	12 276 358,38	10 384 730,92	10 384 730,92
Fournisseurs et comptes rattachés	19 732 182,95	19 732 182,95	1 395 259,37	1 395 259,37
Autres créances	45 872 938,84	45 872 938,84	51 925 980,56	51 925 980,56
Valeurs de placement et disponibilités	103 056 170,76	103 056 170,76	86 198 740,24	86 198 740,24
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	103 056 170,76	103 056 170,76	86 198 740,24	86 198 740,24
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	196 752 174,29	196 752 174,29	163 735 781,60	163 735 781,60
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(176 587,00)	(176 587,00)	(592 725,77)	(592 725,77)
Dettes	(489 796 877,08)	(489 796 877,08)	(560 219 083,91)	(560 219 083,91)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(12 377 905,59)	(12 377 905,59)	(12 846 990,21)	(12 846 990,21)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(342 804 049,56)	(342 804 049,56)	(437 793 917,84)	(437 793 917,84)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(117 390,99)	(117 390,99)	(259 291,50)	(259 291,50)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(21 069 105,08)	(21 069 105,08)	(14 858 491,32)	(14 858 491,32)
– Locataires et comptes rattachés	(2 545 883,20)	(2 545 883,20)	(1 499 679,78)	(1 499 679,78)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(16 402 772,04)	(16 402 772,04)	(9 646 724,44)	(9 646 724,44)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(6 102 866,45)	(6 102 866,45)	(2 871 243,42)	(2 871 243,42)
– Associés à régulariser	(22 642 320,99)	(22 642 320,99)	(20 666 340,59)	(20 666 340,59)
– Associés dividendes à payer	(41 898 761,44)	(41 898 761,44)	(38 341 635,47)	(38 341 635,47)
– Autres dettes diverses	(23 835 821,74)	(23 835 821,74)	(21 434 769,34)	(21 434 769,34)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(489 973 464,08)	(489 973 464,08)	(560 811 809,68)	(560 811 809,68)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	43 118,32	43 118,32	47 942,56	47 942,56
Produits constatés d'avance	(2 663 779,87)	(2 663 779,87)	(4 207 857,83)	(4 207 857,83)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(2 620 661,55)	(2 620 661,55)	(4 159 915,27)	(4 159 915,27)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	4 301 117 350,06		3 624 109 619,65	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		4 217 614 586,66		3 639 029 742,61

(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 de variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2022	AFFECTATION 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2022 ⁽¹⁾
Capital	3 339 280 000,00		570 239 520,00	3 909 519 520,00
Capital souscrit	3 339 280 000,00		570 239 520,00	3 909 519 520,00
Primes d'émission et de fusion	277 681 582,91		71 294 758,10	348 976 341,01
Primes d'émission ou de fusion	806 778 527,20		153 251 871,00	960 030 398,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(373 098 850,40)		(65 114 225,21)	(438 213 075,61)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(152 846 905,10)		(16 158 192,76)	(169 005 097,86)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(2 882 739,53)		(684 703,00)	(3 567 442,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution	(11 300,00)			(11 300,00)
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(250 974,26)		8,07	(250 966,19)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	3 998 431,63		30 345 043,17	34 343 474,80
Réserves				
Report à nouveau	1 385 775,20	1 763 829,91	684 703,00	3 834 308,11
Résultat de l'exercice	1 763 829,91	(1 763 829,91)	4 443 706,14	4 443 706,14
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	142 360 545,81	(142 360 545,81)	175 124 376,67	175 124 376,67
Acomptes sur distribution	(140 596 715,90)	140 596 715,90	(170 680 670,53)	(170 680 670,53)
TOTAL GÉNÉRAL	3 624 109 619,65		677 007 730,41	4 301 117 350,06

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2022

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	141 561 313,88	121 844 842,72
Charges facturées	9 608 449,44	9 393 860,46
Produits des participations contrôlées	56 333 700,60	41 688 397,16
Produits annexes	8 710 013,70	12 524 341,62
Reprises de provisions pour gros entretien	454 032,99	579 493,50
Transferts de charges immobilières	6 008 394,40	6 646 980,07
TOTAL I : Produits immobiliers	222 675 905,01	192 677 915,53
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 608 449,44	9 393 860,46
Travaux de gros entretien	31 271,71	63 459,56
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 162 057,06	579 868,66
Dotations aux provisions pour gros entretien	397 320,00	776 209,18
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	17 085 362,99	16 610 110,48
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	28 284 461,20	27 423 508,34
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	194 391 443,81	165 254 407,19
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	416 138,77	0,00
Transfert de charges d'exploitation	87 709 899,22	84 780 100,31
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 787 866,83	718 476,12
Autres produits d'exploitation	73,82	65,13
TOTAL I : Produits d'exploitation	89 913 978,64	85 498 641,56
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	21 630 109,23	16 737 326,97
Commissions de souscription	71 551 706,46	78 500 672,48
Charges d'exploitation de la société	16 158 192,76	6 279 427,83
Diverses charges d'exploitation	2 529 269,85	3 145 413,76
Dotations aux amortissements d'exploitation	555 985,65	518 190,10
Dotations aux provisions d'exploitation		176 587,00
Dépréciations des créances douteuses	1 010 310,00	2 239 766,33
TOTAL II : Charges d'exploitation	113 435 573,95	107 597 384,47
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(23 521 595,31)	(22 098 742,91)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	5 887 023,28	2 071 857,08
Autres produits financiers	5 388 660,05	3 165 562,08
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	11 275 683,33	5 237 419,16
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	5 101 804,45	4 361 361,62
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	2 026 951,30	1 704 291,12
Dépréciations		
Total II : Charges financières	7 128 755,75	6 065 652,74
Résultat financier C = (I - II)	4 146 927,58	(828 233,58)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	107 600,59	95 206,02
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	107 600,59	95 206,02
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	(0,00)	62 090,91
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	(0,00)	62 090,91
Résultat exceptionnel D = (I - II)	107 600,59	33 115,11
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	175 124 376,67	142 360 545,81

ANNEXE FINANCIÈRE





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

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

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, aménagements et installations

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

En 2022, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primovie pour un montant de 81 661,29 euros.

Au 31 décembre 2022, le poste « installations générales, agencements, aménagements » s'élève à 3 261 694,50 euros.

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

Au 31 décembre 2022, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 555 985,65 euros.

Au 31 décembre 2022, le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit à 1 988 841,66 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131.35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, 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-values de cessions 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 2022, les travaux de cette nature dans la SCPI Primovie s'élèvent à 1 250 986,95 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 « immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation. 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 2022 s'élèvent à 71 551 706,46 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 2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts). Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour lors de l'Assemblée générale qui a statué sur les comptes de l'exercice 2021.

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2022 s'élèvent à 16 158 192,76 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 2022, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 684 703,00 euros.



Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

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 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primovie est de 3 050 683 695,20 euros hors droits.

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

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements 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 2022, la SCPI Primovie a pris des participations dans le capital de vingt et une sociétés civiles immobilières et de quatre organismes de placement collectif immobilier pour un montant total de 1 289 301 646,57 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 1 211 478 785,33 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 ».

Au 31 décembre 2022, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 397 320,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2022 pour un montant de 454 032,99 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour gros entretien s'établit à 1 028 357,01 euros.

Plus ou moins-values de cessions

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 au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû 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-values 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. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés 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 2022, les cessions de vingt-huit actifs immobiliers ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 50 477 173,38 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur 6 008 394,40 euros.

Le 27 juin 2022, l'assemblée générale ordinaire décide la distribution de 2 012 644,28 euros afin de régulariser l'impôt payé sur les cessions de l'exercice 2021.

Une mise en distribution partielle du compte de plus-values immobilières a été effectuée en 2022 pour 16 859 802,93 euros au profit des associés présent au capital à la date de cession.

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 1 010 310,00 euros a été constituée au 31 décembre 2022. Les reprises se sont élevées à 1 787 866,83 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 2 396 392,54 euros.

Commissions de la Société de Gestion

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juillet 2022, a été pris en compte le nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions. L'AGE prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscriptions, de gestion, d'investissements et d'arbitrages, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management*, aux cessions et mutations de parts de SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujettis à la TVA.

Les statuts et la note d'information de la SCPI ont été mis à jour.

Commissions de gestion

Elle est désormais 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 (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B 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), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management*. 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 31 décembre 2022, la commission de gestion s'élève à 21 630 109,23 euros. Au 31 décembre 2021, elle s'élevait à 16 737 326,97 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.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* 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 2022, la commission refacturée s'élève à 5 145 374,90 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	71 551 706,46
Commissions de gestion (HT)	21 630 109,23
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	2 354 278,70
Commissions de réinvestissements (HT)	2 354 278,70
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	5 145 374,90
SCI 5 rue Bernier	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	134 751,59
SCI Alcobendas	
Avances en comptes courants	4 439 968,00
Intérêts des avances en comptes courants	67 818,38
Dividendes	316 023,46
SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	567 191,44



.../...

SCI Bagneux 2 Briand	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	825 836,28
SCI Boulogne le Gallo	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	5 802 704,42
SCI Clamart Vie	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	3 492 624,31
SCI Créteil Enesco	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	1 352 010,10
SCI Noda	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	1 333 916,08
SCI Primosanté	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	4 428 482,67
SCI Regnault Kadence	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	0,00
SCI Club Santé Ornano	
Avances en comptes courants	26 387 253,34
Intérêts des avances en comptes courants	223 474,73
Dividendes	1 393 808,50
OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courants	14 405 313,70
Intérêts des avances en comptes courants	189 391,82
Dividendes	242 373,18
SCI A2P Donzère	
Avances en comptes courants	2 468 391,45
Intérêts des avances en comptes courants	20 904,91
Dividendes	362 900,00
SCI Court Saint-Étienne	
Avances en comptes courants	3 300 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	27 947,84
Dividendes	83 292,97
SCI Bonnefon-Carnot	
Avances en comptes courants	2 918 511,99
Intérêts des avances en comptes courants	24 717,00
Dividendes	1 056 820,95
SCI Corton Santé	
Avances en comptes courants	95 140 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	805 744,57
Dividendes	17 348 369,81
SCI Dutch Childcare Centers	
Avances en comptes courants	3 943 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	62 016,36
Dividendes	414 512,45

SCI Primosalud 1	
Avances en comptes courants	16 000 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	422 263,45
Dividendes	767 395,25
SCI Primosalute Immobiliare	
Avances en comptes courants	20 500 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	154 990,35
Dividendes	466 524,94
SCI Clipad Santé	
Avances en comptes courants	6 691 813,24
Intérêts des avances en comptes courants	18 563,74
Dividendes	0

Faits significatifs 2022 et événements post clôture

Emprunts

Le 28 juin 2022, la SCPI Primovie a contracté un nouvel emprunt auprès de la Caisse régionale du Crédit Agricole mutuel Alpes Provence pour un montant total maximum de 29 millions d'euros.

Le 30 juin 2022, la SCPI Primovie a contracté un nouvel emprunt auprès de la BPI France pour un montant total maximum de 45 millions d'euros.

Le 22 novembre 2022, la SCPI Primovie a contracté un nouvel emprunt avec le Crédit Agricole mutuel de Paris et d'Île-de-France. Cette ouverture de crédit se substitue à celle d'un montant maximum de 40 millions d'euros octroyée par le même prêteur selon la convention du 29 novembre 2019, le montant total du nouvel emprunt est de 50 millions d'euros maximum.

Au 6 décembre 2022, la SCPI Primovie a contracté un nouvel emprunt avec la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Île-de-France. Cette ouverture de crédit se substitue à celle d'un montant maximum de 80 millions d'euros octroyée par le même prêteur selon la convention du 16 décembre 2019, le montant total du nouvel emprunt est de 110 millions d'euros maximum.

Dépositaire

Le dépositaire de la SCPI Primovie, BNP Paribas Securities Services, a été absorbé par sa société-mère BNP Paribas SA le 1^{er} octobre 2022, de sorte que cette dernière assume désormais la fonction de dépositaire de la SCPI ; ce changement est sans conséquence pour la SCPI.

Guerre en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la SCPI Primovie et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.



Chiffres significatifs

	2022	2021
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	323 973 167,57	283 509 182,27
dont loyers	141 561 313,88	121 844 842,72
Total des charges	148 848 790,90	141 148 636,46
Résultat	175 124 376,67	142 360 545,81
Dividende	170 680 670,53	140 596 715,90
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	3 909 519 520,00	3 339 280 000,00
Total des capitaux propres	4 301 117 350,06	3 624 109 619,65
Immobilisations locatives	3 057 391 954,37	2 745 391 090,44
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 289 301 646,57	1 063 295 272,29
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	251 294 057,47	217 744 270,27
	GLOBAL 2022	PAR PART 2022
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	175 124 376,67	8,40*
Dividende	170 680 670,53	8,20*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	4 262 162 480,53	174,43
Valeur comptable	4 301 117 350,06	176,03
Valeur de réalisation	4 217 614 586,66	172,61
Valeur de reconstitution	4 899 405 308,49	200,51

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	398 427 696,13	345 319 200,00	399 385 098,75	359 595 800,00
Crèche	18 841 092,80	19 685 000,00	65 265 248,64	66 885 000,00
Éducation	116 205 466,40	127 380 000,00	109 709 358,84	120 230 000,00
Hôtellerie	41 553 669,26	38 955 000,00	41 553 669,26	38 559 500,00
Santé	979 243 284,28	992 649 189,00	884 409 673,69	906 329 281,00
Sénior	1 226 639 130,60	1 264 899 980,00	1 070 798 793,55	1 124 329 980,00
Mixte	112 306 694,16	112 000 000,00	0,00	0,00
TOTAL	2 893 217 033,63	2 900 888 369,00	2 571 121 842,73	2 615 929 561,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureau	892 225,95	0,00	51 912,20	0,00
Crèche	102 641,08	0,00	150 509,79	0,00
Éducation	250 705,91	0,00	32 054,70	0,00
Hôtellerie	1 475,00	0,00	0,00	0,00
Santé	652 160,59	0,00	1 263 159,66	0,00
Sénior	162 275 712,21	149 795 326,20	73 164 380,43	67 123 550,00
Mixte	0,00	0,00	99 607 230,93	100 462 823,93
TOTAL	164 174 920,74	149 795 326,20	174 269 247,71	167 586 373,93

* 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.

.../...



.../...

	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCI 5 rue Bernier	2 460 618,86	2 238 159,85	2 460 618,86	2 213 895,46
SCI Alcobendas	8 026 900,00	7 623 675,17	8 026 900,00	7 431 702,29
SCI Ardeko	15 626 400,00	12 863 858,32	15 626 400,00	12 689 421,84
SCI Bagneux 2 Briand	8 054 784,11	11 071 717,65	8 054 784,11	11 077 523,35
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	98 228 233,56	113 689 350,00	110 527 467,27
SCI Clamart Vie	52 267 561,36	49 766 374,61	50 783 477,36	52 162 814,25
SCI Heart of La Défense*	108 512 643,70	69 713 402,33	108 512 643,70	80 961 492,16
SCI Créteil Enesco	9 768 709,18	2 077 709,89	8 268 709,18	1 678 498,14
SCI Noda	28 588 000,00	27 181 298,61	28 588 000,00	30 106 081,72
Primonial Care Italy*	86 656 730,47	104 710 440,84	81 398 947,16	94 514 910,20
SCI Primosanté	87 116 743,39	94 718 475,89	87 116 743,39	93 488 996,38
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	43 216 240,25	40 919 871,71	45 236 543,61
OPCI MCF 95 Parmentier*	4 175 391,85	5 125 922,99	4 175 391,85	4 821 606,71
Primonial Italian Healthcare Fund*	210 619 973,96	212 152 101,85	208 129 911,00	195 821 879,69
OPCI Preim Lumière	29 776 540,10	29 818 826,96	29 776 540,10	30 820 739,05
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	24 050 746,48	24 074 347,26	24 350 048,68
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	7 006 292,92	6 839 435,53	6 891 264,76
SCI Court Saint-Étienne	164 900,00	164 912,17	164 900,00	164 909,69
SCI Bonnefon-Carnot	19 411 396,94	18 205 018,67	12 249 197,71	12 249 197,71
SCI Corton Santé	225 570 684,40	191 685 483,66	212 575 003,37	212 574 003,37
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	3 545 528,90	5 185 100,00	3 608 208,22
SCI Primosalud 1	16 423 500,00	13 745 703,27	6 679 000,00	5 614 276,20
SCI Clipad Santé	133 313 063,75	133 313 063,75		
SCI Primosalute Immobiliare	52 009 000,00	49 205 596,74		
PIHF Sicaf S.p.A*	50 000,00	50 000,00		
SCI Bahia Santé	0,00	0,00		
TOTAL	1 289 301 646,57	1 211 478 785,33	1 063 295 272,29	1 039 005 480,76
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	4 346 693 600,94	4 262 162 480,53	3 808 686 362,73	3 822 521 415,69
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS				
SCI Alcobendas	4 507 786,38	4 507 786,38	4 507 786,37	4 507 786,37
SCI Heart of La Défense*	13 472 997,52	13 472 997,52	13 397 570,46	13 397 570,46
SCI Créteil Enesco	0,00	0,00	0,10	0,10
SCI A2P Donzère	2 489 296,36	2 489 296,36	2 475 546,40	2 475 546,40
OPCI Preim Lumière	14 594 705,52	14 594 705,52	12 516 554,74	12 516 554,74
SCI Club Santé Ornano	26 610 728,07	26 610 728,07	26 463 740,23	26 463 740,23
SCI Court Saint-Étienne	3 327 947,84	3 327 947,84	3 309 565,48	3 309 565,48
SCI Bonnefon-Carnot	2 943 228,99	2 943 228,99	9 930 642,82	9 930 642,82
SCI Corton Santé	95 945 744,57	95 945 744,57	103 123 538,36	103 123 538,36
SCI Dutch Childcare Centers	4 005 016,36	4 005 016,36	3 974 008,18	3 974 008,18
Primonial Italian Healthcare Fund*	39 408 975,08	39 408 975,08	27 592 844,07	27 592 844,07
SCI Primosalud 1	16 422 263,45	16 422 263,45	10 452 473,06	10 452 473,06
SCI Primosalute Immobiliare	20 654 990,35	20 654 990,35		
SCI Clipad Santé	6 710 376,98	6 710 376,98		
PIHF Sicaf S.p.A*	200 000,00	200 000,00		
TOTAL	251 294 057,47	251 294 057,47	217 744 270,27	217 744 270,27
TOTAL GÉNÉRAL	4 597 987 658,41	4 513 456 538,00	4 026 430 633,00	4 040 265 685,96

* Sociétés non gérées par Primonial REIM France.



Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Bordeaux (33)	Urban Cap – 124, rue Lucien Faure	100,00 %	30/12/2014	5 495	15 564 853,10	799 367,00		(754 480,00)	14 011 006,10
Saint-Cloud (92)	3-5, av. Caroline	100,00 %	09/07/2015	600	2 244 887,67	144 887,67	13 916,21		2 113 916,21
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	18 297 600,00	1 297 600,00			17 000 000,00
Paris (75)	73-75-77, rue Pascal	100,00 %	21/06/2019	2 710	31 127 536,80	77 536,80			31 050 000,00
Nîmes (30)	8, avenue de la Méditerranée	100,00 %	21/07/2022	5 550	13 389 417,33	489 417,33			12 900 000,00
TYPOLOGIE : BUREAU									
Lyon (69)	Le Virgile – 219, rue Marcel Mérieux	100,00 %	21/01/2013	98	521 399,00	13 640,00			507 759,00
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	58 973 548,00	3 889 959,00	206 548,02		55 290 137,02
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	111 761 596,72	1 571 340,72	194 296,60		110 384 552,60
Ivry-sur-Seine (94)	Cap de Seine – 46-47, quai Jean Compagnon	100,00 %	05/12/2017	29 421	180 121 872,78	13 121 872,78	484 913,56		167 484 913,56
Ivry-sur-Seine (94)	Optima – 27-35, rue Victor Hugo	100,00 %	07/12/2017	12 390	58 190 185,94	4 190 185,94	656 204,91		54 656 204,91
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	92 582,88		1 846 523,88
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	1 116 818,11	36 818,11			1 080 000,00
Palaiseau (91)	15, rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	13/03/2017	434	1 554 436,68	34 436,68			1 520 000,00
Paris (75)	69, rue des Orteaux	100,00 %	29/06/2018	96	927 399,73	19 092,73			908 307,00
Fréjus (83)	Perce Pierre – 1849, route du Gargalon	100,00 %	17/11/2017	383	1 355 584,21	31 546,21			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
Berlin (Allemagne)	Marksburgstrasse 38-40	100,00 %	22/03/2019	1 659	3 531 460,85	282 180,85			3 249 280,00
Paris (75)	54 bis, place Saint-Charles	100,00 %	11/02/2021	220	2 503 244,00	193 244,00			2 310 000,00
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Lyon (69)	Clinique du Parc – 155, boulevard de Stalingrad	46,87 %	03/07/2014	7 210	26 527 686,60	1 787 642,60			24 740 044,00
Montfavet (84)	190, rue André-Jean Boudoy	100,00 %	26/06/2013	6 759	21 900 805,24	26 274,24	60 144,00		21 934 675,00
Canon (33)	8, rue de Dumene	100,00 %	28/02/2014	2 562	8 604 864,00	489 864,00	292 550,00		8 407 550,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
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	26 039 994,80	1 615 639,29			24 424 355,51
Aressy (64)	2, rue du Village	100,00 %	16/04/2015	10 235	7 950 611,02	818 385,02			7 132 226,00
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, av. du 11 Novembre 1918	100,00 %	29/09/2016	3 977	22 301 140,71	1 529 016,71	(714 784,57)		20 057 339,43
Cunardo (Italie)	Casa di Cura Privata le Terrazze	100,00 %	15/02/2017	13 187	42 433 451,30	2 433 451,30			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
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, av. Roul	100,00 %	06/06/2018	1 030	21 568 648,72	504 454,75			21 064 193,97
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
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
Saint-Denis (93)	Green Corner – 5, avenue du Stade de France	100,00 %	05/09/2019	20 817	173 890 667,26	3 890 667,26			170 000 000,00
Kiel (Allemagne)	Clinique ophtalmologique – Lindenstrasse 21-23	100,00 %	02/01/2020	3 524	20 596 167,01	1 596 167,01			19 000 000,00
Levallois-Perret (92)	Le Sémaphore – 54, quai Charles Pasqua	100,00 %	08/10/2019	11 996	146 148 803,77	3 685 738,77			142 463 065,00
Angoulins (17)	Av. des Ormeaux	100,00 %	19/12/2019	4 632	12 441 127,25	209 756,44			12 231 370,81
Saint-Martin de Seignanx (40)	Zac de Northon	100,00 %	19/12/2019	4 478	12 064 206,79	204 456,79			11 859 750,00
La Chaussée-Saint-Victor (41)	2, rue du Professeur Philippe Maupas	100,00 %	26/11/2021	7 200	23 054 730,02	1 854 730,02			21 200 000,00
Nîmes (30)	3, rue Jean Bouin	100,00 %	23/11/2021	14 883	49 485 311,93	1 205 311,93	357 070,59		48 637 070,59
Nîmes (30)	455, av. Saint-André de Codols	100,00 %	23/11/2021	15 131	56 223 107,26	1 486 599,32	2 406 007,45		57 142 515,39
Chinon (37)	Route de Tours	100,00 %	03/02/2022	5 985	11 537 124,79	114 124,79			11 423 000,00
Avignon (84)	23, bd. Gambetta	100,00 %	28/06/2022	3 150	21 152 444,45	1 657 595,45			19 494 849,00
Chaumont (52)	17, avenue des États-Unis	100,00 %	28/06/2022	9 140	18 610 287,10	1 494 821,10			17 115 466,00
Beaupuy (31)	Domaine d'Artaud lieudit Rembeau	100,00 %	28/06/2022	7 812	9 921 746,58	936 310,58			8 985 436,00
La Seyne-sur-Mer (83)	1364, avenue des Anciens Combattants d'Indochine	100,00 %	28/06/2022	6 677	35 302 822,98	2 539 658,98			32 763 164,00
Saint-Aubin-sur-Scie (76)	1328, av. de la Maison Blanche	100,00 %	09/12/2022	12 647	27 657 981,98	315 648,98			27 342 333,00
Angoulême (16)	51, avenue du Président Wilson	100,00 %	09/12/2022	7 229	21 682 002,45	276 677,45			21 405 325,00
TYPOLOGIE : SENIOR									
Barjols (86)	Quartier les Laus	100,00 %	15/05/2013	3 011	4 496 834,39	275 834,39			4 221 000,00
Chalon-sur-Saone (71)	7-9, allée de St-Jean des Vignes	100,00 %	05/02/2014	3 520	7 900 063,00	462 063,00			7 438 000,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Mougins (06)	886, av. 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	8 752 792,97	652 792,97			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
Biederitz (Allemagne)	Breitscheidstrasse 8	100,00 %	15/05/2016	6 202	7 494 531,53	629 531,53	32 627,91		6 897 627,91
Amiens (80)	Samarobriva – 30, rue Saint-Germain	100,00 %	29/09/2016	3 872	10 470 521,13	715 303,13			9 755 218,00
Pau (64)	Jardins d'Iroise – 45, av Federico Garcia Lorca	100,00 %	29/09/2016	3 620	12 171 460,05	860 407,05			11 311 053,00
Marseille (13)	40, traverse de la Baume Loubiere	100,00 %	29/09/2016	4 254	15 728 466,95	1 076 953,95			14 651 513,00
Fontaines-Saint-Martin (69)	Opheliades – Montée de la Ruelle	100,00 %	29/09/2016	2 698	8 672 323,94	591 619,94			8 080 704,00
Vernaison (69)	Saint-Francois – 145, chemin du Pelet	100,00 %	29/09/2016	5 408	14 014 227,58	943 015,58			13 071 212,00
Montbéliard (25)	Doubs Rivage – 7, av. Georges Pompidou	100,00 %	29/09/2016	4 545	12 584 272,70	860 690,70			11 723 582,00
Reims (51)	Place Royale – 10, rue de Ceres	100,00 %	29/09/2016	4 985	13 093 386,45	895 708,45	(36 730,00)		12 160 948,00
Laxou (54)	Le Gentile – 8, rue de la Saone	100,00 %	29/09/2016	7 301	19 089 073,53	1 298 983,53			17 790 090,00
Gemenos (13)	Mas des Aines – Chemin du Puits	100,00 %	29/09/2016	3 475	5 746 945,47	389 055,47			5 357 890,00
Rochefort (17)	Begonias – 4, impasse Germain Tourneau	100,00 %	29/09/2016	3 030	6 813 604,96	463 773,96			6 349 831,00
Meudon (92)	Les Tybilles – 1, rue des Tybilles	100,00 %	29/09/2016	4 435	26 745 655,70	1 834 735,70			24 910 920,00
Lyon (69)	Les Annabelles – 1, rue du Diapason	100,00 %	29/09/2016	4 049	15 847 817,01	1 085 163,01			14 762 654,00
Guyancourt (78)	Les Saules – 11, rue Henri de Toulouse Lautrec	100,00 %	29/09/2016	3 005	11 136 498,21	761 110,21			10 375 388,00
Changé (72)	Artemis – 8, av. Jean Jaures	100,00 %	29/09/2016	4 458	5 614 376,93	381 288,93	109 054,95		5 342 142,95
Dijon (21)	Les Cassissines – 15, rue Jean Giono	100,00 %	29/09/2016	4 159	11 340 877,81	775 167,81			10 565 710,00
Saint-Clément (89)	Villa d'Azon – 18, rue Jean Mermoz	100,00 %	29/09/2016	3 640	7 592 388,04	517 340,04			7 075 048,00
Chambray-les-Tours (37)	9, rue du Mail de la Papoterie	100,00 %	29/09/2016	3 643	11 312 606,50	774 203,50			10 538 403,00
Marseille (13)	Mistral – 83, traverse Charles Susini	100,00 %	29/09/2016	3 495	9 584 981,33	652 976,33			8 932 005,00
Marcq-en-Barœul (59)	Marquises – 68, rue Nationale	100,00 %	29/09/2016	4 226	10 981 263,29	740 727,29			10 240 536,00
Le Mans (72)	Pontlieue – 19, place Adrien Tironneau	100,00 %	29/09/2016	8 692	10 507 025,99	717 813,99			9 789 212,00
L'Huisserie (53)	Le Castelli – Rue des Lauriers	100,00 %	29/09/2016	3 602	5 844 507,73	397 117,73			5 447 390,00
Nogent-le-Rotrou (28)	Les Temps Bleus – 8, rue de la Touche	100,00 %	29/09/2016	2 896	8 406 204,80	573 315,80			7 832 889,00
Layrac (47)	Maison Saint-Martin – 2, rue du Docteur Cassius	100,00 %	16/12/2016	3 556	10 117 366,92	82 366,92	10 715,00		10 045 715,00
Brême (Allemagne)	Heukampendamm 54	100,00 %	24/02/2017	3 908	13 266 204,55	752 941,55			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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
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	10 122 396,55	925 048,70			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 sn 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
Beausoleil (06)	Fontdivina – Chemin Romain	100,00 %	02/05/2018	5 775	31 268 019,30	33 019,30			31 235 000,00
Heidesee (Allemagne)	An der Dahmebrücke Prieros	100,00 %	30/09/2021	6 180	18 609 824,57	1 764 850,57			16 844 974,00
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	15 726 013,60	702 216,60			15 023 797,00
Altenberg (Allemagne)	Am Bahnhof	100,00 %	27/06/2019	4 122	9 877 827,71	480 374,71			9 397 453,00
Weinbohl (Allemagne)	Forstrasse 66	100,00 %	11/07/2019	7 971	9 049 097,48	449 402,48			8 599 695,00
Riesa (Allemagne)	Magdeburger Strasse 3	100,00 %	28/06/2019	3 064	7 186 993,32	390 772,32			6 796 221,00
Neschwitz (Allemagne)	Parkstrasse 12	100,00 %	12/07/2019	2 279	4 692 584,12	290 344,12			4 402 240,00
Gotha (Allemagne)	Ekhoßplatz 1	100,00 %	16/10/2019	6 158	14 232 982,92	1 008 548,92			13 224 434,00
Köthen (Allemagne)	Linderstrasse 12-13	100,00 %	11/06/2020	2 524	5 468 510,21	405 138,21			5 063 372,00
Mühlhausen (Allemagne)	Karl Marx Strasse 9	100,00 %	29/04/2021	8 217	17 957 579,11	1 372 023,11			16 585 556,00
Chemnitz (Allemagne)	Reichsstrasse 11	100,00 %	02/07/2021	5 230	14 636 229,40	743 229,40			13 893 000,00
Eisenach (Allemagne)	Markt 16	100,00 %	24/12/2020	4 063	9 851 656,42	798 978,42			9 052 678,00
Apolda (Allemagne)	Bahnhofstrasse 46	100,00 %	26/08/2020	4 022	9 921 772,56	787 039,56			9 134 733,00
Gorlitz (Allemagne)	Bahnhofstrasse 75	100,00 %	11/06/2020	3 214	7 212 878,22	395 308,22			6 817 570,00
Chemnitz (Allemagne)	86 Straße der Nationen	100,00 %	30/11/2021	6 440	20 288 382,94	1 326 714,94			18 961 668,00
Martigues (13)	Av. 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	11 887 566,85	247 929,75			11 639 637,10
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
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
Bad Schussenried (Allemagne)	Bahnhostrasse 10	100,00 %	08/11/2019	9 445	11 879 610,27	806 045,27	4 886 997,51		15 960 562,51



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Ulm (Allemagne)	Michelsbergstrasse 12-14	100,00 %	08/11/2019	7 105	18 422 295,07	1 147 529,07	6 456 545,77		23 731 311,77
Stadland (Allemagne)	Am Friesenhof 1	100,00 %	05/12/2019	3 726	8 920 062,15	631 225,66	16 660,00		8 305 496,49
Nordenham (Allemagne)	Braker Strasse 6	100,00 %	08/11/2019	3 947	12 303 914,03	781 213,03			11 522 701,00
Brake (Allemagne)	Kiebitzring 38	100,00 %	08/11/2019	4 837	9 260 656,20	646 893,02			8 613 763,18
Rotenburg (Allemagne)	Bahnhofstrasse 17	100,00 %	08/11/2019	2 533	8 869 763,55	623 932,55			8 245 831,00
Seehof (Allemagne)	Parkweg 9A	100,00 %	07/12/2019	3 084	7 801 351,15	645 350,15			7 156 001,00
Ottersberg (Allemagne)	Grosse Strasse 1	100,00 %	08/11/2019	3 733	9 654 707,03	653 859,03			9 000 848,00
Schwanwede (Allemagne)	Blumenthaler Strasse 80	100,00 %	08/11/2019	2 444	6 821 877,03	526 276,03			6 295 601,00
Bakum (Allemagne)	Widukindstrasse 2	100,00 %	08/11/2019	2 867	7 045 374,02	537 109,02			6 508 265,00
Breme (Allemagne)	Blauholzmühle 32	100,00 %	08/11/2019	2 149	4 991 713,93	427 466,93			4 564 247,00
Zweiflingen (Allemagne)	Vogelsangstrasse 23-27	100,00 %	08/11/2019	6 600	10 433 304,43	702 078,43			9 731 226,00
Bad Camberg (Allemagne)	Pommernstrasse 13	100,00 %	08/11/2019	5 285	15 627 320,22	1 106 951,71			14 520 368,51
Gilserberg (Allemagne)	Bornfeldstrasse 3	100,00 %	05/12/2019	4 900	9 011 417,13	703 396,15			8 308 020,98
Gutersloh (Allemagne)	Neuenkirchener Strasse 12	100,00 %	08/11/2019	8 980	24 191 411,41	1 691 656,41			22 499 755,00
Welver (Allemagne)	Im Kloostergarten 10	100,00 %	08/11/2019	13 083	30 629 362,65	2 113 509,65			28 515 853,00
Paderborn (Allemagne)	Von-Ketteler-Strasse 14	100,00 %	05/12/2019	7 224	19 300 198,94	1 388 921,94			17 911 277,00
Brilon (Allemagne)	Gudenhagener Allee 1A	100,00 %	07/12/2019	1 930	3 686 753,24	421 298,24			3 265 455,00
Essen (Allemagne)	Volkeingstrasse 15	100,00 %	07/12/2019	12 663	22 118 742,12	1 593 207,12	193 035,42		20 718 570,42
Mulheim (Allemagne)	Hingbergstrasse 61-69	100,00 %	08/11/2019	12 907	30 072 667,77	2 049 151,77	29 014,24		28 052 530,24
Le Raincy (93)	62, avenue de la Résistance	100,00 %	22/10/2019	VEFA		378 966,38	14 286 064,20		14 286 064,20
Hanovre (Allemagne)	Lister Meile 28/30	100,00 %	01/07/2020	3 662	21 908 902,93	1 223 902,93			20 685 000,00
Hanovre (Allemagne)	Fridastraße 21-22	100,00 %	01/07/2020	2 667	10 953 258,00	1 103 258,00			9 850 000,00
Isernhagen (Allemagne)	Am Ortfelde 28	100,00 %	01/07/2020	4 197	14 550 689,49	1 040 689,49			13 510 000,00
Bad Schwartau (Allemagne)	Wiesengrund 3	100,00 %	01/07/2020	5 855	13 731 189,49	1 186 189,49			12 545 000,00
Appen (Allemagne)	Schäferhofweg 10	100,00 %	01/07/2020	4 806	13 729 989,48	1 184 989,48			12 545 000,00
Plon (Allemagne)	Fünf-Seen-Allee 2	100,00 %	01/07/2020	6 758	16 841 309,51	1 401 309,51			15 440 000,00
Neustadt in Holstein (Allemagne)	Am Kiebitzberg 7	100,00 %	01/07/2020	17 682	46 306 175,46	3 466 175,46			42 840 000,00
Bad Pyrmont (Allemagne)	Brunnenstrasse 15	100,00 %	01/07/2020	6 917	9 522 154,46	337 154,46			9 185 000,00
Savigny-le-Temple (77)	Av. Jules Valles	100,00 %	17/07/2020	VEFA		305 494,88	12 863 375,00		12 863 375,00
Villepinte (93)	4, av. du Général Delestraint	100,00 %	24/07/2020	VEFA		304 845,70	12 803 875,00		12 803 875,00
Montélimar (26)	Rue Louis Rabatel	100,00 %	29/07/2020	4 998	11 106 362,40	233 012,40			10 873 350,00
Montargis (45)	Avenue de la Gare Montargis	100,00 %	04/11/2020	VEFA		204 298,50	8 498 875,00		8 498 875,00
Angers (49)	RSS Aliénor – 159, rue de la Barre	100,00 %	21/12/2020	VEFA		379 971,97	14 052 298,07		14 052 298,07



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Saint-Alban (31)	2, rue Léon Blum	100,00 %	22/12/2020	VEFA		941 723,46	8 477 900,00		8 477 900,00
Albi (81)	Rue Jacques Chaban-Delmas	100,00 %	22/12/2020	VEFA		211 369,79	8 896 175,00		8 896 175,00
Saint Jory (31)	Route de Paris Saint-Jory	100,00 %	30/06/2021	VEFA		188 324,00	6 975 950,00		6 975 950,00
Lübeck (Allemagne)	Karlsruher Straße Schlutup	100,00 %	01/11/2021	3 802	9 320 189,04	985 189,04	275 000,00		8 610 000,00
Arles (13)	Route de Barbegal	100,00 %	30/11/2021	1 810	3 637 507,86	449 195,02			3 188 312,84
Sète (34)	Avenue du Maréchal Juin	100,00 %	26/04/2022	VEFA		313 664,00	4 504 525,00		4 504 525,00
Annaberg-Buchholz (Allemagne)	32 Herzog-Georg-Ring	100,00 %	15/07/2022	5 253	20 060 065,54	999 156,54			19 060 909,00
Flöha (Allemagne)	Kohlenstraße Flöha	100,00 %	26/08/2022	1 920	4 934 317,00	307 622,00			4 626 695,00
Wilsdruff (Allemagne)	5 Am Markt	100,00 %	29/07/2022	3 654	15 620 397,84	315 942,84			15 304 455,00
Ehrenfriedersdorf (Allemagne)	Annaberger Straße Ehrenfriedersdorf	100,00 %	15/07/2022	1 483	3 573 383,85	603 277,87			2 970 105,98
Celle (Allemagne)	Münzstraße Celle	100,00 %	01/09/2022	3 075	11 038 497,65	888 497,65			10 150 000,00
Le Thor (84)	Route de Velleron	100,00 %	27/06/2022	VEFA		195 381,88	19 097 785,80		19 097 785,80
Rochemaure (07)	Impasse Echaudun	100,00 %	27/06/2022	VEFA		191 901,44	18 964 355,40		18 964 355,40
Noisy-Le-Sec (93)	2, rue de la Chasse	100,00 %	17/06/2022	VEFA		259 664,88	3 671 325,00		3 671 325,00
Pernes (62)	101, rue de Blaringhem	100,00 %	30/06/2022	3 715	9 496 064,72	170 064,72			9 326 000,00
Saint-Avoid (57)	43, rue Barthélémy Crusem	100,00 %	30/06/2022	4 585	17 242 034,54	206 034,54			17 036 000,00
Saint-Parres-aux-Tertres (10)	Mail Paul Gauguin Saint-Parres-aux-Tertres	100,00 %	30/06/2022	4 340	25 633 921,89	246 921,89			25 387 000,00
Évreux (27)	Rue du Docteur Roux Évreux	100,00 %	30/06/2022	5 236	24 209 369,65	238 369,65			23 971 000,00
Le Havre (76)	28, rue Pierre Guinard	100,00 %	30/06/2022	4 887	32 187 336,00	277 336,00			31 910 000,00
Glauchau (Allemagne)	Am Feierabendheim Glauchau	100,00 %	21/09/2022	6 280	20 639 978,13	1 839 978,13			18 800 000,00
Roquefort-la-Bédoule (13)	Boulevard Anatole France Roquefort-la-Bédoule	100,00 %	24/11/2022	VEFA		34 813,29	1 933 118,70		1 933 118,70
Bourg-Lès-Valence (26)	18, avenue Pierre Benoît	100,00 %	24/11/2022	VEFA		29 470,47	1 625 967,30		1 625 967,30
Roubaix (59)	34, rue Saint-Jean	100,00 %	30/11/2022	VEFA		133 030,93	11 899 567,00		11 899 567,00
Muret (36)	4, rue du Col d'Aspin	100,00 %	21/12/2022	VEFA		246 749,00	2 082 750,00		2 082 750,00

TYPOLOGIE : HÔTELLERIE

Roissy-en-France (95)	241, rue de la Belle Étoile	50,00 %	21/03/2018	9 764	42 278 513,02	724 843,76	1 475,00		41 555 144,26
-----------------------	-----------------------------	---------	------------	-------	---------------	------------	----------	--	---------------

TYPOLOGIE : MIXTE

Ivry-sur-Seine (94)	12-15, quai Marcel Boyer	100,00 %	29/06/2020	21 109	114 654 494,36	2 347 800,20			112 306 694,16
---------------------	--------------------------	----------	------------	--------	----------------	--------------	--	--	----------------

TOTAL IMMOBILIER DIRECT

924 898	3 039 133 336,24	151 964 324,36	166 657 751,92	(754 480,00)	3 057 391 954,37
---------	------------------	----------------	----------------	--------------	------------------

TYPOLOGIE : CRÈCHE

Joinville-le-Pont (94)	SCI 5 rue Bernier	100,00 %	22/12/2016	750	2 460 618,86				2 460 618,86
Pays-Bas	SCI Dutch Childcare Centers	99,00 %	16/03/2021	4 840	5 185 100,00				5 185 100,00

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	8 054 784,11				8 054 784,11
Paris (75)	OPCI MCF 95 Parmentier*	28,21 %	05/04/2019	1 568	4 175 391,85				4 175 391,85

* Sociétés non gérées par Primonial REIM France.



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : BUREAU									
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	10,36 %	29/09/2015	2 082	15 626 400,00				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	9 768 709,18				9 768 709,18
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	52 267 561,36				52 267 561,36
Italie – 4 localisations	Primonial Care Italy *	73,35 %	20/04/2017	38 222	86 656 730,47				86 656 730,47
Alès (30)	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %	23/11/2021	12 600	19 411 396,94				19 411 396,94
Paris (75)	SCI Primosalute Immobiliare	90,00 %	23/02/2022	28 951	52 009 000,00				52 009 000,00
Paris (75)	SCI Clipad Santé	100,00 %	27/10/2022	78 658	133 313 063,75				133 313 063,75
Boulogne-sur-Mer (62)	SCI Bahia Santé	100,00 %			-				0,00
TYPOLOGIE : SENIOR									
Paris – ÎDF – 6 localisations	SCI Primosanté	98,99 %	01/07/2016	28 048	87 116 743,39				87 116 743,39
Italie	Primonial Italian Healthcare Fund*	100,00 %	28/06/2019	102 397	210 619 973,96				210 619 973,96
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	6 839 435,53				6 839 435,53
Belgique	SCI Court St-Étienne	99,94 %	22/07/2020	-	164 900,00				164 900,00
Espagne	SCI Primosalud 1	100,00 %	26/04/2021	34 828	16 423 500,00				16 423 500,00
Paris (75)	SCI Corton santé	100,00 %	29/11/2021	126 093	225 570 684,40				225 570 684,40
Italie	PIHF Sicaf S.p.A*	100,00 %			50 000,00				50 000,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				563 664	1 289 301 646,57				1 289 301 646,57
	SCI Alcobendas	50,00 %			4 439 968,00				4 439 968,00
	SCI Heart of La Défense*	13,36 %			13 359 848,22				13 359 848,22
	SCI Court St-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 %			14 405 313,70				14 405 313,70
	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %			2 918 511,99				2 918 511,99
	SCI Corton Santé	99,9995 %			95 140 000,00				95 140 000,00
	SCI Dutch Childcare Centers	100,00 %			3 943 000,00				3 943 000,00
	SCI Primosalud 1	100,00 %			16 000 000,00				16 000 000,00
	Primonial Italian Healthcare Fund*	100,00 %			38 761 028,73				38 761 028,73
	SCI Clipad Santé	100,00 %			6 691 813,24				6 691 813,24
	SCI Primosalute Immobiliare	90,00 %			20 500 000,00				20 500 000,00
	PIHF Sicaf S.p.A*	100,00 %			200 000,00				200 000,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)					248 515 128,67				248 515 128,67
TOTAL GÉNÉRAL				1 488 562	4 576 950 111,48	151 964 324,36	166 657 751,92	(754 480,00)	4 595 208 729,61

* Sociétés non gérées par Primonial REIM France.



Titres, parts et actions des entités contrôlées

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Primonial REIM France sauf mention contraire.

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCI 5 rue Bernier	2 460 618,86	2 238 159,85	348 738,00	46 168,35	1 201 435,39	100,00%
SCI Alcobendas	8 026 900,00	7 623 675,17	1 604 180,00	(362 842,73)	10 512 002,33	50,00%
SCI Ardeko	15 626 400,00	12 863 858,32	15 090 000,00	1 901 323,82	118 962 487,41	10,36%
SCI Bagneux 2 Briand	8 054 784,11	11 071 717,65	74 689,00	(199 978,65)	4 372 074,50	100,00%
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	98 228 233,56	27 545 996,00	344 213,01	237 998 944,38	41,27%
SCI Clamart Vie	52 267 561,36	49 766 374,61	3 152 190,00	2 460 971,93	20 286 941,34	100,00%
SCI Heart of La Défense*	108 512 643,70	69 713 402,33	154 481 357,25	(86 665 683,41)	567 104 823,59	13,36%
SCI Créteil Enesco	9 768 709,18	2 077 709,89	1 108 094,00	251 221,85	2 077 709,89	100,00%
SCI Noda	28 588 000,00	27 181 298,61	12 790 000,00	5 277 772,30	99 696 766,52	22,35%
Primonial Care Italy*	86 656 730,47	104 710 440,84	118 179 500,00	10 162 202,00		73,35%
SCI Primosanté	87 116 743,39	94 718 475,89	6 472 050,00	3 993 572,78	21 326 386,23	98,99%
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	43 216 240,25	11 820 315,00	(311 336,33)	106 241 673,79	34,62%
OPCI MCF 95 Parmentier*	4 175 391,85	5 125 922,99	17 984 281,81	746 772,13	18 169 231,31	28,21%
Primonial Italian Healthcare Fund*	210 619 973,96	212 152 101,85	200 937 243,03	25 001 444,00		100,00%
OPCI Preim Lumière	29 776 540,10	29 818 826,96	433 173 678,88	8 282 702,68	437 868 237,27	6,81%
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	24 050 746,48	801 500,00	906 677,08	4 964 195,18	100,00%
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	7 006 292,92	1 000 000,00	149 368,09	2 982 560,29	100,00%
SCI Court Saint-Étienne	164 900,00	164 912,17	16 500,00	83 345,96	165 012,18	99,94%
SCI Bonnefon-Carnot	19 411 396,94	18 205 018,67	4 425 421,00	43 377,78	8 501 134,82	100,00%
SCI Corton Santé	225 570 684,40	191 685 483,66	22 497 600,00	(47 615 278,91)	159 512 716,93	100,00%
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	3 545 528,90	518 520,00	98 589,33	3 006 931,49	100,00%
SCI Primosalud 1	16 423 500,00	13 745 703,27	1 642 360,00	(2 078 624,34)	12 157 365,89	100,00%
SCI Clipad Santé	133 313 063,75	133 313 063,75	39 213 000,00			100,00%
SCI Primosalute Immobiliare	52 009 000,00	49 205 596,74	5 201 000,00	(5 007 394,72)	46 536 068,28	100,00%
PIHF Sicaf S.p.A*	50 000,00	50 000,00				100,00%
SCI Bahia Santé	0,00	0,00				
TOTAL	1 289 301 646,57	1 211 478 785,33				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Alcobendas	4 507 786,38	4 507 786,38				
SCI Heart of La Défense*	13 472 997,52	13 472 997,52				
SCI A2P Donzère	2 489 296,36	2 489 296,36				
OPCI Preim Lumière	14 594 705,52	14 594 705,52				
SCI Club Santé Ornano	26 610 728,07	26 610 728,07				
SCI Court Saint-Étienne	3 327 947,84	3 327 947,84				
SCI Bonnefon-Carnot	2 943 228,99	2 943 228,99				
SCI Corton Santé	95 945 744,57	95 945 744,57				
SCI Dutch Childcare Centers	4 005 016,36	4 005 016,36				
Primonial Italian Healthcare Fund*	39 408 975,08	39 408 975,08				
SCI Primosalud 1	16 422 263,45	16 422 263,45				
SCI Primosalute Immobiliare	20 654 990,35	20 654 990,35				
SCI Clipad Santé	6 710 376,98	6 710 376,98				
PIHF Sicaf S.p.A*	200 000,00	200 000,00				
TOTAL	251 294 057,47	251 294 057,47				

* Sociétés non gérées par Primonial REIM France.



Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2022	2 570 152 132,81
Cessions de l'exercice	
Grand chemin – Clavette	(3 259 779,00)
Lyon – Les Massues	(7 466 568,36)
Sakhariv – Fréjus	(8 197 637,00)
Anglade – Perpignan	(9 255 815,00)
Hameau du Roy – Le Chesnay	(16 174 119,00)
Jardin Public – Bordeaux	(6 893 040,00)
Loos – Lille	(12 600 000,00)
Salvus Duisburg – Allemagne	(5 971 521,13)
Salvus Regensburg – Allemagne	(7 766 641,29)
Salvus Hannover – Allemagne	(10 180 110,54)
Yokohamastrasse – Allemagne	(3 946 767,00)
Bramfelderstrasse – Allemagne	(4 768 119,60)
Champini Kinderkrippe – Allemagne	(1 049 526,00)
Ruhrknirpse – Allemagne	(1 768 700,86)
Hannalegoranto – Allemagne	(2 310 184,63)
Carls Garten – Allemagne	(3 493 166,40)
Berlin Karlshost – Allemagne	(4 023 302,40)
Walnussweg – Allemagne	(3 971 244,00)
Neuer Markt – Allemagne	(4 337 802,00)
Glückskeelhüpfen – Allemagne	(2 283 405,60)
Samoastasse – Allemagne	(1 625 000,57)
Haus Tobias – Allemagne	(2 343 979,61)
Mäusenest – Allemagne	(1 783 492,13)
Ringstrasse – Allemagne	(2 748 110,40)
Krümeltube – Allemagne	(1 371 642,53)
Geneationshaus Riedrainmäuse – Allemagne	(658 987,70)
Kinderzentrum Pflingstbornstrasse – Allemagne	(2 435 760,00)
Blauer Elefant – Allemagne	(1 645 416,00)
Travaux immobilisés	
Clinique Bethanie	456 896,52
Macon – Polyclinique	5 060,50
Urban Ivry	112 306 694,16
RSS Montélimar	10 873 350,00
Polyclinique Grand Sud	2 406 007,45
Bordeaux – Jardin Public	633 040,00
Bordeaux – Urban Cap	106 986,10
Salvus Hannover – Allemagne	328 233,23
Ulrichstein – Allemagne	9 449,25
Krümeltube – Allemagne	8 894,33
Brake – Allemagne	7 946,18
Gilserberg – Allemagne	34 635,98
Renouvellements d'immobilisations	
Chalon-sur-Saône – Saint-Jean	112 568,90
Gemenos – Mas des Aines	19 655,40
Guyancourt – Les Saules	18 892,20
Hameau du Roy – Le Chesnay	198 321,00
Paris – Deux Cousins	3 901,50
Bad Camberg – Allemagne	157 500,00
Salvus Regensburg – Allemagne	450 761,53
Marksburgstrasse – Allemagne	110 838,04
Krümeltube – Allemagne	24 477,42

Sorties d'immobilisations (renouvellements)	
Paris – 119 Saussure	(3 758,20)
Chalon-sur-Saône – Saint-Jean	(79 528,50)
Gemenos – Mas des Aines	(19 655,40)
Guyancourt – Les Saules	(18 892,20)
Hameau du Roy – Le Chesnay	(17 889,53)
Semaphore	(2 540,00)
Paris – Deux Cousins	(247 407,41)
Gennevilliers – Le Clever	(609 199,49)
Stadland – Allemagne	(151 357,51)
Zweiflingen – Allemagne	(213 579,42)
Paderborn – Allemagne	(5 673,28)
Acquisitions de l'exercice	
Clinique Jeanne d'Arc – Chinon	11 423 000,00
La Seyne sur Mer	32 763 164,00
Beaupuy	8 985 436,00
Gambetta – Avignon	19 494 849,00
Chaumont	17 115 466,00
Le Havre	31 910 000,00
Évreux	23 971 000,00
Saint-Parres-aux-Tertres	25 387 000,00
Saint-Avoid	17 036 000,00
Les Pernes	9 326 000,00
Nîmes – Sergic	12 900 000,00
Clinique Mégival – Dieppe	27 342 333,00
Clinique Saint-Joseph – Angoulême	21 405 325,00
Annaberg – Buchholz – Allemagne	19 060 909,00
Ehrenfriedersdorf – Allemagne	2 970 105,98
Kesselsdorf – Allemagne	15 304 455,00
Flöha – Allemagne	4 626 695,00
Seniorenresidenz Celle – Allemagne	10 150 000,00
Glauchau – Allemagne	18 800 000,00
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2022	2 892 698 660,79

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2022	(754 480,00)
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2022	(754 480,00)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2022	3 180 033,21
Comptabilisations de l'exercice	
Ivry – Cap de Seine	4 285,00
Ivry – Optima	180 564,68
Cessions de l'exercice	
Lyon – Les Massues	(13 883,20)
Salvus Hannover – Allemagne	(89 305,19)
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	3 261 694,50



.../...

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2022	(1 455 843,29)
Comptabilisations de l'exercice	
Saint-Cloud – Caroline	(7 372,63)
Gennevilliers – Le Clever	(68 650,80)
Ivry – Cap de Seine	(145 438,79)
Lyon – Les Massues	(1 939,88)
Colombes – West Plaza	(44 042,22)
Ivry – Optima	(274 921,00)
Salvus Hannover – Allemagne	(13 620,33)
Cessions de l'exercice	
Lyon – Les Massues	6 308,49
Salvus Hannover – Allemagne	16 678,79
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2022	(1 988 841,66)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2022	174 269 247,71
Comptabilisations de l'exercice	
Paris – 119 Saussure	3 758,20
Velizy-Villacoublay	92 582,88
Chalon-sur-Saône – Saint-Jean	79 528,50
Cenon – Dumune	81 050,00
Bordeaux – Urban Cap	91 131,40
Le Chesnay	17 889,53
Paris – Deux Cousins	243 505,91
Salvus Regensburg – Allemagne	132 554,55
Salvus Hannover – Allemagne	71 772,86
Gennevilliers – Le Clever	609 199,49
Colombes – West Plaza	54 701,61
Ivry – Optima	355 764,58
Roissy – Hôtel Hyatt	1 475,00
Krümeltube – Allemagne	658 252,03
Clinique Béthanie	451 267,60
École Isaa Rue Pascal	(9 000,00)
Green Corner	(45 000,00)
Semaphore	2 540,00
Rss Le Raincy	8 141 069,60
Urban Ivry	8 778 094,49
Rss Savigny	3 802 700,00
Rss Villepinte	4 530 375,00
Rss Montélimar	1 114 025,00
Rss Montargis	3 014 025,00
Rss Aliénor	2 083 075,02
Rss Saint-Alban	1 441 475,00
Rss Albi	3 149 525,00
Rss Saint-Jory	4 654 500,00
Polyclinique Grand Sud	1 517 363,85
Rss Sète	4 504 525,00
Le Thor	19 097 785,80
Rochemaure	18 964 355,40
Rss Noisy-Le-Sec	3 671 325,00
Roquefort	1 933 118,70
Bourg-lès-Valence	1 625 967,30
Roubaix DomusVi	11 899 567,00
Rss Muret	2 082 750,00
Bad Schussenried – Allemagne	1 505 209,60
Ulm – Allemagne	2 771 239,89

Stadland – Allemagne	16 660,00
Essen – Allemagne	181 644,98
Mulheim – Allemagne	29 014,24
Zweiflingen – Allemagne	213 579,42
Bad Camberg – Allemagne	151 357,51
Welter – Allemagne	(1 573,11)
Paderborn – Allemagne	5 673,28
Livraisons d'immobilisations en cours	
Bordeaux – Urban Cap	(106 986,10)
Urban Ivry	(108 385 325,42)
Rss Montélimar	(10 333 850,00)
Polyclinique Grand Sud	(2 406 007,45)
Clinique Béthanie	(451 267,60)
Chalon-sur-Saône – Saint-Jean	(112 568,90)
Le Chesnay	(198 321,00)
Ivry – Optima	(179 351,93)
Salvus Regensburg – Allemagne	(300 051,36)
Salvus Hannover – Allemagne	(328 233,23)
Ulrichstein – Allemagne	(9 449,25)
Krümeltube – Allemagne	(8 894,33)
Brake – Allemagne	(7 946,18)
Gilserberg – Allemagne	(34 635,98)
Kleine Witchel – Allemagne	(110 838,04)
Bad Camberg – Allemagne	(157 500,00)
Cessions de l'exercice	
Salvus Hannover – Allemagne	(51 772,86)
Krümeltube – Allemagne	(682 729,45)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2022	164 174 920,74

TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2022 **3 057 391 954,37**

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	1 063 295 272,29
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Bonnefon-Carnot	7 162 199,23
SCI Clamart Vie	1 484 084,00
SCI Corton Santé	12 995 681,03
SCI Créteil Enesco	1 500 000,00
Primonial Care Italy	5 257 783,31
Primonial Italian Healthcare Fund	2 490 062,96
SCI Primosalud 1	9 744 500,00
SCI Clipad Santé	133 313 063,75
SCI Primosalute Immobiliare	52 009 000,00
PIHF Sicaf S.p.A	50 000,00
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	1 289 301 646,57

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2022	217 744 270,27
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Alcobendas	0,01
SCI Heart of La Défense	75 427,06
SCI Créteil Enesco	(0,10)
SCI A2P Donzère	13 749,96
OPCI Preim Lumière	2 078 150,78
SCI Club Santé Ornano	146 987,84
SCI Court Saint-Étienne	18 382,36



.../...

SCI Bonnefon-Carnot	(6 987 413,83)
SCI Corton Santé	(7 177 793,79)
SCI Dutch Childcare Centers	31 008,18
Primonial Italian Healthcare Fund	11 816 131,01
SCI Primosalud 1	5 969 790,39
SCI Clipad Santé	6 710 376,98
SCI Primosalute Immobiliare	20 654 990,35
PIHF Sicaf S.p.A	200 000,00
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2022	251 294 057,47

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2022	94 741,15
Fonds de roulement versés aux syndicis	2 137,41
Fonds de roulement restitués par les syndicis	4 311,24
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2022	101 189,80

Plus ou moins-values sur cessions d'actifs ou des titres de participations

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSIION	PRIX DE CESSIION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2022					7 873 629,07
Frais complémentaires (cessions antérieures)					(8 696,05)
Cession Clavette – 3, rue du Grand Chemin	09/12/2013	29/07/2022	927 253,55	3 259 779,00	(2 332 525,45)
Cession Loos – 885, avenue Eugène Avinée	22/03/2013	27/10/2022	18 789 755,74	12 600 000,00	6 189 755,74
Cession Lyon Les Massues – 86, rue Docteur Edmond Locard	15/05/2017	02/11/2022	9 484 661,51	7 474 143,07	2 010 518,44
Cession Fréjus – 301, avenue Andrei Sakharov	10/06/2013	09/12/2022	11 918 802,02	8 197 637,00	3 721 165,02
Cession Perpignan – 5, rue d'Anglade d'Oms, 14, 16 et 18 cours Lazare Escarguel	09/12/2013	09/12/2022	12 980 727,18	9 255 815,00	3 724 912,18
Cession Le Chesnay – Hameau du Roy – 16, bd. St-Antoine	29/09/2016	09/12/2022	18 672 390,88	16 174 119,00	2 498 271,88
Cession Bordeaux – 81 à 89, rue du Jardin Public	25/10/2013	20/12/2022	10 764 950,80	6 260 000,00	3 871 910,80
Cession Hamburg I – Yokohamastrasse 2-4 – Allemagne	31/10/2019	31/10/2022	4 973 772,17	3 946 767,00	1 027 005,17
Cession Hamburg II – Bramfelderstrasse – Allemagne	15/11/2018	31/10/2022	6 352 685,36	4 768 119,60	1 584 565,76
Cession Champini Kinderkrippe – Ohmstrasse – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	1 489 210,87	1 049 526,00	439 684,87
Cession Ruhrknirpse – Anstockstrasse – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	2 305 874,90	1 768 700,86	537 174,04
Cession Hannalegoranto – An den Havelauen – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	3 362 734,23	2 310 184,63	1 052 549,60
Cession Berlin 2 – Ringstrasse – Allemagne	29/08/2018	30/11/2022	3 939 202,95	4 023 302,40	(84 099,45)
Cession Walnussweg – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	5 165 640,18	3 971 244,00	1 194 396,18
Cession Kinderzentrum – Pfingstbornstrasse – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	2 594 109,27	2 435 760,00	158 349,27
Cession Neuer Market – Alt Sossenheim – Allemagne	21/07/2019	31/10/2022	4 899 984,16	4 337 802,00	562 182,16
Cession Wuppertal 1 – Samoastrasse – Allemagne	25/07/2018	31/10/2022	2 084 895,22	2 283 405,60	(198 510,38)
Cession Wuppertal 2 – Heinz fangmannstrasse – Allemagne	25/07/2018	31/10/2022	2 776 865,18	1 625 000,57	1 151 864,61
Cession Trier 1 – Zum Pfahlweiler – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	3 073 250,87	2 343 979,61	729 271,26
Cession Trier 2 – Diedenhoferstrasse – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	2 343 057,14	1 783 492,13	559 565,01
Cession Dortmund – Osterfeldstrasse – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	1 678 484,78	2 054 371,98	(375 887,20)
Cession Eichenzell – Am Riedrain – Allemagne	25/07/2018	31/10/2022	563 978,57	658 987,70	(95 009,13)
Cession Hildesheim – Steuerwalderstrasse – Allemagne	31/01/2019	31/10/2022	1 777 445,23	1 645 416,00	132 029,23
Cession Berlin 1 – Am Carlsgarten – Allemagne	05/04/2018	30/11/2022	4 969 447,27	3 493 166,40	1 476 280,87
Cession Berlin 4 – Köpenicker Allee – Allemagne	05/04/2018	31/10/2022	5 657 524,58	2 748 110,40	2 909 414,18
Cession Duisburg – Allemagne	01/03/2017	30/11/2022	12 240 152,36	5 971 521,13	6 268 631,23
Cession Regensburg – Allemagne	01/03/2017	30/11/2022	13 176 467,28	7 766 641,29	5 409 825,99
Cession Hannover – Allemagne	01/03/2017	30/11/2022	16 658 391,29	10 304 509,80	6 353 881,49
Distribution de plus-values immobilières					(16 859 802,93)
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs					(2 012 644,28)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2022					39 469 659,19



Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2022	DOTATION 2022	COMPTE À COMPTE 2022*	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2022
Agencements, aménagements et installations	6 ans	1 455 843,29	555 985,65	(22 987,28)	1 988 841,66
TOTAL		1 455 843,29	555 985,65	(22 987,28)	1 988 841,66

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

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2021	DOTATIONS 2022	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2022
Pour gros entretien	1 085 070,00	397 320,00	(454 032,99)	1 028 357,01
Pour créances douteuses	3 173 949,37	1 010 310,00	(1 787 866,83)	2 396 392,54
Pour risques et charges	592 725,77		(416 138,77)	176 587,00
TOTAL	4 851 745,14	1 407 630,00	(2 658 038,59)	3 601 336,55

Détail des créances locataires

Locataires	8 173 045,92
Locataires : factures à établir	6 783 051,03
Locataires : créances douteuses	3 153 629,15
TOTAL	18 109 726,10

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	6 783 051,03
Fournisseurs – avoirs à recevoir	993 872,24
Intérêts courus sur comptes courants	2 778 928,80
État – produits à recevoir	400 408,10
Produits à recevoir	427 073,73
Remboursements d'assurances	291 388,72
TOTAL	11 674 722,62

Charges constatées d'avance

EHPAD Aubervilliers (AON Assurance)	19 500,22
Le Terraze (taxes / bail)	3 322,60
École Ise Via Maggio (taxes / bail)	20 295,50
TOTAL	43 118,32

Détail des charges refacturées

Appels syndics	27 668,58
Entretien et réparations	(17 733,17)
Primes d'assurances	148 132,52
Frais d'actes et contentieux	5 782,98
Taxes bureaux	1 042 290,73
Taxes stationnements	75 782,59
Taxes foncières	6 636 313,72
Taxes ordures ménagères	1 059 235,01
Autres taxes immobilières	29 338,44
Taxes sur le bail	26 298,74
Honoraires de gestion	575 339,30
TOTAL	9 608 449,44

Produits constatés d'avance

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Ivry – Cap Seine	1 517 240,00
Green Corner	1 132 721,54
Taxes foncières	
Guidepost – Velizy	2 009,28
Taxes sur le bail	
Le Terrazze	1 661,30
École Ise Via Maggio	10 147,75
TOTAL	2 663 779,87

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	1 945 156,87
Décret tertiaire	156 856,10
Mission de mètre	8 348,00
Mission certification	5 765,57
Loyer bail à construction	15 586,07
Assurances	232 918,65
Frais d'actes et contentieux	63 115,94
Taxes bureaux	122 063,52
Taxes stationnements	13 180,54
Taxes foncières	898 996,19

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	17 929 367,57
Locataires – avoirs à établir	636 222,91
État – charges à payer	12 735 620,69
Charges d'intérêts sur emprunts	604 049,56
Intérêts courus à payer	117 390,99
TOTAL	32 022 651,72



.../...

Taxes ordures ménagères	57 038,01
Autres taxes	36 030,40
Honoraires audit dégrèvement	210 380,72
Impôt société étranger	3 232 642,76
Honoraires de gestion	2 965 078,47
Honoraires d'avocats	187 478,56
Honoraires relocation	304 131,79
Honoraires divers	247 326,90
Honoraires arbitrages*	6 008 394,40
Honoraires d'expertises	303 820,87
Indemnités versées	10 890,08
Redevance location immobilière	60 162,58
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	17 085 362,99

* Depuis le 01/01/2022, les honoraires d'arbitrages sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Commissions de gestion

Commissions de gestion SCPI	22 809 856,41
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(2 663 540,78)
Commissions de gestion HT	20 146 315,63
Commissions de gestion soumises à TVA*	14 425 399,75
Prorata TVA NR 46,07 %	1 415 811,03
TVA NR commissions de gérance Espagne	67 982,57
Commissions de gestion exonérées de TVA	5 720 915,88
TOTAL	21 630 109,23

* Depuis le 1^{er} janvier 2022, les honoraires d'arbitrages sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires commissaires aux comptes	124 752,55
Honoraires dépositaires	104 696,37
Honoraires divers	97 059,12
Information des associés (BT, rapport annuel)	701 583,96
Publications et annonces légales	3 473,65
Déplacements, missions, réceptions	921,22
Frais bancaires	26 096,63
Commissions sur emprunts	233 683,34
Cotisation AMF	30 931,75
Taxes diverses – CVAE – CET	1 205 989,71
Charges diverses de gestion	81,55
TOTAL	2 529 269,85

Charges financières

Intérêts d'emprunts	5 101 804,45
Intérêts bancaires	466 634,63
Commissions de non-utilisation	1 560 316,67
TOTAL	7 128 755,75

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	5 887 023,28
Autres produits financiers	5 388 660,05
TOTAL	11 275 683,33

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI 5 Rue Bernier	134 751,59
Dividendes perçus SCI Alcobendas	316 023,46
Dividendes perçus SCI Bagneux de Briand	825 836,28
Dividendes perçus SCI Boulogne le Gallo	5 802 704,42
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	3 492 624,31
Dividendes perçus SCI Heart of La Défense	2 004 432,96
Dividendes perçus SCI Créteil Enesco	1 352 010,10
Dividendes perçus SCI Noda	1 333 916,08
Dividendes perçus Primonial Care Italy	4 347 100,26
Dividendes perçus SCI Primosanté	4 428 482,67
Dividendes perçus SCI Ardeko	567 191,44
Dividendes perçus OPCI MCF 95 Parmentier	344 078,33
Dividendes perçus SCI Club Santé Ornano	1 393 808,50
Dividendes perçus OPCI Preim Lumière	242 373,18
Dividendes perçus Primonial Italian Healthcare Fund	9 248 550,65
Dividendes perçus SCI A2P Donzere	362 900,00
Dividendes perçus SCI Primosalud 1	767 395,25
Dividendes perçus SCI Dutch Childcare Centers	414 512,45
Dividendes perçus SCI Corton Santé	17 348 369,81
Dividendes perçus SCI Court Saint-Étienne	83 292,97
Dividendes perçus SCI Bonnefon-Carnot	1 056 820,95
Dividendes perçus SCI Primosalute Immobiliare	466 524,94
TOTAL	56 333 700,60

Charges exceptionnelles

Il n'y a pas de charges exceptionnelles au 31 décembre 2022.

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	37,50
Produits exceptionnels (apurement de comptes)	107 563,09
TOTAL	107 600,59

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 102 655 762,66 euros au 31 décembre 2022.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BPSS sur les comptes 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 2022 est de 117 390,99 euros.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élève à 400 408,10 euros sur ces placements au 31 décembre 2022.



Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2022 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Crédit revolving BNP/ARKEA/BECEM	01/03/2021	350 000 000,00	105 000 000,00	Marge+Euribor 3 mois	In Fine	3 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	06/11/2019	102 000 000,00	102 000 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole	22/11/2022	50 000 000,00		Marge+Euribor	In Fine	3 ans
Caisse d'Epargne	06/12/2022	110 000 000,00		Marge+Euribor	In Fine	2 ans
Société Générale	23/11/2021	45 000 000,00	45 000 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2022	15 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
BPI France	30/06/2022	45 000 000,00	45 000 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole	28/06/2022	29 000 000,00	29 000 000,00	Fixe	In Fine	8 ans
TOTAL		762 200 000,00	342 200 000,00			

Affectation du résultat de l'exercice 2021

Résultat 2021	142 360 545,81
Report à nouveau antérieur	1 385 775,20
TOTAL DISTRIBUABLE	143 746 321,01
Distributions 2021	140 596 715,90
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	140 596 715,90
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	3 149 605,11

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 350 000 000 euros avec pour prêteurs les sociétés BNP, Arkéa et BECEM

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV (ou ratio prêt-valeur)

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

(b) Ratio ICR (ou ratio de couverture des frais financiers)

Le ratio ICR Corporate 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 7 200 000 euros avec Sabadel

Engagements financiers

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

(a) Ratios LTV

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

(b) Ratio DSCR (ou taux de couverture de la dette)

Le ratio DSCR 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.



3. Pour l'emprunt de 9 000 000 euros avec Caixa

Engagements financiers

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.

4. 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 %).

Hypothèque de premier rang

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

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 :

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

5. Pour l'emprunt de 50 000 000 euros avec CADIF

Engagements financiers

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

(a) Ratios LTV

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

(b) Ratio ICR

Le ratio ICR Corporate doit à tout moment, être supérieur à deux cent cinquante pour cent (250 %).

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

6. Pour l'emprunt de 110 000 000 euros avec CEIDF

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

7. Pour l'emprunt de 45 000 000 euros avec la Société Générale

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio ICR

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 quarante-cinq millions d'euros 45 000 000 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 trois millions cent cinquante mille euros (3 150 000 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 22 novembre 2029.

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

8. Pour l'emprunt de 45 000 000 euros avec la BPI France

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

Le ratio LTV Corporate doit à tout moment, être inférieur ou égal à soixante-cinq pour cent (65 %).

(b) 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 quarante-cinq millions d'euros 45 000 000 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 trois millions cent cinquante mille euros (3 150 000 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 30 juin 2030.

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

9. Pour l'emprunt de 29 000 000 euros avec le Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio ICR

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 vingt-neuf millions d'euros 29 000 000 euros ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 10% du capital, soit deux millions neuf cent mille euros (2 900 000 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 28 juin 2031.

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

ACQUISITIONS EN VEFA

- Le 22/10/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Le Raincy situé à Avenue de la Résistance, pour un montant total de 20 880 000 euros TTC. Au 31/12/2022, 17 017 200 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 3 862 800 euros TTC à verser.
- Le 17/07/2020, 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 euros TTC. Au 31/12/2022, 15 330 600 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 2 705 400 euros TTC à verser.

- Le 24/07/2020, 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 euros TTC. Au 31/12/2022, 15 259 200 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 2 692 800 euros TTC 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 Grae Montargis, pour un montant total de 11 880 000 euros TTC. Au 31/12/2022, 10 098 000 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 1 782 000 euros TTC à verser.
- Le 18/12/2020, 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 euros TTC. Au 31/12/2022, 16 777 200 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 3 682 800 euros TTC 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 euros TTC. Au 31/12/2022, 10 071 000 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 1 119 000 euros TTC 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 euros TTC. Au 31/12/2022, 10 583 520 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 1 867 680 euros TTC à verser.
- Le 30/06/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Saint Jory situé Route de Paris, pour un montant total de 11 061 600 euros TTC. Au 31/12/2022, 8 296 200 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 2 765 400 euros TTC à verser.
- Le 26/04/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Sète situé 49, route de Montpellier, pour un montant total de 21 444 000 euros TTC. Au 31/12/2022, 5 361 000 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 16 083 000 euros TTC à verser.
- Le 27/06/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Le Thor situé Lieudit Grange Vieille, pour un montant total de 25 463 714,40 euros TTC. Au 31/12/2022, 22 917 342,96 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 2 546 371,44 euros TTC à verser.
- Le 27/06/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Rochemaure situé Impasse Echaudun, pour un montant total de 25 285 807,20 euros TTC. Au 31/12/2022, 22 757 226,48 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 2 528 580,72 euros TTC à verser.
- Le 17/06/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Noisy Le Sec situé 2, rue de la Chasse et 1-5, boulevard de la Boissière, pour un montant total de 17 526 000 euros TTC. Au 31/12/2022, 4 381 500 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 13 144 500 euros TTC à verser.



- Le 24/11/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Roquefort La Bédoule situé 1675, boulevard Anatole France, pour un montant total de 7 732 474,80 euros TTC. Au 31/12/2022, 2 319 742,44 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 5 412 732,36 euros TTC à verser.
- Le 24/11/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Bourg-lès-Valence situé 18, avenue Pierre Benoit, pour un montant total de 6 503 869,20 euros TTC. Au 31/12/2022, 1 951 160,76 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 4 552 708,44 euros TTC à verser.
- Le 30/11/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Roubaix DomusVI situé 32-34, rue Saint Jean, pour un montant total de 18 790 153 euros TTC. Au 31/12/2022, 13 224 078,61 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 5 566 074,39 euros TTC à verser.
- Le 21/12/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Muret situé 4, rue du Cold'Aspin, pour un montant total de 16 662 000 euros TTC. Au 31/12/2022, 2 499 300 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 14 162 700 euros TTC à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EHPAD KORIAN RIVES D'ESTEREL- 301, AVENUE ANDREI SAKHAROV - FRÉJUS (83)
Droits photo : Georges Flayols



Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué les explications utiles nous permettant de suivre l'activité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions. Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le commissaire aux comptes, nous avons pu examiner la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts. Cela nous a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

L'exercice 2022 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 4 236 711 500 euros à 4 960 202 891 euros après une collecte nette de 723 491 391 euros. Au cours de l'année, les cessions compensées par des souscriptions ont porté sur 71 millions d'euros et aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de notre SCPI a donc été assurée.

En 2022, Primovie a investi plus de 716 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne, en Italie et en Espagne. En tenant compte également des décaissements de 132 millions d'euros pour les VEFA acquises lors des exercices précédents, Primovie a ainsi assuré l'investissement de la collecte réalisée. Les ventes d'immeubles ont généré 185 millions d'euros de produits. Une partie des plus-values a permis de conforter la distribution.

La SCPI Primovie termine l'année 2022 avec un résultat de 8,40 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2022 s'élève à 8,99 euros par part, dont 0,79 euros par part de distribution de plus-values. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés pour l'année 2022 est de 9,15 euros par part.

Le montant des honoraires versés à Primonial REIM France 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, augmentées 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.

La distribution de plus-values explique la légère baisse de la valeur de reconstitution, mais le Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à nos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Le Label ISR a été décerné à notre SCPI au cours de l'année 2022. Nous pouvons féliciter la Société de Gestion pour les mesures déployées dans la mesure de l'impact environnemental de nos investissements.

Et nous pouvons par ailleurs nous réjouir du constat de la légère baisse du taux d'endettement dans cette période où les coûts de la dette augmentent significativement.

Le Conseil de Surveillance remercie les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2022 et pour le partage des informations la concernant. Il remercie 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, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de clarifier la nature et la répartition des frais supportés respectivement par la SCPI et par la Société de Gestion notamment lorsqu'elles ont recours aux services d'un prestataire affilié à la Société de Gestion.

Il invite les associés à voter en faveur de ces résolutions.

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons à l'élection d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour l'engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



ÉCOLE INTERNATIONALE DE MILAN (ITALIE)
Droits photo : Laurent Kariv



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 « Méthode de comptabilisation et d'évaluation » de la note 2.5.1 de l'annexe des comptes annuels, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles 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 du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

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 Civile de Placement Immobilier.

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



En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence

ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société 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 31 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

a) Conformément aux dispositions de l'article XXI des statuts, la Société de Gestion Primonial REIM France est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1. La commission de gestion pour l'exercice 2022 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, 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.

Le montant comptabilisé en 2022 au titre de la commission de gestion s'élève à 21 630 109,23 euros HT.

2. Une commission de souscription versée par la SCPI à Primonial REIM France est fixée à 9,00 % HT 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 ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2022 s'élève à 71 551 706,46 euros HT.

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 2022 s'élève à 2 354 278,70 euros HT.

Le montant de la commission de réinvestissement comptabilisé au titre de l'exercice 2022 s'élève à 2 354 278,70 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 2022.

- 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 1,50 % des loyers facturés).

Au titre de l'exercice 2022, le montant de cette refacturation s'élève à 5 145 374,90 euros HT.

Paris – La Défense, le 31 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



CLINIQUE DU PARC – SAINT-PRIEST-EN-JAREZ (42)
Droits photo : Michel Djaoui

PROJETS DE RÉSOLUTIONS





Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1** Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, 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 2022, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6** Distributions de plus-values de cessions d'actifs.
- 7** Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 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.
- 14** Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 15** Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion.
- 16** Pouvoirs pour les formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

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 2022, 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 3 909 519 520,00 euros, soit une augmentation de 570 239 520,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

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 2022.

Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

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

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	175 124 376,67
Report à nouveau antérieur	3 149 605,11
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	178 273 981,78

Affectation	
Distribution de dividendes	170 680 670,53
Dont acomptes déjà versés	170 680 670,53
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	7 593 311,25
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	684 703,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	8 278 014,25

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

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

Distribution de plus-values de cessions d'actifs.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-values immobilières présente un solde de 34 343 474,80 euros, décide de la distribution de 12 378 408,96 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versée :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 5 415 780,16 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 dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 5 084,22 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 6 957 544,58 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 nuspropriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

Septième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values 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 2023.

Huitième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS	PAR PART EN €
Valeur comptable	4 301 117 350,06
Valeur de réalisation	4 217 614 586,66
Valeur de reconstitution	4 899 405 308,49

Neuvième résolution

Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Dixième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

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 (i) contracter des emprunts, consentir

des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) 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 % 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 2023.

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

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

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 2023.

Douzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance le candidat 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.

Ce candidat est élu 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 2025

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Céline BERLIER	43	- De 2017 à 2020 : Chef d'entreprise – Edalel 2021-2022 : Masters 2 – École des Mines et Celsa (Sorbonne Université) - Depuis 2022 : Chef de Projet Marketing – Invivox	Néant	1 469
Pierre BILLON	69	- Retraité depuis 2014 - Ancien Directeur Financier de Vinci Construction France - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	601
Baptiste BOUDAUD	36	Associé consultant du cabinet Credey et Associés (<i>executive search</i>) depuis 2013	Néant	393
Philippe BROCARD	59	- Vice-président du Conseil de Surveillance de Épargne Pierre, groupe Atland Voisin - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI - Gestionnaire de portefeuilles boursiers et SCPI	Néant	105



NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Javier DEL COS ZORRILLA	66	• Chef projet L'Oréal • Directeur Marketing chez Pepsico • Directeur Clients et Marketing et membre du CoDir Grupo Suez • PDG Maisoning de La Lyonnaise des Eaux • DG adjoint Homeserve de Veolia • Multi-entrepreneur (matériel paramédical, import/export...)	Néant	123
HWF représenté(e) par William FEURTE		Depuis 2014 : président de la société holding animatrice QANOPI	Néant	492
TRISKELION INVEST représenté(e) par Florianne FRANÇOIS		• Ingénieur du secteur des services immobiliers – comptage et individualisation des consommations d'énergie et d'eau • Président d'un conseil syndical de copropriété, puis mandat de syndic bénévole durant 3 exercices	Néant	370
Pascal GIUDICELLI	56	Product Owner chez Nokia	Néant	395
SC 2MAIN représenté(e) par Jean-Briac GUESNON		• Group Business Analyst – Food Solutions – Solina Group • Business Development Manager – Start-up Datavisualisation	Néant	660
Julien HAMY	44	Consultant en gestion de patrimoine	Néant	600
SCI KERISOUET représenté(e) par Emmanuel KERISOUET		Cadre supérieur et manager d'équipes depuis 20 ans dans l'assurance-vie	Néant	370
Olivier LAMBERT	63	• De 1993 à 2021 : collaborateur de la Banque Mondiale • Représentant résident	Néant	352
Patrick LE CHEVALIER	73	• De 1993 à 2016 : agent général AXA Prévoyance et Patrimoine • Depuis 2023 : administrateur indépendant (APIA)	Néant	262
Gilles LOTHET	62	Directeur d'une TPE	Néant	45
Olivier MYARD	69	• Depuis 2019 : retraité, trésorier de l'association des anciens ENA & INSP, gestion de patrimoine immobilier personnel • De 2017 à 2019 : Membre du Comité consultatif pour les questions administratives et budgétaires des Nations Unies – New-York	Néant	586
2P INVEST représenté(e) par Philippe PASSEMARD		Avocat	Néant	365
Anthony RIBET	40	• De 2006 à 2021 : Inspecteur des Finances Publiques – Ministère du Budget • Depuis 2021 : reconversion dans le conseil en gestion de patrimoine	Néant	78
Didier VANHAMME	56	• Expert-comptable associé dans un cabinet d'audit de premier rang • Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	150

Treizième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2023, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Quatorzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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

Quinzième résolution

Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, prend acte que la Société peut avoir recours à des prestataires tiers notamment lors de l'acquisition d'actifs immobiliers (prestations d'assistance à l'acquisition), plus particulièrement dans le cadre du développement des investissements de la SCPI hors de France. Ces prestataires de services peuvent appartenir au même groupe que celui auquel appartient la Société de Gestion notamment dans l'hypothèse où les actifs immobiliers concernés sont situés dans un pays où ce groupe dispose d'une expertise locale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article XXI des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion », paragraphe 1., alinéa 2 comme suit :

Formulation initiale :

« 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

[...]

La Société Primovie supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les assemblées générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI. »

Formulation modifiée :

« 1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

[...]

*La Société Primovie supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, **frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunités d'investissements dans des actifs immobiliers**, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les assemblées générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

Seizième résolution

Pouvoirs pour formalités.

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 CESSIION)

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.

RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État

membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

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

Le taux de distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier 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 dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier

a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

• **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.



CLINIQUE DU PARC – SAINT-PRIEST-EN-JAREZ (42))
Droits photo : Michel Djaoui





www.primonialreim.fr

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 par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris.

Siège social
36, rue de Naples – 75008 Paris
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.primonialreim.fr

La Note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et a été actualisée en janvier 2023.

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.fr.

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.