

SCPI PRIMOVIE

Rapport annuel 2023

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	11
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Primovie	11



Rapport de la Société de Gestion	18
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2023	34
--	-----------



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



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



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



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



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



Madame, Monsieur,
Chers associés,

Dans la continuité de 2022, l'année 2023 a vu le ralentissement des marchés immobiliers s'accroître, avec la poursuite du durcissement des conditions de financement lié à la hausse des taux et la raréfaction des acheteurs. La baisse des prix qui en résulte logiquement a touché tous les segments du marché immobilier, dans des proportions différentes. Ainsi, sur le patrimoine immobilier géré par Primonial REIM France, ont été observés : -17 % sur le bureau, -7 % sur le commerce, -5 % sur le résidentiel et l'immobilier de santé, et enfin -2 % sur l'hôtellerie.

Le marché français des SCPI de manière générale a subi ce mouvement baissier des valeurs. Après un premier trimestre bénéficiant de la dynamique exceptionnelle de collecte 2022, nous avons observé un ralentissement de la collecte au deuxième trimestre qui s'est fortement accentué sur le deuxième semestre. Dans le même temps, le mouvement de rachats s'est amplifié sur le deuxième semestre 2023, augmentant le nombre de parts en attente de retrait.

Les SCPI de Primonial REIM France ont reflété ces réalités de marché : la hausse des taux a affecté les coûts de financement et les valeurs mais en même temps les loyers ont été portés par l'indexation sur l'inflation.

Dans ce contexte, votre SCPI Primovie a proposé un taux de distribution en baisse par rapport à l'an dernier. L'augmentation des coûts de financement, conséquence directe de la hausse des taux, impacte la distribution du fonds.

Sur le plan des valeurs, l'immobilier de santé s'est montré particulièrement résilient sur le premier semestre de l'année 2023 et a été touché dans une moindre mesure par le mouvement de correction sur la deuxième partie de l'année. Alors que l'évaluation du patrimoine au 30 juin 2023 avait permis de maintenir le prix de souscription, les expertises au 31 décembre 2023 ont contraint la Société de Gestion à réviser le prix de part, passant de 203 euros à 185 euros en date d'effet du 13 février 2024. La poche d'immobilier, de bureau plus particulièrement, a pénalisé la valeur globale du patrimoine immobilier de la SCPI.

En termes de perspectives, l'immobilier de santé continue d'offrir une visibilité appréciable, compte tenu de la stabilité des locataires et de la durée des baux qui les engagent (12 ans ferme en général). À moyen terme, la poche minoritaire d'immobilier de bureau a vocation à être cédée progressivement, dans des conditions de marché plus favorables. Enfin, la gestion de la SCPI vise également une réduction du taux d'endettement du fonds.

Les fondamentaux de Primovie restent positifs : la SCPI est portée par des tendances structurelles de long terme (démographie, relai du secteur sanitaire et médico-social privé en complément du secteur public) et bénéficie par ailleurs d'une très forte diversification géographique et des locataires robustes.

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.

Grégory Frapet
Président du Directoire de Primonial REIM France
Achevé de rédiger le 15/04/2024

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





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 (AU 31/12/2023)

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2023)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

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

Céline Berlier

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

* Sociétés liées 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.

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	49 245	45 850
Nombre de parts au capital	25 668 824	24 434 497
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	1 234 327	3 563 997
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	4 149 981 159,46	4 262 162 480,53
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	5 093 947 622,36	5 205 435 894,24
Valeur comptable	4 490 555 489,21	4 301 117 350,06
Valeur de réalisation	3 842 617 999,74	4 217 614 586,66
Valeur de reconstitution	4 531 551 554,83	4 899 405 308,49
Capitalisation	5 210 771 272,00	4 960 202 891,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	6,86	6,79
Résultat par part ⁽¹⁾	7,90	8,40
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,22	8,20
Revenus non récurrents ⁽²⁾	1,12	0,79
Fiscalité étrangère	0,20	0,17
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	1,06	0,40
Surface en m ²	1 664 942	1 488 562
Nombre d'actifs (par transparence)	304	288
Prix de souscription ⁽³⁾	203,00	203,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	184,73	184,73
Nombre de parts en attente de cession	452 587	-

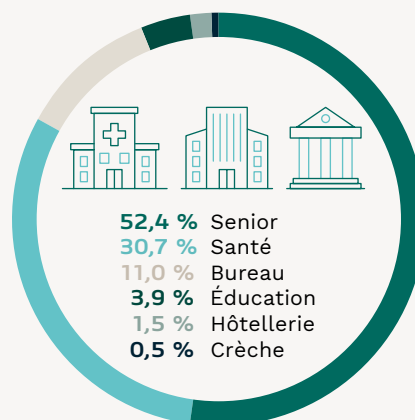
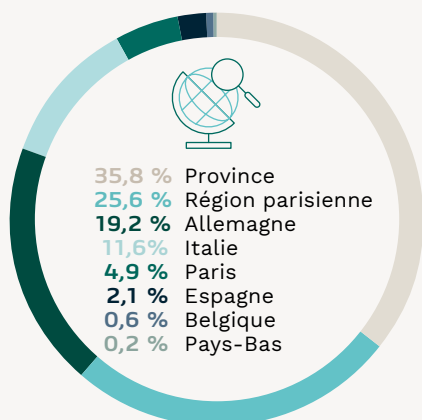
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de *reset fiscal*.

(3) À compter du 13 février 2024, le prix de souscription a changé et est désormais de 185,00 euros et la valeur de retrait de 169,74 euros.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2023⁽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

En 2023, la stratégie de la BCE, consistant à resserrer sa politique monétaire, a atteint pour partie son objectif avec une inflation qui se résorbe puisqu'elle est passée de +8,6 % en janvier 2023 à +2,9 % fin décembre 2023. Toutefois, parmi les économies de la zone euro, on retrouve trois grands blocs : le premier avec des pays qui ont réussi à maîtriser leur inflation (Italie, Pays-Bas), le deuxième bloc de pays qui a une inflation proche de la moyenne (Espagne, Allemagne, France) et enfin un dernier bloc qui a toujours une inflation nettement supérieure à la moyenne (Autriche, Slovaquie).

Depuis le mois d'octobre 2023, la BCE a stoppé les hausses quasi-automatiques pour opter pour la stabilité de ses taux considérés comme étant à un niveau suffisamment restrictif pour assurer un retour de l'inflation vers son objectif de 2 %. Le processus de désinflation renforce les anticipations de baisse des taux de la BCE en 2024. Cela se répercute d'ores et déjà sur les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui connaissent une détente.

Sur les marchés immobiliers, après une intense phase de « repricing » à partir de fin 2022, une fenêtre de stabilisation des valeurs est attendue avant la reprise d'un cycle haussier. Le rendement locatif a continué de croître pour l'ensemble des classes d'actifs alors que la croissance des valeurs a été la variable volatile de la performance.

En raison du contexte mouvant et incertain, les investisseurs immobiliers européens ont fait le choix de la prudence. Ainsi, le volume d'investissements a été faible avec un peu plus de 145 milliards d'euros d'engagements sur l'ensemble de l'année 2023, contre 290 milliards en 2022. Un point bas semble avoir été atteint en 2023, ce qui laisse augurer un scénario à la « 2012 » avec une phase de dégel et une montée en puissance progressive des volumes d'investissements dans les années à venir.

Marché de l'immobilier de santé en Europe

L'immobilier de santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a attiré un volume de capitaux de 5 milliards d'euros en Europe pour l'ensemble de l'année 2023 (-32 % sur un an). Comme les hôtels, l'immobilier de santé aura donc été le moins impacté comparativement aux autres classes d'actifs. En Europe, si la France a totalisé environ 600 millions d'euros d'investissements pour les résidences seniors et les maisons de retraite médicalisées, le marché a été animé par le rachat, par Primonial REIM France, de la foncière Icade Santé, dont le portefeuille composé en majorité de cliniques localisées en France, représente une valeur de plus de 6 milliards d'euros. Il s'agit d'une des plus importantes transactions de ces dernières années. L'Allemagne a également été dynamique avec plus d'un milliard d'euros investis depuis le début de l'année 2023, suivie par le Royaume-Uni et la Suède avec environ un milliard d'euros respectivement. L'Italie, la Belgique et les Pays-Bas ont enregistré des engagements proches ou dépassant les 500 millions d'euros.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé ont connu des décompressions entre fin 2022 et fin 2023. La France, le Royaume-Uni, la Belgique, l'Autriche ou encore la Suède ont des taux de rendement « prime » inférieurs ou égaux à 5,0 % pour les résidences médicalisées, avec une décompression moyenne inférieure à 100 pb à fin 2023 par rapport à fin 2022. Concernant les taux « prime » en Allemagne, en Italie, en Espagne, aux Pays-Bas, en Finlande, en Irlande ou encore au Portugal, ils étaient supérieurs à 5,0 % pour les maisons de retraite médicalisées, avec une décompression moyenne pour ces pays qui était également inférieure à 100 pb sur un an. Enfin, le rendement « prime » des cliniques a également connu des décompressions entre 2022 et 2023 d'environ 0,50 % en moyenne. Il était environ de 5,25 % en France et en Allemagne et 6,25 % aux Pays-Bas. Concernant l'Allemagne, la réforme du financement des hôpitaux qui a été lancée dès 2023 par les autorités pourrait avoir pour conséquence la fermeture d'un nombre important d'hôpitaux régionaux en 2024.

Marché des SCPI

Le durcissement des conditions de crédit et de l'environnement de taux d'intérêt a entraîné un bouleversement sur le marché des SCPI en 2023. Après une année de collecte nette historiquement élevée en 2022 (10,2 milliards d'euros), la collecte nette 2023 des SCPI a baissé de 44 % pour atteindre 5,7 milliards d'euros. Mais ce chiffre cache de profondes disparités, et comprend des périodes très différentes.

Une rupture s'est produite entre juillet 2023 et septembre 2023, lorsque plusieurs Sociétés de Gestion parmi les plus importantes du marché ont répercuté dans les prix de parts de leurs SCPI, à la demande de l'AMF, les résultats d'expertises à mi-année. Ces annonces ont accéléré un flux de retraits qui s'est traduit, pour les SCPI concernées, par une montée des parts en attente de cession, qui ont atteint un montant de 2 milliards d'euros (à rapporter à une capitalisation globale du secteur de 89,7 milliards d'euros). Ces SCPI ont représenté 40 % de la capitalisation du secteur. Il s'en est suivi une différenciation entre les SCPI dont le prix de part est resté stable, qui ont connu une collecte parfois inédite, et les SCPI qui l'ont ajusté. Pour autant, le taux de distribution moyen des SCPI est resté stable à 4,52 %.

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) méritent d'être 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. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France.

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



Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Primonial REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

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

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO ₂ , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme Deepki en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, 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 le « risque climatique avéré » = 5/5. • À l'acquisition, Primonial REIM France exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque. • En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.).	Émergent	Exogène	Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Sécheresse				Émergent		Modérée	3	Faible	1	3
E	Risque physique	Précipitation				Émergent		Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Glissement de terrains				Émergent		Modérée	3	Modéré	2	6
E	Risque physique	Inondation				Émergent		Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Feux de forêts				Émergent		Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer				Émergent		Modérée	3	Élevé	3	9
E	Risque physique	Séisme				Actuel		Faible	2	Élevé	3	6
E	Risque physique	Perte de biodiversité	Artificialisation des sols	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine France géré.	- Calcul du ratio des surfaces artificialisées / foncier total pour tout actif localisé en France. Recours à l'IA qui analyse par photo satellite les actifs et calcule automatiquement ce ratio. - Sur les acquisitions VEFA et redéveloppement, efforts fournis pour améliorer le coefficient de biotope calculé précisément (toiture et terrasses végétalisées, jardins pleines terres, etc.).	Actuel	Endogène	Modérée	3	Modéré	2	6



Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG.

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	STATUT	ORIGINE	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	- Identification des facteurs de risques « sites industriels à proximité » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. - Adaptation des bâtiments pour protéger les usagers de la réalisation d'un tel événement (bunkers, salles de confinements, retraitement de l'eau en cas d'urgence).	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6
S	Risque social	Sécurité de l'immeuble	Insécurité du quartier	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	- Identification des facteurs de risques « insécurité du quartier » par l'équipe Transaction et Asset Management. - En gestion, mise en place de plans d'actions pour protéger les usagers de l'immeuble face à l'insécurité du quartier et adaptation sur le bâtiment pour pallier ce risque (verres blindés, porte anti-effraction, PC sécurité 24/24, etc.).	Actuel	Exogène	Faible	2	Modéré	2	4
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant les données privées de Primonial REIM France. Piratage des infrastructures Primonial REIM France ou de ses prestataires	Entité	- Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Primonial. - Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque exogène.	Actuel	Exogène	Modérée	3	Élevé	3	9
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé	Intégralité du patrimoine de santé géré	- Veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé. - Par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation.	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Changement de destination intermédiaire ou sociale du logement	Intégralité du patrimoine (pour la SCPI Patrimmo Croissance Impact)	- Veille active de l'équipe ESG Primonial REIM Holding sur toute requalification possible de logement social et intermédiaire en accession libre. - Par anticipation, échanges et soutien aux bailleurs sociaux afin d'empêcher la requalification des actifs résidentiels.	Actuel	Exogène	Faible	2	Élevé	3	6



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). La grille ESG de Primonial REIM France a fait l'objet d'une évolution qui sera prise en compte à partir de 2024.

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 2023 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 : 969500ZMBLO5OB7GMP41

Objectif d'investissement durable

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

☒ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 99 % ☐ 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 : 16 %	☐ 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 $\text{kg eq CO}_2/\text{m}^2$.

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 2023 : l'intensité carbone était de 31,7 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ et le seuil CRREM (v2) de 33 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ pour les actifs de santé en France. La majorité des actifs du fonds étant localisés en France, il a été 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 : 49 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$; Italie : 64 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$).

Par ailleurs, 47 audits énergétiques ont été menés en 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 2023
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$ (dont donnée estimée)	31,7 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$
Émissions de GES en $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ (donnée réelle uniquement)	29,0 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	74 %

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 de cette année.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2023	RÉSULTAT 2022
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$ (dont donnée estimée)	31,7 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$	30 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$
Émissions de GES en $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ (donnée réelle uniquement)	29,0 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$	29,3 $\text{kg CO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$
Taux de données énergétiques réelle en valeur sous gestion	74 %	68 %

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

Un processus spécifique de sélection et d'évaluation des investissements a été développé. Il s'applique au cours de la *due diligence* ainsi que pendant la phase de détention en ce qui concerne les principales incidences négatives, comme l'exige l'article 2 (17) de la SFDR. Pour plus de détails, voir 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.

100 % des actifs du fonds sont des actifs immobiliers. Par conséquent, le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs pour les investissements dans les actifs immobiliers définis dans les tableaux 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission complétant le règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR niveau 2 ») :

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 immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Émissions de CO_2	Émissions GES totales en t eq CO_2 sur les Scopes 1, 2 et 3



PAI	RÉSULTAT 2023	RÉSULTAT 2022	EXPLICATION	ACTIONS PRISES, ACTIONS PLANIFIÉES, ET OBJECTIFS FIXÉS POUR LA PROCHAINE PÉRIODE DE REPORTING
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	0 %	0 %	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs 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.
Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique	68 %	77 %	- Donnée disponible pour la SCPI Primovie 65 % 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 inefficients : 68 % des actifs détenus par la SCPI Primovie pour lesquels la donnée est disponible avec une note DPE C inférieure ou égale à C.	- Les équipes de <i>Property Management</i> se sont attachées à collecter les DPE des actifs. - En 2024, l'objectif est d'augmenter le taux de couverture et d'obtenir les DPE sur au moins 95 % du portefeuille de la SCPI Primovie. Afin de baisser la part des actifs inefficients, des audits énergétiques seront lancés afin d'identifier les actifs prioritaires dans le but de réduire leurs consommations énergétiques.
Émissions de CO ₂	52 619 tonnes de CO ₂ eq	56 019 tonnes de CO ₂ eq	- Couverture : - Données réelles : 74 % - Données estimées : 15 % - 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 2023. - Objectif de réduction : -3 %/an d'ici 2030. - Les efforts de réduction des consommations énergétiques et la généralisation des audits énergétiques continue en 2024 pour tout actif <i>stranded</i> 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 ?

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. 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.

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 ont été 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 : 01/01/2023 au 31/12/2023.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
Cœur Défense	Bureau	3	France
In&Out	Bureau	3	France
Le Sémaphore	Bureau	2	France
Cap de Seine	Bureau	2	France
Pôle Santé Léonard de Vinci	Santé	2	France

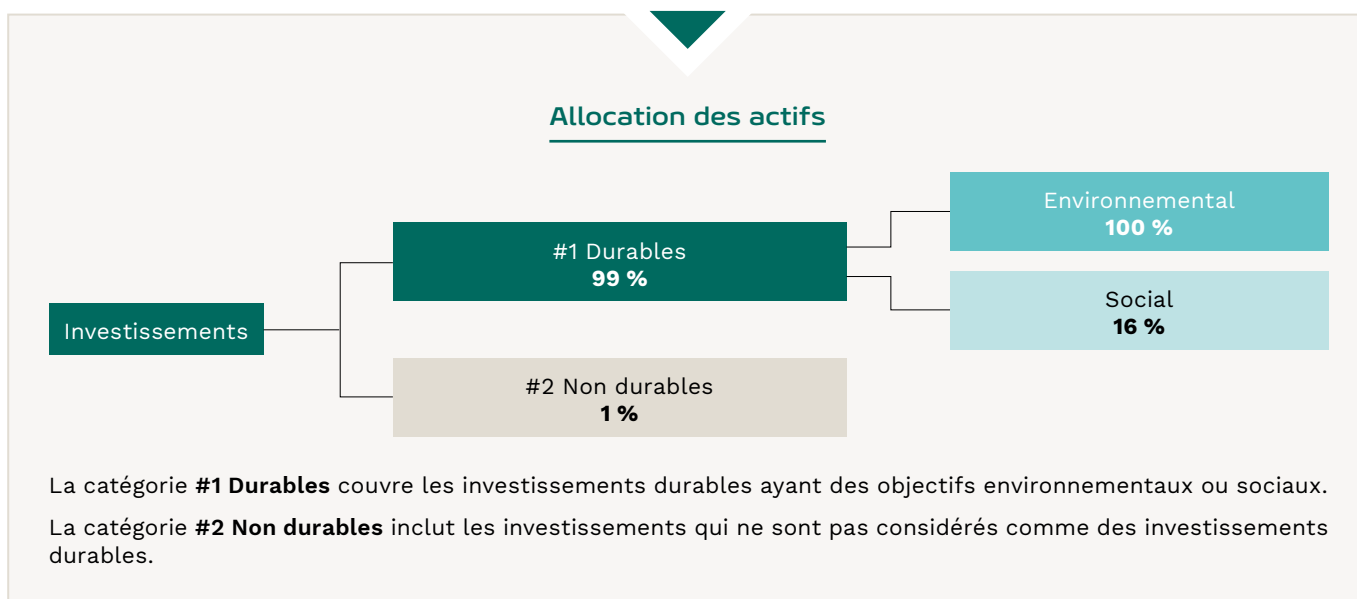
Urban Ivry	Mixte	2	France
Green Corner	Bureau	2	France
Maria Cecilia Hospital	Santé	2	Italie
West Plaza	Bureau	1	France
Centre Medico Chirurgical de la Côte d'Opale (CMCO)	Santé	1	France

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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

(Voir schéma ci-dessous.)



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 ?

La SCPI Primovie déclare un alignement sur la taxonomie de l'UE de 0% en 2022 et 2023.

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

Part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE : 100 %.

Le non-alignement des actifs à la taxonomie de l'UE s'explique par :

- l'accès à la donnée : la donnée de consommation énergétique réelle étant encore indisponible sur une partie du patrimoine, l'évaluation au regard de la taxonomie n'a pas pu être conduite sur ces actifs ;
- la constitution du portefeuille : la majorité des actifs détenus sont des actifs construits avant 2010. Les critères techniques tels que définis par la réglementation excluent certains actifs existants, pour lesquels le DPE A est inenvisageable tout comme le top 15, bien qu'ils soient dans une démarche *best-in-progress* ;
- respect du *Do No Significant Harm* : certains actifs du portefeuille sont exposés à des risques physiques élevés et des études de résilience seront menées à partir de 2024 afin de s'assurer qu'ils respectent bien les critères de DNSH associés à l'adaptation au changement climatique.

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

Les actifs dits de long-séjour (EHPAD, maisons de retraite) 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.

16 % des actifs détenus par le fonds relèvent ainsi de l'investissement durable sur le plan social car ils présentent au moins 95% de chambres simples.

% DES EHPADS DANS LE FONDS	% D'EHPADS AVEC AU MOINS 95 % DE CHAMBRES SIMPLES
52 %	16 %

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 ?

La politique extra-financière du fonds vise à améliorer le portefeuille via l'acquisition, la gestion et la rénovation des actifs. Cela passe par trois champs d'actions principaux :

- la notation ESG des actifs ;
- la collecte de la donnée énergétique réelle ;
- l'identification des mesures d'optimisation et travaux à conduire via les audits énergétiques.

Notation ESG des actifs

Les équipes s'appuient sur un outil de notation ESG dédié. Il comprend 90 indicateurs qui recouvrent l'ensemble des thématiques de l'Investissement Socialement Responsable Immobilier et qui varient en fonction des classes d'actifs immobilières (Bureaux / Commerces / Hôtellerie / EHPAD / Cliniques (MCO, SSR, PSY) / Éducation et Maisons de Santé / Résidences gérées). L'objectif est d'amener en 3 ans la totalité des actifs détenus par le fonds au-dessus de la note-seuil. Pour les actifs dont la note est supérieure à la note-seuil, l'objectif recherché est le maintien, a minima, de leur note.

La note ESG moyenne du fonds en 2023 est de 51,6/100 et des plans d'actions sont en cours ou prévus pour plusieurs actifs critiques comprenant l'amélioration de la connaissance de la maintenance, le remplacement d'équipement CVC, l'isolation.

Collecte de la donnée réelle et conduite d'audits énergétiques

La collecte de données énergétiques s'intensifie et le taux de données réelles sur le portefeuille est de 74 % en 2023 alors qu'il était de 69 % en 2022. De plus les émissions carbone du fonds ont diminué de 6 % entre 2022 et 2023.

Par ailleurs, les audits énergétiques ont été lancés sur les actifs du fonds afin de prévoir les mesures d'optimisation pertinentes ainsi que les dépenses travaux dans les budgets. En 2023 c'est 47 audits qui ont été finalisés sur le fonds.

Renforcement des processus internes

Depuis juillet 2023, la *due diligence* ESG, processus existant depuis 2020 chez Primonial REIM France, est systématiquement menée par un auditeur externe. Celui-ci est chargé de compléter la grille ESG et de procéder aux analyse carbone et climat et ainsi proposer, le cas échéant, des CapEx ESG aux *business plan* d'acquisition.

Enfin, l'équipe Développement Durable travaille en transverse avec les équipes d'Investissement, d'Asset Management, de Property Management, du Fund Management ou encore celles du Développement commercial et de la Conformité. Elles ont ainsi toutes été formées aux enjeux développement durable et réglementaire ainsi qu'aux processus ESG mis en place chez Primonial REIM France.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



CLINIQUE LE TERRAZZE – CUNARDO (ITALIE)
Droits photos : Garrett Strang

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Architecture d'intérieur
Design





Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2023 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 4 960 202 891 euros à 5 210 771 272 euros après une collecte nette de 250 568 381 euros. Au 31 décembre 2023, 452 587 parts sont en attente de cession.

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 127 858,04 euros a été versé par Primonial REIM France pour l'exercice 2023.

En 2023, Primovie a investi plus de 432 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne, en Italie et en Belgique.

La Société de Gestion a notamment procédé pour le compte de la SCPI à l'acquisition d'un portefeuille de 9 résidences services seniors en Allemagne, de 3 cliniques MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) situées à Avranches (50), Rillieux-la-Pape (69) et Saint-Martin-Boulogne (62) ou encore d'une résidence service seniors située en Belgique au travers d'une participation dans une SCI gérée par Primonial REIM France.

La cession d'une crèche située en Allemagne pour un montant de 3,9 millions d'euros a également été réalisée au cours de l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier de Primovie compte 304 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 33,7 %. Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Primovie s'élève à 96,9 %. 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 2023 avec un résultat de 7,90 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2023 s'élève à 7,22 euros par part à laquelle s'ajoute 0,60 euro par part de distribution de plus-values et 0,52 euro par part de « *reset fiscal* ». La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée pour l'année 2023 est de 8,54 euros par part.

La Société de Gestion souhaite simplifier les modalités de transmission des ordres de retrait ainsi que des ordres d'achat et de vente en autorisant la transmission par courrier simple, à charge pour l'associé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par le destinataire.

En conséquence, il vous sera demandé, au cours de l'assemblée générale, de statuer sur une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier la modalité de transmission des ordres de retrait ainsi que des ordres d'achat et de vente en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion. Il est précisé que les courriers recommandés dématérialisés ne seront pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

En considération du possible changement de nom du Groupe auquel appartient la Société de Gestion, et à défaut de connaître précisément la date à laquelle son nom changerait, la Société de Gestion demande à l'assemblée générale de l'autoriser à modifier sa dénomination dans les statuts de la SCPI quand elle en aura connaissance.

Enfin, nous vous proposons de procéder au cours de cette assemblée générale à la modification des statuts notamment afin de mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.

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



Le patrimoine immobilier

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2023, 304 actifs dont 105 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés immobilières. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 1 664 942 m².

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2023)

	SÉNIOR	SANTÉ	BUREAU	ÉDUCATION	CRÈCHE	HÔTELLERIE	TOTAL
Paris	1,6 %	0,3 %	1,5 %	1,4 %	0,1 %	0,0 %	4,9 %
Région parisienne	6,0 %	7,4 %	9,4 %	1,1 %	0,2 %	1,5 %	25,6 %
Province	17,8 %	17,3 %	0,1 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	35,8 %
Allemagne	18,4 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	19,2 %
Espagne	1,5 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,1 %
Italie	6,5 %	4,3 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %	11,6 %
Pays-Bas	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
Belgique	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %
TOTAL	52,4 %	30,7 %	11,0 %	3,9 %	0,5 %	1,5 %	100,0 %

Sur les 304 actifs de Primovie, 18 ont été acquis en 2023 dont 3 actifs via une prise de participation dans une société immobilière.

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 2023 pour les actifs détenus en direct à 3 064 307 036,38 euros et à 1 085 674 123,08 euros pour la valeur nette réévaluée des prises de participation. À périmètre constant la valeur du patrimoine immobilier détenu en direct baisse de 10,29 % sur 1 an.

Situation locative

Le revenu locatif de la SCPI en 2023 s'établit à 166 670 512,38 euros. Primovie compte plus de 450 baux (par transparence) au 31 décembre 2023.

Top 10

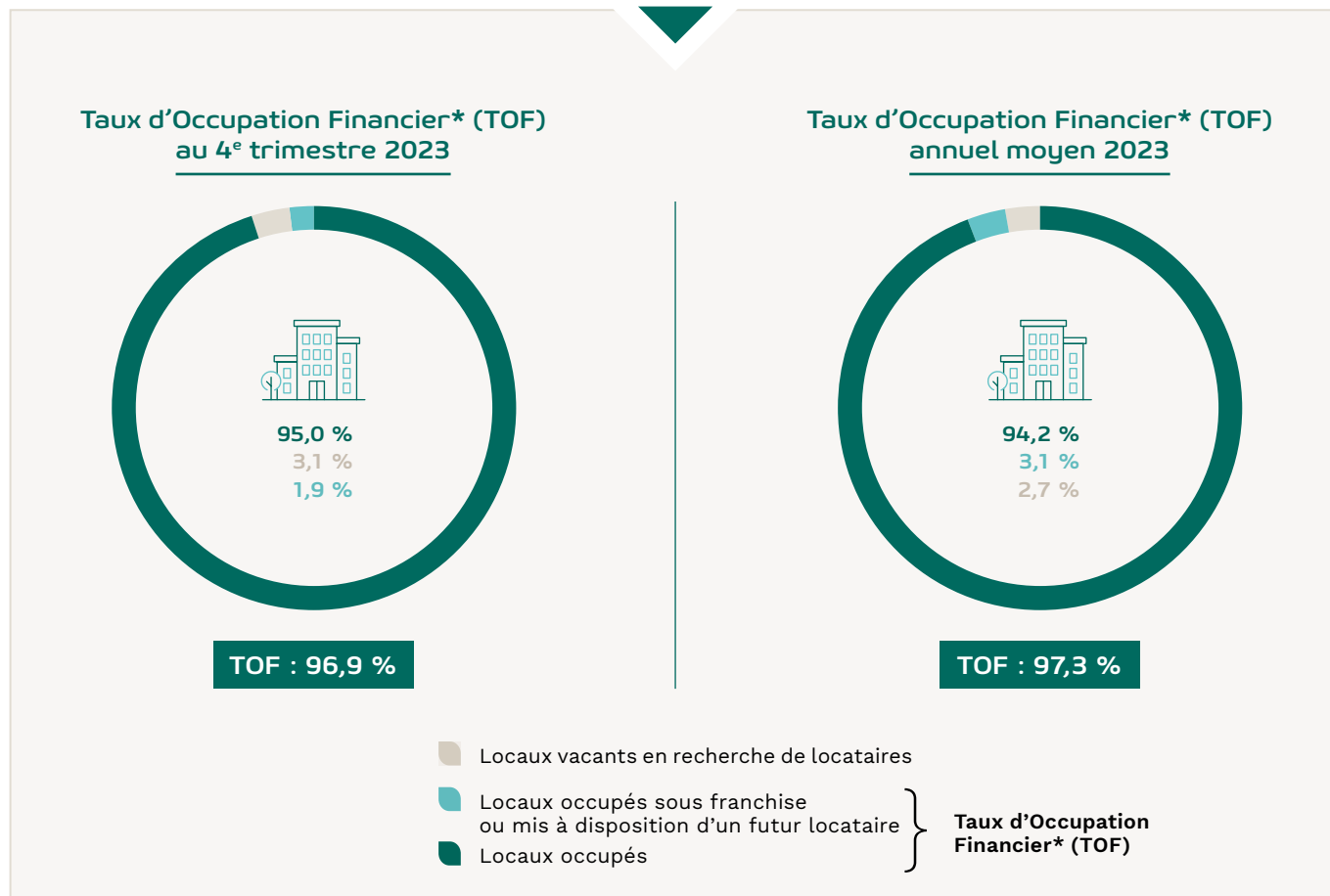
LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M²*	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS ANNUELS*
Groupe Clariane	Sénior	232 126	52	12,2 %
Groupe Colisée	Sénior	162 605	42	12,0 %
Elsan	Santé	114 560	10	6,3 %
Charleston	Sénior	126 298	24	4,7 %
Vivalto	Santé	71 000	6	3,8 %
Zaffiro	Sénior	94 133	15	3,6 %
Advita	Sénior	100 668	20	2,8 %
GVM – Gruppo Villa Maria	Santé	38 224	4	2,8 %
OCDE	Finance	14 385	1	2,8 %
GSO – Groupe Santé Ovalie	Santé	42 867	2	2,3 %
TOTAL		996 866	176	53,5 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.



Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾ s'élève à 96,9 % au 31 décembre 2023. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2023 selon cette méthode est de 97,3 %.



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

En termes de surfaces, sur les 1 664 942 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 42 818 m² étaient vacants au 31 décembre 2023, soit un taux d'occupation physique de 97,4 % ⁽²⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2023

ACTIF	VILLE	ADRESSE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	58,0 %	Bureau	5 862	1 912 775
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, rue Victor Hugo	100,0 %	Bureau	6 761	1 676 678
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	13,4 %	Bureau	2 928	1 552 022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	6,8 %	Bureau	2 717	1 284 093
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	100,0 %	Bureau	4 276	1 145 941
Chemnitz Curata	Chemnitz (Allemagne)	86, Straße der Nationen	100,0 %	Sénior	6 032	998 854
Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	50,0 %	Bureau	4 053	871 395
Cenon Dumune	Cenon (33)	8, rue Dumune	100,0 %	Santé	2 562	596 976
Urban Ivry	Ivry-sur-Seine (94)	12, quai Marcel Boyer	100,0 %	Bureau	1 820	435 171
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	100,0 %	Bureau	1 817	303 634
Les Laus	Barjols (83)	Quartier les Laus	100,0 %	Sénior	3 011	294 145
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	22,4 %	Bureau	436	187 372
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	10,4 %	Bureau	341	142 603
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	34,6 %	Bureau	203	33 487
TOTAL					42 818	11 435 148

* 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.



15 nouveaux baux ont été finalisés au cours de l'exercice 2023 et ont permis de louer ou relouer 2 023 m² et 24 renouvellements de baux ont été conclus pour 103 322 m².

Actions commerciales – Commercialisations et relocations 2023

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Uptevia	Bureau	431	246 064	01/09/2023
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Caceis Corporate Trust	Bureau	431	245 698	01/04/2023
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Camfil	Bureau	518	166 733	01/02/2023
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Hardis Groupe	Bureau	223	124 937	01/03/2023
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Kedge Business School	Bureau	228	108 075	05/01/2023
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Novelis	Bureau	47	26 169	10/05/2023
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Chronopost	Activité	80	17 649	01/09/2023
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	Systra France	Bureau	51	17 434	01/10/2023
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					2 009	952 758	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					15	64 784	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					2 023	1 017 542	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Actions commerciales – Renouvellements et renégociations 2023

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
Sorin	Clamart (92)	4, avenue Réaumur	Sorin CRM	Bureau	12 871	3 399 998	01/01/2023
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	Systra France	Bureau	4 363	1 497 224	01/10/2023
Clinique Le Golfe	Cogolin (83)	Rue du Gaou	Groupe Clariane	Santé	2 768	994 502	12/07/2023
Résidence Le Gentile	Laxou (54)	8, rue de la Saône	Groupe Clariane	Sénior	7 301	961 798	22/12/2023
Résidence Les Saules	Guyancourt (78)	11, rue Henri de Toulouse Lautrec	Groupe Clariane	Sénior	4 415	814 676	20/07/2023
Résidence La Bastide	Bourg-Saint-Andeol (07)	Rue des Horts	Groupe Clariane	Sénior	5 528	627 793	01/01/2023
Seniorzentrum	Heidesee (Allemagne)	An Det Dahmebrücke Prieros	Curata	Sénior	6 120	600 000	01/11/2023
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	Systra France	Bureau	1 680	562 800	01/02/2023
Résidence Drôme Provençale	Charols (26)	15, avenue du Midi	Groupe Clariane	Sénior	2 000	295 835	01/01/2023
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	Nobel Biocare	Bureau	809	231 957	01/08/2023
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					47 855	9 986 582	
AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					55 467	7 065 333	
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					103 322	17 051 915	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Au cours de l'année 2023, 14 955 m² ont été libérés et 6 congés portant sur 10 843 m², soit 0,65 % de la surface en exploitation, ont été reçus pour les années 2024 et 2025.

Congés 2023

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPOLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	PRISE D'EFFET
Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Tractebel Engineering	Bureau	4 053	991 206	31/12/2023
Chemnitz Curata	Chemnitz (Allemagne)	86, Straße der Nationen	Curata	Sénior	6 032	998 854	30/09/2023
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	ING Bank France	Bureau	758	415 713	31/07/2023
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	SII	Bureau	1 411	403 268	31/12/2023
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	Nobel Biocare	Bureau	1 016	278 723	31/07/2023



.../...

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M²*	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	PRISE D'EFFET
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Wojo Exploitation France	Bureau	426	225 997	01/09/2023
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Klee Data System	Bureau	331	151 681	15/03/2023
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Citrix Systemes France	Bureau	236	138 308	31/07/2023
PRINCIPAUX CONGÉS					14 263	3 603 750	
AUTRES CONGÉS					692	328 373	
TOTAL DES CONGÉS					14 955	3 932 123	

* 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 LIBÉRÉE EN M²*	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	EDF	Bureaux	2 025	1 171 201	31/03/2024
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	Systra	Bureaux	1 680	594 840	31/03/2024
Bordeaux Urban Cap	Bordeaux (33)	124, rue Lucien Faure	Ubisoft B	Bureaux	1 885	323 908	31/03/2024
M2I Paris Picpus	Paris (75)	146-148, rue de Picpus	M2I Formation	Ecole	1 500	415 414	30/06/2024
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	Coca Cola Europacific Partners	Bureaux	133	56 990	31/12/2024
Les Jardins d'Iroise	Pau (64)	45, avenue Federico Garcia Lorca	Les Jardins d'Iroise de Pau	EHPAD	3 620	715 000	31/03/2025
TOTAL					10 843	3 277 353	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Acquisitions de l'année

En 2023, Primovie a réalisé l'acquisition de 18 actifs (direct et indirect) dont un actif en VEFA pour un montant total de plus de 432 millions d'euros frais et droits inclus.

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

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M²*	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
14/02/2023	Direct	Fraureuth	Fraureuth (Allemagne)	Werdauer Strasse	Sénior	6 280	19 570 800	100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Berlin-Bezirk	Berlin (Allemagne)	Ernst-Bumm-Weg	Sénior	12 742	148 755 548	100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Kloster Lehnin	Kloster Lehnin (Allemagne)	Görnseestrasse Grebs	Sénior	3 902		100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Halle-Stadtbezirk	Halle (Allemagne)	Franz-Maye-Strasse	Sénior	6 314		100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Seniorenresidenz Magdeburg	Magdeburg (Allemagne)	Am Krökentor Altstadt	Sénior	17 702		100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Seniorenstift Neuenhagen	Neuenhagen Bei Berlin (Allemagne)	Hauptstrasse	Sénior	3 011		100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Sanft am See	Senftenberg (Allemagne)	Kranichstrasse	Sénior	1 867		100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Senftenberg	Senftenberg (Allemagne)	Seeadlerstrasse	Sénior	6 010		100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Zossen	Zossen (Allemagne)	Nächst Neuendorf	Sénior	12 806		100,00 %
28/02/2023	Direct	Tiergarten Neuenhagen	Neuenhagen Bei Berlin (Allemagne)	Ebereschentallee	Sénior	1 680		100,00 %

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

.../...



.../...

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
28/02/2023	Direct	Hôpital Privé de la Baie	Avranches (50)	1, av. du Quesnoy	Santé	15 240	42 173 474	100,00 %
04/04/2023	Direct	Polyclinique Lyon Nord	Rillieux-la-Pape (69)	65, rue des Contamines	Santé	16 039	41 843 933	100,00 %
04/04/2023	Direct	Centre Medico Chirurgical de la Côte d'Opale	Saint-Martin-Boulogne (62)	173, route de Desvres	Santé	18 041	83 075 665	100,00 %
10/10/2023	Direct	Neustadt a. d. Weinstraße	Neustadt an der Weinstraße (Allemagne)	Speyerdorfer Straße	Sénior	4 459	21 096 358	100,00 %
04/04/2023	SCI Bahia Santé	CMCO – BAC	Saint-Martin-Boulogne (62)	173, route de Desvres	Santé	3 284	9 075 782	99,99 %
30/06/2023	SCI Court Saint-Étienne	RSS Court Saint-Étienne	Court Saint-Étienne (Belgique)	Via Fregona 16	Sénior	8 251	32 807 897	100,00 %
30/06/2023	PIHF Sicav**	RSA Ronchi	Ronchi dei Legionari (Italie)	Via Giuseppe Mazzini 44	Sénior	5 278	10 553 960	100,00 %
Acquisitions VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement)								
31/05/2023	Direct	SSR Le Coudray	Le Coudray (28)	6, rue Claude Bernard	Santé	5 758	23 915 900	100,0 %
TOTAL GÉNÉRAL						148 663	432 869 317	

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

** Société non gérée par Primonial REIM France.

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

Cession de l'année

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS *
01/03/2023	27/03/2019	Keline Witchel	Berlin (Allemagne)	Marksburgstrasse 38-40	Crèche	1 659	3 928 752
TOTAL						1 659	3 928 752

* Par transparence et en quote-part de détention.

Au cours du 4^e trimestre 2023, un actif détenu au travers d'une participation de 50 % dans la SCI Alcobendas a été cédé pour un montant de 18,5 millions d'euros hors droit (en quote-part). Il s'agit de l'université européenne située avenida Fernando Alonso à Madrid (Espagne) d'une surface de 2 439 m² (en quote-part). Suite à cette cession, Primovie détient toujours une participation de 50 % dans la SCI Alcobendas ainsi que le même nombre de parts.

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 2023.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	15 061 553,32
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023	1 105 563,00

Sur l'exercice 2023, les travaux les plus significatifs sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	4 065 550,05
Ulm – Ulm (Allemagne)	2 383 732,39
Bad Schussenried – Bad Schussenried (Allemagne)	1 395 991,75
Fontaines-Saint-Martin Opheliades – Fontaines-Saint-Martin (69)	1 377 489,03



.../...

GROS TRAVAUX	
Le Clever – Gennevilliers (92)	1 021 092,25
Lyon Clinique du Parc – Lyon (69)	643 422,04
Clinique Cap d'Or – La Seyne-sur-Mer (83)	547 588,00
Zweiflingen – Zweiflingen (Allemagne)	339 736,58
Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	295 195,89
West Plaza – Colombes (92)	283 621,42
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	214 265,76
TOTAL	12 567 685,16

Ratio d'endettement au 31 décembre 2023

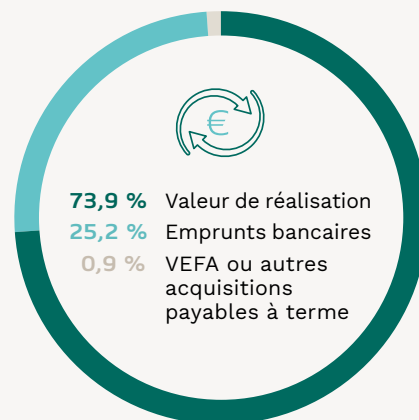
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2023*	5 093 947 622
Dette au 31/12/2023**	1 314 333 786
Ratio d'endettement 2023	25,80 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,4

* 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 : 26,1 %

Résultat et distribution

Les TRI ⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2019-2023) et sur 10 ans (2014-2023) ressortent respectivement à 2,62 % et 4,55 %. La SCPI Primovie a terminé l'exercice 2023 avec un résultat, par part en jouissance, de 7,90 euros. Le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, s'élève à 8,54 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution ⁽¹⁾ de 4,21 %.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2019-2023)	2,62 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2014-2023)	4,55 %

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



Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00
Résultat ⁽²⁾	8,44	8,73	8,39	8,40	7,90
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽²⁾	9,37	9,35	9,35	9,15	8,54
Dont pourcentage de revenus non récurrents	7,70 %	4,24 %	9,09 %	8,59 %	13,07 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	2,23 %	2,39 %	2,33 %	1,83 %	2,39 %
Taux de distribution ^{(2)*}	4,62 %	4,61 %	4,60 %	4,50 %	4,21 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽³⁾	0,06	0,07	0,19	0,40	1,06

(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 2023.

(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 49 245 associés au 31 décembre 2023. Au cours de l'exercice, 1 829 796 nouvelles parts ont été souscrites, dont 595 469 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2023, 452 587 parts sont en attente de retrait. Avec 25 668 824 parts au 31 décembre 2023, la capitalisation de Primovie s'élève à 5 210 771 272 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
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
2023	4 107 011 840,00	250 568 381,00	25 668 824	49 245	33 430 372,96	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 (176,54 euros au 31 décembre 2023).

À compter du 13 février 2024, le prix de souscription a changé et est désormais de 185,00 euros et la valeur de retrait de 169,74 euros.

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 CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2023	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2023	595 469	2,44%	452 587	1 mois	0

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. 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 des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.



Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2019		2020		2021		2022		2023	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	7,56	72,21 %	8,10	73,10 %	7,18	67,17 %	6,79	64,94 %	6,86	64,24 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,18	1,72 %	0,23	2,05 %	0,31	2,89 %	0,54	5,17 %	0,78	7,27 %
Produits divers	2,73	26,07 %	2,75	24,85 %	3,20	29,94 %	3,12	29,89 %	3,04	28,48 %
TOTAL DES REVENUS	10,48	100,00 %	11,08	100,00 %	10,69	100,00 %	10,45	100,00 %	10,67	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	0,97	9,23 %	1,03	9,32 %	0,99	9,23 %	1,04	9,92 %	1,11	10,43 %
Autres frais de gestion*	0,48	4,58 %	0,68	6,12 %	0,57	5,32 %	0,49	4,71 %	0,92	8,63 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,73 %	0,10	0,86 %	0,04	0,38 %	0,06	0,55 %	0,05	0,50 %
Charges immobilières non récupérées	0,44	4,16 %	0,51	4,63 %	0,56	5,27 %	0,50	4,80 %	0,52	4,92 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	1,96	18,70 %	2,32	20,93 %	2,16	20,19 %	2,09	19,98 %	2,61	24,48 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,04	0,38 %	0,03	0,27 %	0,03	0,28 %	0,03	0,26 %	0,05	0,43 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	0,01	0,13 %	(0,06)	(0,54) %	0,01	0,09 %	(0,00)	(0,03) %	0,00	0,03 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,02	0,23 %	0,06	0,54 %	0,10	0,94 %	(0,06)	(0,55) %	0,11	1,02 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,08	0,75 %	0,03	0,27 %	0,14	1,31 %	(0,03)	(0,32) %	0,16	1,47 %
TOTAL DES CHARGES	2,04	19,45 %	2,35	21,20 %	2,30	21,50 %	2,06	19,66 %	2,77	25,96 %
RÉSULTAT	8,44	80,55 %	8,73	78,80 %	8,39	78,50 %	8,40	80,34 %	7,90	74,04 %
Report à nouveau	0,06	0,59 %	0,07	0,64 %	0,19	1,74 %	0,40	3,80 %	1,06	9,93 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,79	83,90 %	8,73	78,82 %	8,28	77,48 %	8,20	78,45 %	7,22	67,64 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,76	83,58 %	8,52	76,96 %	7,97	74,61 %	7,84	75,01 %	6,77	63,44 %

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

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

Les revenus de la SCPI s'élèvent à 10,67 euros par part en pleine jouissance dont 6,86 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,77 euros par part, soit 25,96 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 7,90 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2023. La distribution de dividendes est de 7,22 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2023, de 1,06 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2023

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	3 453 711 683,66
Participations financières	1 345 312 528,27
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(308 468 722,72)
Valeur comptable	4 490 555 489,21
Valeur comptable ramenée à une part	174,94
Valeur des immeubles « actuelle »	3 064 307 036,38
Valeur des parts de Sociétés « actuelle »	1 085 674 123,08
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(307 363 159,72)
Valeur de réalisation	3 842 617 999,74
Valeur de réalisation ramenée à une part	149,70
Valeur de réalisation	3 842 617 999,74
Droits d'enregistrements	245 277 792,49
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	35 816 122,67
Commissions de souscription ⁽²⁾	407 839 639,94
Valeur de reconstitution	4 531 551 554,83
Valeur de reconstitution ramenée à une part	176,54

(1) En 2023, la valeur de reconstitution a été augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2023, celui-ci à ressort à 0,7906 %.

(2) 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 31/12/2022*	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	4 869 549 918,20	250 568 381,00	5 120 118 299,20
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	39 469 659,19	(28 797 884,18)	10 671 775,01
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(5 126 184,39)	1 403 031,17	(3 723 153,22)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(4 348 682 442,60)	(453 442 972,06)	(4 802 125 414,66)
Comptes courants	(248 515 128,67)	(20 233 715,48)	(268 748 844,15)
Indemnités d'immobilisation versées	(15 277 944,23)	15 277 944,23	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(169 005 097,86)	(28 259 055,38)	(197 264 153,24)
Commissions de souscription	(438 464 041,80)	(22 551 154,29)	(461 015 196,09)
Reconstitution du report à nouveau	(3 567 442,53)	(420 757,15)	(3 988 199,68)
Frais de constitution	(11 300,00)	0,00	(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)	0,00	(6 175,00)
Emprunts	342 200 000,00	238 800 000,00	581 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	22 563 820,31	(47 656 182,14)	(25 092 361,83)

* 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 2023, 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)		207 925,54	30 842,20	(11 833,40)	(875 293,90)	(648 359,56)
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,30 %	0,04 %	(0,02) %	(1,28) %	(0,94) %
% 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)		15 204 135,58			6 642 506,43	21 846 642,01
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		5,04 %			2,20 %	7,24 %
(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 changements substantiels durant l'exercice 2023.



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 m² (pondérée par le % de détention)	1 478 970	155 098	9 764	21 109	1 664 942
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	4 279 524 104,17	1 031 708 401,90	41 555 144,26	112 340 794,16	5 465 128 444,49
Valeurs estimées du patrimoine	4 199 221 451,08	760 265 771,28	34 900 000,00	99 560 400,00	5 093 947 622,36

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	271 000 000,00	733 333 785,68	1 004 333 785,68
Emprunts affectés à l'exploitation	310 000 000,00		310 000 000,00
Lignes de crédits			-
Découverts bancaires			-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Résultat immobilier*	156 432 316,84	87 147 384,57	243 579 701,41
Loyers	174 107 885,06	95 743 346,04	269 851 231,10
Charges non récupérables	(13 741 851,52)	(8 507 131,34)	(22 248 982,86)
Travaux non récupérables et gros entretiens	(1 297 933,41)	(79 370,39)	(1 377 303,80)
Impact des douteux	(2 635 783,29)	(9 459,74)	(2 645 243,03)
Résultat d'exploitation	(32 444 594,41)	(18 001 871,33)	(50 446 465,74)
Commissions de gestion de la SGP	(27 067 434,18)	(2 362 753,93)	(29 430 188,11)
Autres charges d'exploitation	(5 377 160,23)	(15 639 117,40)	(21 016 277,63)
Résultat financier	(9 699 989,64)	(13 033 179,61)	(22 733 169,25)
Intérêts des emprunts	(15 888 965,10)	(13 079 948,24)	(28 968 913,34)
Autres charges financières	(495 268,75)	(1 061 323,92)	(1 556 592,67)
Produits financiers	6 684 244,21	1 108 092,55	7 792 336,76
Résultat exceptionnel	53 388,35	920 827,88	974 216,23
Résultat exceptionnel	53 388,35	920 827,88	974 216,23

* 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 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2023. 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 2023, 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 2023, 452 587 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent peu 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 2023, 40 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 2023

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 19 449 763 euros pour un effectif moyen de 223,7 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 36 % (79 % en rémunération fixe et 21 % 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 2023
Salaires fixes	15 399
% du total des rémunérations	79 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 050
% du total des rémunérations	21 %
dont rémunérations variables non différées	3 891
dont rémunérations variables différées	159
TOTAL	19 450
ETP moyen	223,7

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 2023
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	3 831
%	55 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 194
%	45 %
TOTAL	7 026
Dont salaires fixes	63 %
Dont rémunération variable	37 %



■ 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.

LES COMPTES au 31 décembre 2023



CLINIQUE DU PARC – LYON (69)
Droits photo : Michel Djaoui



État du patrimoine au 31 décembre 2023

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	3 453 711 683,66	3 064 307 036,38	3 057 391 954,37	3 050 683 695,20
Terrains et constructions locatives	3 374 207 221,28	3 003 593 638,88	2 891 944 180,79	2 900 888 369,00
Constructions sur sol d'autrui	3 188 312,84	2 330 000,00		
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	(465 216,60)			
Immobilisations en cours	75 144 872,56	58 383 397,50	164 174 920,74	149 795 326,20
Agencements, aménagements, installations	4 272 479,71		3 261 694,50	
Amortissements des aménagements et installations	(2 635 986,13)		(1 988 841,66)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 105 563,00)	0,00	(1 028 357,01)	0,00
Gros entretien	(1 105 563,00)		(1 028 357,01)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	1 345 312 528,27	1 085 674 123,08	1 289 301 646,57	1 211 478 785,33
Immobilisations financières contrôlées	1 345 312 528,27	1 085 674 123,08	1 289 310 646,57	1 211 478 785,33
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées			(9 000,00)	
TOTAL I (Placements immobiliers)	4 797 918 648,93	4 149 981 159,46	4 345 665 243,93	4 262 162 480,53
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	272 814 297,81	272 814 297,81	251 294 057,47	251 294 057,47
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	272 814 297,81	272 814 297,81	251 294 057,47	251 294 057,47
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)	272 814 297,81	272 814 297,81	251 294 057,47	251 294 057,47
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	103 040,96	103 040,96	101 189,80	101 189,80
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	103 040,96	103 040,96	101 189,80	101 189,80
Créances	81 405 401,63	81 405 401,63	93 594 813,73	93 594 813,73
Locataires et comptes rattachés	26 155 434,83	26 155 434,83	18 109 726,10	18 109 726,10
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(5 032 175,83)	(5 032 175,83)	(2 396 392,54)	(2 396 392,54)
Créances fiscales	9 792 122,17	9 792 122,17	12 276 358,38	12 276 358,38
Fournisseurs et comptes rattachés	1 680 482,37	1 680 482,37	19 732 182,95	19 732 182,95
Autres créances	48 809 538,09	48 809 538,09	45 872 938,84	45 872 938,84
Valeurs de placement et disponibilités	43 947 614,63	43 947 614,63	103 056 170,76	103 056 170,76
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	43 947 614,63	43 947 614,63	103 056 170,76	103 056 170,76
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	125 456 057,22	125 456 057,22	196 752 174,29	196 752 174,29
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(176 587,00)	(176 587,00)	(176 587,00)	(176 587,00)
Dettes	(703 665 989,31)	(703 665 989,31)	(489 796 877,08)	(489 796 877,08)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(12 240 347,33)	(12 240 347,33)	(12 377 905,59)	(12 377 905,59)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(581 641 331,94)	(581 641 331,94)	(342 804 049,56)	(342 804 049,56)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(3 115 388,22)	(3 115 388,22)	(117 390,99)	(117 390,99)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(7 372 686,33)	(7 372 686,33)	(21 069 105,08)	(21 069 105,08)
– Locataires et comptes rattachés	(2 026 103,13)	(2 026 103,13)	(2 545 883,20)	(2 545 883,20)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(13 229 559,24)	(13 229 559,24)	(16 402 772,04)	(16 402 772,04)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(10 384 356,27)	(10 384 356,27)	(6 102 866,45)	(6 102 866,45)
– Associés à régulariser	(12 523 922,99)	(12 523 922,99)	(22 642 320,99)	(22 642 320,99)
– Associés dividendes à payer	(39 508 883,99)	(39 508 883,99)	(41 898 761,44)	(41 898 761,44)
– Autres dettes diverses	(21 623 409,87)	(21 623 409,87)	(23 835 821,74)	(23 835 821,74)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(703 842 576,31)	(703 842 576,31)	(489 973 464,08)	(489 973 464,08)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	42 374,43	42 374,43	43 118,32	43 118,32
Produits constatés d'avance	(1 833 312,87)	(1 833 312,87)	(2 663 779,87)	(2 663 779,87)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(1 790 938,44)	(1 790 938,44)	(2 620 661,55)	(2 620 661,55)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	4 490 555 489,21		4 301 117 350,06	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		3 842 617 999,74		4 217 614 586,66

(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 2023 au 31 décembre 2023

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2023	AFFECTATION 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2023 ⁽¹⁾
Capital	3 909 519 520,00		197 492 320,00	4 107 011 840,00
Capital souscrit	3 909 519 520,00		197 492 320,00	4 107 011 840,00
Primes d'émission et de fusion	348 976 341,01		1 845 094,18	350 821 435,19
Primes d'émission ou de fusion	960 030 398,20		53 076 061,00	1 013 106 459,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(438 213 075,61)		(22 551 154,29)	(460 764 229,90)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(169 005 097,86)		(28 259 055,38)	(197 264 153,24)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(3 567 442,53)		(420 757,15)	(3 988 199,68)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution	(11 300,00)			(11 300,00)
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(250 966,19)			(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	34 343 474,80		(27 394 853,01)	6 948 621,79
Réserves				
Report à nouveau	3 834 308,11	4 443 706,14	420 757,15	8 698 771,40
Résultat de l'exercice	4 443 706,14	(4 443 706,14)	17 074 820,83	17 074 820,83
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	175 124 376,67	(175 124 376,67)	192 094 026,53	192 094 026,53
Acomptes sur distribution	(170 680 670,53)	170 680 670,53	(175 019 205,70)	(175 019 205,70)
TOTAL GÉNÉRAL	4 301 117 350,06		189 438 139,15	4 490 555 489,21

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	166 670 512,38	141 561 313,88
Charges facturées	10 952 873,48	9 608 449,44
Produits des participations contrôlées	66 343 285,85	56 333 700,60
Produits annexes	7 437 372,68	8 710 013,70
Reprises de provisions pour gros entretien	437 030,99	454 032,99
Transferts de charges immobilières	418 784,77	6 008 394,40
TOTAL I : Produits immobiliers	252 259 860,15	222 675 905,01
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 952 873,48	9 608 449,44
Travaux de gros entretien	140 836,74	31 271,71
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 157 096,67	1 162 057,06
Dotations aux provisions pour gros entretien	514 236,98	397 320,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	13 741 851,52	17 085 362,99
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	26 506 895,39	28 284 461,20
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	225 752 964,76	194 391 443,81
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		416 138,77
Transfert de charges d'exploitation	61 689 428,34	87 709 899,22
Reprises de provisions pour créances douteuses	514 447,80	1 787 866,83
Autres produits d'exploitation	82,42	73,82
TOTAL I : Produits d'exploitation	62 203 958,56	89 913 978,64
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	27 067 434,18	21 630 109,23
Commissions de souscription	33 430 372,96	71 551 706,46
Charges d'exploitation de la Société	28 259 055,38	16 158 192,76
Diverses charges d'exploitation	5 377 242,65	2 529 269,85
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 112 361,07	555 985,65
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	3 150 231,09	1 010 310,00
TOTAL II : Charges d'exploitation	98 396 697,33	113 435 573,95
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(36 192 738,77)	(23 521 595,31)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	12 180 401,83	5 887 023,28
Autres produits financiers	6 684 244,21	5 388 660,05
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	18 864 646,04	11 275 683,33
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	15 888 965,10	5 101 804,45
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	495 268,75	2 026 951,30
Dépréciations		
Total II : Charges financières	16 384 233,85	7 128 755,75
Résultat financier C = (I - II)	2 480 412,19	4 146 927,58
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	115 182,61	107 600,59
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	115 182,61	107 600,59
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	61 794,26	0,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	61 794,26	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	53 388,35	107 600,59
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	192 094 026,53	175 124 376,67

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 2023, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primovie pour un montant de 1 010 785,21 euros.

Au 31 décembre 2023, le poste « Installations générales, agencements et aménagements » s'élève à 4 272 479,71 euros.

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

Au 31 décembre 2023, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 647 144,47 euros.

Au 31 décembre 2023, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 2 635 986,13 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 2023, les travaux de cette nature dans la SCPI Primovie s'élèvent à 1 176 145,07 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 2023 s'élèvent à 33 430 372,96 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 2023 s'élèvent à 28 259 055,38 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 2023, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 420 757,15 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 Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

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

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre 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 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primovie est de 3 064 307 036,38 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 2023, la SCPI Primovie a pris des participations dans le capital de vingt et une sociétés civiles immobilières et de cinq organismes de placement collectif immobilier pour un montant total de 1 345 312 528,27 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 1 085 674 123,08 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 2023, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 514 236,98 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2023 pour un montant de 437 030,99 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'établit à 1 105 563,00 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 2023, les cessions de deux actifs immobiliers (l'un détenu en direct par la SCPI, l'autre à travers la SCI Alcobendas) ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 451 935,23 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur 418 784,77 euros.

Le 27 juin 2023, l'assemblée générale ordinaire décide la distribution de 12 378 408,96 euros afin de régulariser l'impôt payé sur les cessions de l'exercice 2022.

Des mises en distribution partielle du compte de plus-values immobilières ont été effectuées en 2023 pour 15 350 304,90 euros au profit des associés présents 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 3 150 231,09 euros a été comptabilisée au 31 décembre 2023. Les reprises se sont élevées à 514 447,80 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 5 032 175,83 euros.

Commissions de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (à majorer de la TVA, la Société de Gestion y ayant opté) 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 2023, la commission de gestion s'élève à 27 067 434,18 euros. Au 31 décembre 2022, elle s'élevait à 21 630 109,23 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 2023, la commission refacturée s'élève à 6 036 337,21 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	33 430 372,96
Commissions de gestion (HT)	27 067 434,18
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	277 268,11
Commissions de réinvestissements (HT)	59 677,25
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	6 036 337,21
SCI 5 rue Bernier	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	150 270,34
SCI Alcobendas	
Avances en comptes courants	12 239 968,00
Intérêts des avances en comptes courants	131 714,27
Dividendes	283 939,86
SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	335 655,07
SCI Bagneux 2 Briand	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	994 110,59
SCI Boulogne le Gallo	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	6 393 889,04
SCI Clamart Vie	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	2 748 077,50
SCI Créteil Enesco	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	968 474,15
SCI Noda	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	85 749,71



.../...

SCI Primosanté	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	4 710 279,36
SCI Regnault Kadence	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	1 807 296,14
SCI Club Santé Ornano	
Avances en comptes courants	24 987 253,34
Intérêts des avances en comptes courants	382 927,95
Dividendes	506 548,00
OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courants	17 305 729,18
Intérêts des avances en comptes courants	508 374,28
Dividendes	319 699,39
SCI A2P Donzère	
Avances en comptes courants	2 468 391,45
Intérêts des avances en comptes courants	37 827,93
Dividendes	287 700,00
SCI Court Saint-Étienne	
Avances en comptes courants	11 660 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	126 963,02
Dividendes	255 180,30
SCI Bonnefon-Carnot	
Avances en comptes courants	2 918 511,99
Intérêts des avances en comptes courants	44 726,00
Dividendes	1 078 917,40
SCI Corton Santé	
Avances en comptes courants	95 140 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	1 458 013,98
Dividendes	15 300 549,75
SCI Dutch Childcare Centers	
Avances en comptes courants	3 943 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	31 008,18
Dividendes	268 588,18
SCI Primosalud 1	
Avances en comptes courants	16 000 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	144 376,99
Dividendes	783 300,45
SCI Primosalute Immobiliare	
Avances en comptes courants	20 500 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	630 075,90
Dividendes	1 063 063,96
SCI Clipad Santé	
Avances en comptes courants	6 691 813,24
Intérêts des avances en comptes courants	102 551,58
Dividendes	7 136 766,00
SCI Bahia santé	
Avances en comptes courants	2 000 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	30 649,86
Dividendes	301 618,94

Faits significatifs 2023 et événements post clôture

Emprunts

Le 19 juillet 2023, la SCPI Primovie a contracté un nouvel emprunt auprès du Crédit Agricole mutuel de Paris et d'Île-de-France pour un montant total maximum de 75 millions d'euros.

Le 26 juillet 2023, la SCPI Primovie a contracté un nouvel emprunt auprès de BNP Paribas, Arkea et Banque Européenne du Crédit Mutuel pour un montant total maximum de 275 millions d'euros.

Au 19 décembre 2023, la SCPI Primovie a contracté un nouvel emprunt hypothécaire auprès de la BPI France pour un montant total maximum de 50 millions d'euros.

Délai de jouissance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 30 novembre 2023, il a été décidé de réduire le délai de jouissance lors de la souscription des parts sociales pour le porter de 6 mois à 1 mois à compter de la souscription. Les parts souscrites portent désormais jouissance avec effet au premier jour du mois suivant celui de la souscription accompagnée du versement du prix. La modification a pris effet au 1^{er} décembre 2023.

Prix de souscription et valeur de retrait

Le 13 février 2024 le prix de souscription des parts de la SCPI Primovie est passé de 203,00 euros à 185,00 euros. La valeur de retrait est passée de 184,73 euros à 169,74 euros.

Cession

Le 15 novembre 2023, une promesse de vente de 68 384 000 euros a été signée pour l'actif Lyon Clinique du Parc détenu en indivision avec l'OPCI Preim Euros. La cession a eu lieu le 16 janvier 2024.

Contexte économique

L'environnement macroéconomique en 2023 en zone euro a été marqué par la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne jusqu'à 4,50 %, dans un contexte de lutte contre l'inflation. Les conséquences sur la croissance économique sont négatives, via un renchérissement du coût du crédit et une plus forte rémunération de l'épargne au détriment de la consommation. Cependant, les économies européennes ont démontré une certaine résilience et échappé à la récession en 2023. Au vu du ralentissement spectaculaire de l'inflation en fin d'année 2023, désormais proche de la cible de 2 %, le consensus économique table sur une baisse des taux d'intérêts au cours de l'année 2024. Cependant des facteurs d'incertitude subsistent : la montée des tensions géopolitiques et ses effets sur les coûts des matières premières, l'endettement de certains États, et le risque politique lié à la convergence des échéances électorales (51 % de la population mondiale sera appelée aux urnes en 2024).

Les marchés immobiliers sont touchés directement par les évolutions du contexte financier. L'indexation des loyers à des indices fortement corrélés à l'inflation (ILAT, ILC, IRL) a un impact positif sur le revenu locatif lorsque l'inflation augmente. En revanche, la montée des taux directeurs a des impacts négatifs à plusieurs niveaux. Premièrement, la montée des taux directeurs établit la rémunération du placement sans risque à des niveaux sensiblement plus élevés (2,5 % en fin d'année pour l'OAT 10 ans français contre 0 % deux ans auparavant), ce qui augmente le rendement exigible par les investisseurs immobiliers, et réduit les prix



qui sont acceptables pour eux. Les valeurs d'expertise ont donc été généralement révisées à la baisse au cours de l'année 2023. Cette dévaluation est particulièrement forte pour l'immobilier de bureau et la logistique, mais elle touche toutes les typologies. Deuxièmement, le coût de l'endettement est plus élevé, et les refinancements tendent à déprécier fortement la valeur des actifs. Troisièmement,

dans le cadre des fonds immobiliers ouverts, la perspective de baisse des valeurs des parts peut déclencher des demandes de retraits. Si elles sont supérieures au montant des souscriptions, elles peuvent alors infléchir la stratégie du fonds jusqu'à la pousser à des arbitrages d'actifs dans des conditions défavorables, accélérant ainsi la dévaluation initiale du fonds.

Chiffres significatifs

	2023	2022
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	333 443 647,36	323 973 167,57
dont loyers	166 670 512,38	141 561 313,88
Total des charges	141 349 620,83	148 848 790,90
Résultat	192 094 026,53	175 124 376,67
Dividende	175 019 205,70	170 680 670,53
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	4 107 011 840,00	3 909 519 520,00
Total des capitaux propres	4 490 555 489,21	4 301 117 350,06
Immobilisations locatives	3 453 711 683,66	3 057 391 954,37
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 345 312 528,27	1 289 301 646,57
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	272 814 297,81	251 294 057,47
	GLOBAL 2023	PAR PART 2023
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	192 094 026,53	7,90*
Dividende	175 019 205,70	7,22*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	4 149 981 159,46	161,67
Valeur comptable	4 490 555 489,21	174,94
Valeur de réalisation	3 842 617 999,74	149,70
Valeur de reconstitution	4 531 551 554,83	176,54

* 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 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	404 821 844,98	258 692 000,00	398 427 696,13	345 319 200,00
Crèche	15 893 368,15	15 580 000,00	18 841 092,80	19 685 000,00
Éducation	116 163 319,24	118 160 000,00	116 205 466,40	127 380 000,00
Hôtellerie	41 555 144,26	34 900 000,00	41 553 669,26	38 955 000,00
Santé	1 137 025 102,49	1 030 981 238,88	979 243 284,28	992 649 189,00
Sénior	1 550 767 237,82	1 448 050 000,00	1 226 639 130,60	1 264 899 980,00
Mixte	112 340 794,16	99 560 400,00	112 306 694,16	112 000 000,00
TOTAL	3 378 566 811,10	3 005 923 638,88	2 893 217 033,63	2 900 888 369,00



.../...

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureau	111 948,85	0,00	892 225,95	0,00
Crèche	0,00	0,00	102 641,08	0,00
Éducation	330 191,68	0,00	250 705,91	0,00
Hôtellerie	0,00	0,00	1 475,00	0,00
Santé	3 918 381,02	3 050 000,00	652 160,59	0,00
Sénior	70 779 151,01	55 333 397,50	162 275 712,21	149 795 326,20
Mixte	5 200,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	75 144 872,56	58 383 397,50	164 174 920,74	149 795 326,20

PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCI 5 rue Bernier	2 460 618,86	2 179 341,67	2 460 618,86	2 238 159,85
SCI Alcobendas	8 026 900,00	6 081 114,29	8 026 900,00	7 623 675,17
SCI Ardeko	15 626 400,00	8 900 638,35	15 626 400,00	12 863 858,32
SCI Bagneux 2 Briand	8 054 784,11	8 513 634,20	8 054 784,11	11 071 717,65
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	67 439 181,36	113 689 350,00	98 228 233,56
SCI Clamart Vie	52 267 561,36	47 086 569,75	52 267 561,36	49 766 374,61
SCI Heart of la Défense**	108 510 906,70	46 661 359,75	108 512 643,70	69 713 402,33
SCI Créteil Enesco	9 768 709,18	944 937,70	9 768 709,18	2 077 709,89
SCI Noda	28 588 000,00	18 798 713,84	28 588 000,00	27 181 298,61
Primonial Care Italy**	89 553 518,68	103 389 765,43	86 656 730,47	104 710 440,84
SCI Primosanté	87 116 743,39	88 415 687,37	87 116 743,39	94 718 475,89
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	34 234 915,78	40 919 871,71	43 216 240,25
OPCI MCF 95 Parmentier**	4 175 391,85	5 164 354,44	4 175 391,85	5 125 922,99
Primonial Italian Healthcare Fund**	208 675 540,12	202 462 906,69	210 619 973,96	212 152 101,85
OPCI Preim Lumière	29 776 540,10	15 487 604,53	29 776 540,10	29 818 826,96
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	18 311 970,59	24 074 347,26	24 050 746,48
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	6 191 482,86	6 839 435,53	7 006 292,92
SCI Court Saint-Étienne	23 004 900,00	14 865 765,38	164 900,00	164 912,17
SCI Bonnefon-Carnot	19 399 396,94	18 325 473,88	19 411 396,94	18 205 018,67
SCI Corton Santé	225 570 684,40	164 921 830,74	225 570 684,40	191 685 483,66
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	2 729 884,71	5 185 100,00	3 545 528,90
SCI Primosalud 1	17 523 500,00	13 568 476,47	16 423 500,00	13 745 703,27
SCI Clipad Santé	136 019 624,99	114 817 080,35	133 313 063,75	133 313 063,75
SCI Primosalute Immobiliare	52 009 000,00	49 268 506,52	52 009 000,00	49 205 596,74
PIHF Sicaf S.p.A**	20 466 703,09	19 588 495,97	50 000,00	50 000,00
SCI Bahia Santé	8 009 000,00	7 324 430,46	0,00	0,00
TOTAL	1 345 312 528,27	1 085 674 123,08	1 289 301 646,57	1 211 478 785,33

TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS **4 799 024 211,93** **4 149 981 159,46** **4 346 693 600,94** **4 262 162 480,53**

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS				
SCI Alcobendas	12 371 682,27	12 371 682,27	4 507 786,38	4 507 786,38
SCI Heart of la Défense**	13 564 594,57	13 564 594,57	13 472 997,52	13 472 997,52
SCI A2P Donzère	2 506 219,38	2 506 219,38	2 489 296,36	2 489 296,36
OPCI Preim Lumière	17 814 103,46	17 814 103,46	14 594 705,52	14 594 705,52
SCI Club Santé Ornano	25 370 181,29	25 370 181,29	26 610 728,07	26 610 728,07
SCI Court Saint-Étienne	11 786 963,02	11 786 963,02	3 327 947,84	3 327 947,84
SCI Bonnefon-Carnot	2 963 237,99	2 963 237,99	2 943 228,99	2 943 228,99
SCI Corton Santé	96 598 013,98	96 598 013,98	95 945 744,57	95 945 744,57
SCI Dutch Childcare Centers	3 974 008,18	3 974 008,18	4 005 016,36	4 005 016,36
Primonial Italian Healthcare Fund**	39 765 826,10	39 765 826,10	39 408 975,08	39 408 975,08
SCI Primosalud 1	16 144 376,99	16 144 376,99	16 422 263,45	16 422 263,45
SCI Primosalute Immobiliare	21 130 075,90	21 130 075,90	20 654 990,35	20 654 990,35

* 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.
 ** Sociétés non gérées par Primonial REIM France.



.../...

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
SCI Clipad Santé	6 794 364,82	6 794 364,82	6 710 376,98	6 710 376,98
PIHF Sicaf S.p.A**	0,00	0,00	200 000,00	200 000,00
SCI Bahia Santé	2 030 649,86	2 030 649,86		
TOTAL	272 814 297,81	272 814 297,81	251 294 057,47	251 294 057,47
TOTAL GÉNÉRAL	5 071 838 509,74	4 422 795 457,27	4 597 987 658,41	4 513 456 538,00

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	VALEUR COMPTABLE
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Bordeaux (33)	Urban Cap - 124, rue Lucien Faure	100,00 %	30/12/2014	5 495	15 609 564,34	799 367,00		(754 480,00)	14 055 717,34
Saint-Cloud (92)	3-5, av. Caroline	100,00 %	09/07/2015	600	2 244 887,67	144 887,67	6 543,58		2 106 543,58
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	5 901 294,43	720 044,43			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	13 389 444,26	489 444,26			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	43 733,00		10 543 733,00
Gennevilliers (92)	Le Clever - 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	58 973 548,00	3 889 959,00	1 794 042,51		56 877 631,51
Colombes (92)	West Plaza Parkings - 339, rue d'Estienne d'Orves	58,00 %	11/07/2017	-	507 015,98	10 660,99			496 354,99
Colombes (92)	West Plaza - 9-11, rue du Débarcadère	58,00 %	11/07/2017	17 063	111 819 006,67	1 564 391,74	309 285,20		110 563 900,13
Ivry-sur-Seine (94)	Cap de Seine - 46-47 quai Jean Compagnon	100,00 %	05/12/2017	29 421	180 125 524,98	13 101 872,78	534 294,38		167 557 946,58
Ivry-sur-Seine (94)	Optima - 27-35, rue Victor Hugo	100,00 %	07/12/2017	12 390	62 418 263,31	4 204 778,09	172 983,40		58 386 468,62
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
Vélizy-Villacoublay (78)	3, avenue Morane Saulnier	100,00 %	26/04/2013	595	1 757 061,98	3 120,98	291 497,15		2 045 438,15
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	1 352 626,61	77 626,61			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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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
Paris (75)	54, rue 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	27 170 510,21	1 787 642,60			25 382 867,61
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
Cenon (33)	8, rue de Dumune	100,00 %	28/02/2014	2 562	8 604 864,00	489 864,00	302 950,00		8 417 950,00
Saint-Herblain (44)	3, rue Aronnax	100,00 %	27/05/2014	1 126	2 760 072,90	148 072,90			2 612 000,00
Macon (71)	Polyclinique du Val de Saône – 44, rue Ambroise Paré	100,00 %	22/12/2014	15 579	26 070 638,29	1 615 639,29			24 454 999,00
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	11 255,00		14 261 255,00
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	6 651 010,70	501 010,70			6 150 000,00
Barcelone (Espagne)	Clinica Sant Antoni – 6-8 Carrer de Sant Eloi	100,00 %	10/07/2017	15 863	21 271 809,80	871 809,80			20 400 000,00
Chambray-les-Tours (37)	1, av. Alexandre Minkowski	100,00 %	21/03/2018	42 748	96 986 775,08	619 188,40			96 367 586,68
Talence (33)	Clinique Bethanie – 144, avenue Roul	100,00 %	06/06/2018	1 030	21 569 994,33	505 800,36			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, av. 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	20 444 967,01	1 444 967,01			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	12 446 627,25	209 756,44			12 236 870,81
Saint-Martin de Seignanx (40)	Zac de Northon	100,00 %	19/12/2019	4 478	12 069 706,79	204 456,79			11 865 250,00
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	49 473 311,93	1 193 311,93	357 070,59		48 637 070,59
Nîmes (30)	455, av. Saint-André de Codols	100,00 %	23/11/2021	15 131	56 211 107,26	1 474 599,32	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	21 150 995,37	1 656 146,37			19 494 849,00
Chaumont (52)	17, avenue des États-Unis	100,00 %	28/06/2022	9 140	18 608 838,02	1 493 372,02			17 115 466,00
Beaupuy (31)	Domaine d'Artaud lieudit Rembeau	100,00 %	28/06/2022	7 812	9 920 297,50	934 861,50			8 985 436,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
La Seyne-sur-Mer (83)	1364, avenue des Anciens Combattants d'Indochine	100,00 %	28/06/2022	6 677	35 301 373,91	2 538 209,91	457 071,64		33 220 235,64
Saint-Aubin-sur-Scie (76)	1328, av. de la Maison Blanche	100,00 %	09/12/2022	12 647	27 985 312,78	642 979,78			27 342 333,00
Angoulême (16)	51, av. du Président Wilson	100,00 %	09/12/2022	7 229	21 920 360,67	515 035,67			21 405 325,00
Avranches (50)	1, av. du Quesnoy	100,00 %	28/02/2023	15 240	42 520 077,10	3 001 756,99			39 518 320,11
Rillieux-La-Pape (69)	65, rue des Contamines	100,00 %	04/04/2023	16 039	42 189 263,74	2 982 225,25			39 207 038,49
Saint-Martin-Boulougne (62)	173, route de Desvres	100,00 %	04/04/2023	18 041	83 657 421,23	5 727 350,36			77 930 070,87
Le Coudray (28)	6, rue Claude Bernard	100,00 %	30/05/2023	VEFA		440 900,00	3 944 200,00		3 944 200,00
TYPLOGIE : 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-Saône (71)	7-9, allée de Saint-Jean des Vignes	100,00 %	05/02/2014	3 520	7 900 063,00	462 063,00			7 438 000,00
Mougins (06)	886, avenue de Tourmany	100,00 %	28/02/2014	4 296	11 748 272,00	668 272,00			11 080 000,00
Bourg-Saint-Andeol (07)	Rue des Horts	100,00 %	27/03/2015	5 528	8 752 792,97	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	163 109,50		7 028 109,50
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	1 377 439,03		9 458 143,03
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			12 197 678,00
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
Rocheftort (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	15 848 387,01	1 085 733,01			14 762 654,00
Guyancourt (78)	Les Saules – 11, rue Henri de Toulouse Lautrec	100,00 %	29/09/2016	3 005	15 315 592,89	840 204,89			14 475 388,00
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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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
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	18 612 732,81	1 767 758,81			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	9 050 260,28	450 565,28			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)	Ekthofplatz 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	5 468 552,46	405 180,46			5 063 372,00
Mühlhausen (Allemagne)	Karl Marx Strasse 9	100,00 %	29/04/2021	8 217	17 958 741,91	1 373 185,91			16 585 556,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Chemnitz (Allemagne)	Reichsstrasse 11	100,00 %	02/07/2021	5 230	14 651 569,93	758 569,93			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	20 291 291,17	1 329 623,17			18 961 668,00
Martigues (13)	Avenue Jean Paul Marat	100,00 %	26/06/2019	4 400	12 420 610,09	820 610,09			11 600 000,00
Pfastatt (68)	Rue des Etoffes	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	9 407 255,37	707 255,37			8 700 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (86)	EHPAD Clairières aux Chênes – 6, place du Centre	100,00 %	01/08/2019	4 058	8 601 474,92	603 474,92			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	6 282 989,26		17 356 554,26
Ulm (Allemagne)	Michelsbergstrasse 12-14	100,00 %	08/11/2019	7 105	27 249 483,23	1 147 529,07			26 101 954,16
Stadland (Allemagne)	Am Friesenhof 1	100,00 %	05/12/2019	3 726	9 088 079,66	631 225,66			8 456 854,00
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	4 760,00		6 513 025,00
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	279 615,48		10 010 841,48
Bad Camberg (Allemagne)	Pommernstrasse 13	100,00 %	08/11/2019	5 285	15 464 558,21	1 095 547,21	17 802,80		14 386 813,80
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 Klostersgarten 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	22 269 942,12	1 744 407,12	280 428,21		20 805 963,21
Mulheim (Allemagne)	Hingbergstrasse 61-69	100,00 %	08/11/2019	12 907	30 084 072,27	2 060 556,27	152 764,34		28 176 280,34
Le Raincy (93)	62, avenue de la Résistance	100,00 %	22/10/2019	4 071	17 879 836,25	374 772,05			17 505 064,20
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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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
Plön (Allemagne)	Fünf-Seen-Allee 2	100,00 %	01/07/2020	6 758	16 841 214,51	1 401 214,51			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)	Avenue Jules Vallès	100,00 %	17/07/2020	3 478	15 447 094,88	305 494,88			15 141 600,00
Villepinte (93)	4, av. du Général Delestraint	100,00 %	24/07/2020	VEFA		304 845,70	13 590 012,50		13 590 012,50
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	3 713	10 209 073,50	204 298,50			10 004 775,00
Angers (49)	RSS Aliénor – 159, rue de la Barre	100,00 %	21/12/2020	7 084	17 534 131,61	379 971,97			17 154 159,64
Saint-Alban (31)	2, rue Léon Blum	100,00 %	22/12/2020	4 077	10 356 892,40	939 667,40			9 417 225,00
Albi (81)	Rue Jacques Chaban-Delmas	100,00 %	22/12/2020	4 668	10 682 467,96	208 592,96			10 473 875,00
Saint-Jory (31)	Route de Paris Saint-Jory	100,00 %	30/06/2021	3 703	9 513 324,00	188 324,00			9 325 000,00
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	3 172 291,26	449 195,02			2 723 096,24
Sète (34)	Avenue du Maréchal Juin	100,00 %	26/04/2022	VEFA		312 348,22	12 582 750,00		12 582 750,00
Annaberg-Buchholz (Allemagne)	32 Herzog-Georg-Ring	100,00 %	15/07/2022	5 253	20 210 867,42	1 149 958,42			19 060 909,00
Flöha (Allemagne)	Kohlenstraße Flöha	100,00 %	26/08/2022	1 920	4 935 781,52	309 086,52			4 626 695,00
Wilsdruff (Allemagne)	5 Am Markt	100,00 %	29/07/2022	3 654	16 198 358,61	893 903,61			15 304 455,00
Ehrenfriedersdorf (Allemagne)	Annaberger Straße	100,00 %	15/07/2022	1 483	3 606 113,14	636 007,16			2 970 105,98
Celle (Allemagne)	Münzstraße Celle	100,00 %	01/09/2022	3 075	11 039 390,15	889 390,15			10 150 000,00
Le Thor (84)	Route de Velleron	100,00 %	27/06/2022	5 786	21 536 142,75	278 859,37			21 257 283,38
Rochemaure (07)	Impasse Echaudun	100,00 %	27/06/2022	6 001	21 383 547,03	274 786,62			21 108 760,41
Noisy-le-Sec (93)	2, rue de la Chasse	100,00 %	17/06/2022	VEFA		259 664,88	10 788 650,00		10 788 650,00
Pernes (62)	101, rue de Blaringhem	100,00 %	30/06/2022	3 715	9 496 039,72	170 039,72	179 100,00		9 505 100,00
Saint-Avoid (57)	43, rue Barthélémy Crusem	100,00 %	30/06/2022	4 585	17 242 009,54	206 009,54	94 484,92		17 130 484,92
Saint-Parres-aux-Tertres (10)	Mail Paul Gauguin	100,00 %	30/06/2022	4 340	25 633 896,89	246 896,89			25 387 000,00
Évreux (27)	Rue du Docteur Roux	100,00 %	30/06/2022	5 236	24 209 344,65	238 344,65	152 467,76		24 123 467,76
Le Havre (76)	28, rue Pierre Guinard	100,00 %	30/06/2022	4 887	32 187 311,00	277 311,00	167 000,00		32 077 000,00
Glauchau (Allemagne)	Am Feierabendheim	100,00 %	21/09/2022	6 280	20 663 536,63	1 863 536,63			18 800 000,00
Fraureuth (Allemagne)	Werdauer Straße	100,00 %	14/02/2023	6 280	20 277 874,32	1 477 874,32			18 800 000,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Berlin (Allemagne)	Ernst-Bumm-Weg	100,00 %	28/02/2023	12 742	36 318 447,99	998 747,99			35 319 700,00
Kloster Lehnin (Allemagne)	Görnseestraße Grebs	100,00 %	28/02/2023	3 902	9 453 436,47	693 605,47			8 759 831,00
Halle (Saale) (Allemagne)	Franz-Maye-Straße	100,00 %	28/02/2023	6 314	18 158 108,83	1 041 765,83			17 116 343,00
Magdeburg (Allemagne)	Am Krökentor Altstadt	100,00 %	28/02/2023	17 702	36 142 573,63	2 403 263,63			33 739 310,00
Berlin (Allemagne)	Hauptstraße Neuenhagen	100,00 %	28/02/2023	3 011	6 465 063,89	440 310,89			6 024 753,00
Senftenberg (Allemagne)	Kranichstraße	100,00 %	28/02/2023	1 867	6 325 737,74	1 119 290,74			5 206 447,00
Senftenberg (Allemagne)	Seeadlerstraße	100,00 %	28/02/2023	6 010	14 159 504,87	680 795,87			13 478 709,00
Zossen (Allemagne)	Ernst-Henecke-Ring	100,00 %	28/02/2023	12 806	18 000 061,42	1 480 315,42			16 519 746,00
Neuenhagen bei Berlin (Allemagne)	Ebereschenallee	100,00 %	28/02/2023	1 680	4 778 578,46	525 594,46			4 252 984,00
Neustadt an der Weinstraße (Allemagne)	Speyerdorfer Straße	100,00 %	10/10/2023	4 459	23 526 266,24	3 587 346,96			19 938 919,28
Roquefort-la-Bédoule (13)	Boulevard Anatole France	100,00 %	24/11/2022	VEFA		79 117,48	5 154 983,20		5 154 983,20
Bourg-Lès-Valence (26)	18, avenue Pierre Benoît	100,00 %	24/11/2022	VEFA		45 441,08	1 625 967,30		1 625 967,30
Roubaix (59)	34, rue Saint-Jean	100,00 %	30/11/2022	VEFA		186 060,43	11 926 103,00		11 926 103,00
Muret (36)	4, rue du Col d'Aspin	100,00 %	21/12/2022	VEFA		246 875,26	6 285 275,00		6 285 275,00
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE									
Roissy-en-France (95)	241, rue de la Belle Étoile	50,00 %	21/03/2018	9 764	42 279 988,02	724 843,76			41 555 144,26
TYPOLOGIE : MIXTE									
Ivry-sur-Seine (94)	12-15, quai Marcel Boyer	100,00 %	29/06/2020	21 109	114 688 594,36	2 347 800,20	5 200,00		112 345 994,16
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				1 091 913	3 551 051 550,24	179 942 605,21	81 481 965,58	(754 480,00)	3 453 711 683,66

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	100,00 %	16/03/2021	4 840	5 185 100,00				5 185 100,00
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Espagne	SCI Alcobendas	50,00 %	28/06/2018	-	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
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 Defense*	13,36 %	30/10/2017	24 407	108 510 906,70				108 510 906,70
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

* 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	VALEUR COMPTABLE
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	38 223	89 553 518,68				89 553 518,68
Alès (30)	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %	23/11/2021	12 600	19 399 396,94				19 399 396,94
Paris (75)	SCI Primosalute Immobiliare	100,00 %	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	136 019 624,99				136 019 624,99
Boulogne-sur-Mer (62)	SCI Bahia Santé	99,99 %	03/04/2023	3 284	8 009 000,00				8 009 000,00
TYPOLOGIE : SENIOR									
Paris – Île-de-France – 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	208 675 540,12				208 675 540,12
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 Saint-Étienne	100,00 %	22/07/2020	8 251	23 004 900,00				23 004 900,00
Espagne	SCI Primosalud 1	100,00 %	26/04/2021	34 828	17 523 500,00				17 523 500,00
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 %		5 278	20 466 703,09				20 466 703,09
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				573 029	1 345 312 528,27	-	-	-	1 345 312 528,27
	SCI Alcobendas	50,00 %			12 371 682,27				12 371 682,27
	SCI Heart of La Defense*	13,36 %			13 564 594,57				13 564 594,57
	SCI Court Saint-Étienne	100,00 %			11 786 963,02				11 786 963,02
	SCI A2P Donzère	100,00 %			2 506 219,38				2 506 219,38
	SCI Club Santé Ornano	100,00 %			25 370 181,29				25 370 181,29
	OPCI Preim Lumière	6,81 %			17 814 103,46				17 814 103,46
	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %			2 963 237,99				2 963 237,99
	SCI Corton Santé	100,00 %			96 598 013,98				96 598 013,98
	SCI Dutch Childcare Centers	100,00 %			3 974 008,18				3 974 008,18
	SCI Primosalud 1	100,00 %			16 144 376,99				16 144 376,99
	Primonial Italian Healthcare Fund *	100,00 %			39 765 826,10				39 765 826,10
	SCI Clipad Santé	100,00 %			6 794 364,82				6 794 364,82
	SCI Primosalute Immobiliare	100,00 %			21 130 075,90				21 130 075,90
	SCI Bahia Santé	99,99 %			2 030 649,86				2 030 649,86
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)				-	272 814 297,81	-	-	-	272 814 297,81
TOTAL GÉNÉRAL				1 664 942	5 169 178 376,32	179 942 605,21	81 481 965,58	(754 480,00)	5 071 838 509,74

* 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	2 179 341,67	348 738,00	98 604,12	1 149 768,31	100,00%
SCI Alcobendas	8 026 900,00	6 081 114,29	1 604 180,00	2 218 105,96	12 162 228,57	50,00%
SCI Ardeko	15 626 400,00	8 900 638,35	15 090 000,00	(29 770 051,71)	85 951 103,70	10,36%
SCI Bagneux 2 Briand	8 054 784,11	8 513 634,20	74 689,00	(53 125,18)	3 324 838,73	100,00%
SCI Boulogne le Gallo	113 689 350,00	67 439 181,36	27 545 996,00	(59 107 477,24)	163 399 598,99	41,27%
SCI Clamart Vie	52 267 561,36	47 086 569,75	3 152 190,00	1 801 125,23	19 339 987,35	100,00%
SCI Heart of La Défense*	108 510 906,70	46 661 359,75	154 481 357,25	(154 780 965,63)	386 323 857,96	13,36%
SCI Créteil Enesco	9 768 709,18	944 937,70	1 108 094,00	(164 298,04)	944 937,70	100,00%
SCI Noda	28 588 000,00	18 798 713,84	12 790 000,00	(15 209 468,10)	84 103 662,37	22,35%
Primonial Care Italy*	89 553 518,68	103 389 765,43	119 251 750,00	4 319 125,49		73,35%
SCI Primosanté	87 116 743,39	88 415 687,37	6 472 050,00	4 229 259,08	20 797 394,15	98,99%
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	34 234 915,78	11 820 315,00	(2 144 190,20)	98 877 632,47	34,62%
OPCI MCF 95 Parmentier*	4 175 391,85	5 164 354,44	18 069 801,26	772 824,06	18 305 454,56	28,21%
Primonial Italian Healthcare Fund*	208 675 540,12	202 462 906,69	200 937 243,03	1 223 048,79		100,00%
OPCI Preim Lumière	29 776 540,10	15 487 604,53	228 326 281,37	(901 839,44)	227 424 442,40	6,81%
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	18 311 970,59	801 500,00	69 942,89	4 527 590,07	100,00%
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	6 191 482,86	1 000 000,00	74 329,87	2 734 230,16	100,00%
SCI Court Saint-Étienne	23 004 900,00	14 865 765,38	2 300 500,00	(7 883 991,18)	14 865 830,00	100,00%
SCI Bonnefon-Carnot	19 399 396,94	18 325 473,88	4 425 420,00	194 845,62	7 617 062,04	100,00%
SCI Corton Santé	225 570 684,40	164 921 830,74	22 497 600,00	(5 558 344,33)	138 653 754,84	100,00%
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	2 729 884,71	518 520,00	(130 141,97)	2 608 196,16	100,00%
SCI Primosalud 1	17 523 500,00	13 568 476,47	1 752 360,00	(436 884,11)	12 037 176,86	100,00%
SCI Clipad Santé	136 019 624,99	114 817 080,35	39 213 000,00	(13 523 430,67)	104 417 704,63	100,00%
SCI Primosalute Immobiliare	52 009 000,00	49 268 506,52	5 201 000,00	(975 926,44)	44 497 057,44	100,00%
PIHF Sicaf S.p.A*	20 466 703,09	19 588 495,97	5 229 000,00	(758 474,00)		100,00%
SCI Bahia Santé	8 009 000,00	7 324 430,46	801 000,00	(459 056,96)	7 249 286,44	99,99%
TOTAL	1 345 312 528,27	1 085 674 123,08				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Alcobendas	12 371 682,27	12 371 682,27				
SCI Heart of la Défense*	13 564 594,57	13 564 594,57				
SCI A2P Donzère	2 506 219,38	2 506 219,38				
OPCI Preim Lumière	17 814 103,46	17 814 103,46				
SCI Club Santé Ornano	25 370 181,29	25 370 181,29				
SCI Court Saint-Étienne	11 786 963,02	11 786 963,02				
SCI Bonnefon-Carnot	2 963 237,99	2 963 237,99				
SCI Corton Santé	96 598 013,98	96 598 013,98				
SCI Dutch Childcare Centers	3 974 008,18	3 974 008,18				
Primonial Italian Healthcare Fund*	39 765 826,10	39 765 826,10				
SCI Primosalud 1	16 144 376,99	16 144 376,99				
SCI Primosalute Immobiliare	21 130 075,90	21 130 075,90				
SCI Clipad Santé	6 794 364,82	6 794 364,82				
SCI Bahia Santé	2 030 649,86	2 030 649,86				
TOTAL	272 814 297,81	272 814 297,81				

* Sociétés non gérées par Primonial REIM France.



Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2023	2 892 698 660,79
Cession de l'exercice	
Kleine Witzchel – Berlin (Allemagne)	(3 249 280,00)
Travaux immobilisés	
Lyon Clinique du Parc – Lyon (69)	642 823,61
Macon Polyclinique – Mâcon (71)	30 643,49
Bordeaux Urban Cap – Bordeaux (33)	44 711,24
Biederitz – Biederitz (Allemagne)	115 080,32
Colombes West Plaza – Colombes (92)	64 358,93
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	241 697,34
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	4 213 485,22
Hôtel Roissy Hyatt – Roissy-en-France (95)	1 475,00
Ulm – Ulm (Allemagne)	8 827 188,16
Stadland – Stadland (Allemagne)	16 660,00
Essen – Essen (Allemagne)	84 603,73
Clinique SSR Angoulins – Angoulins (17)	5 500,00
Clinique SSR Belvédère – Saint-Martin-de-Seignanx (40)	5 500,00
Rss Le Raincy – Le Raincy (93)	17 505 064,20
Urban Ivry – Ivry-sur-Seine (94)	34 100,00
Rss Savigny – Savigny-le-Temple (77)	15 141 600,00
Rss Montargis – Montargis (45)	10 004 775,00
Rss Aliénor – Angers (49)	17 154 159,64
Rss Saint-Alban – Saint-Alban (31)	9 417 225,00
Rss Albi – Albi (81)	10 473 875,00
Rss Uniti Saint-Jory – Saint-Jory (31)	9 325 000,00
Le Thor – Le Thor (84)	21 257 283,38
Rochemaure – Rochemaure (07)	21 108 760,41
Les Verrières – Pernes (62)	179 100,00
Villa d'Avril – Saint-Avoid (57)	94 484,92
Villa La Providence – Évreux (27)	152 467,76
Villa Saint-Nicolas – Le Havre (76)	167 000,00
Renouvellements d'immobilisations	
Paris 119 Saussure – Paris (75)	23 997,06
Chalon-sur-Saône Saint-Jean – Chalon-sur-Saône (71)	20 454,87
Lyon Les Annabelles – Lyon (69)	7 342,00
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	1 619 183,28
Zweiflingen – Zweiflingen (Allemagne)	213 579,42
Bad Camberg – Bad Camberg (Allemagne)	286 581,06
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	308 701,54
Acquisitions de l'exercice	
Hôpital Privé de la Baie – Avranches (59)	39 518 320,11
Clinique CMCO – Saint-Martin – Boulogne (62)	77 930 070,87
Clinique PLN – Rillieux-la-Pape (69)	39 207 038,49
Guyancourt Les Saules – Guyancourt (78)	4 100 000,00
Seniorenresidenz Fraureuth – Fraureuth (Allemagne)	18 800 000,00
Seniorenresidenz Am Kroekentor – Magdeburg (Allemagne)	35 319 700,00
Seniorenresidenz Am Hufeisensee – Halle (Allemagne)	33 739 310,00
Zossen Nächste Neuendorf – Zossen (Allemagne)	16 519 746,00
Seniorenresidenz Am Hufeisensee – Halle (Allemagne)	17 116 343,00
Senftenberg – Senftenberg (Allemagne)	13 478 709,00

Seniorenresidenz Sanft am See – Senftenberg (Allemagne)	5 206 447,00
Seniorenresidenz Am Görnsee – Kloster Lehnin (Allemagne)	8 759 831,00
Seniorenstift Neuenhagen Hauptstraße – Neuenhagen bei Berlin (Allemagne)	6 024 753,00
Neuenhagen Ebereschental – Neuenhagen bei Berlin (Allemagne)	4 252 984,00
Neustadt a. d. Weinstraße – Neustadt an der Weinstraße (Allemagne)	19 938 919,28
Réaffectations (compte à compte)	(3 188 312,84)
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2023	3 374 961 701,28

CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI	
Solde au 01/01/2023	
Comptabilisations de l'exercice	
Arles – Arles (13)	3 188 312,84
TOTAL DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI AU 31/12/2023	3 188 312,84

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2023	(754 480,00)
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2023	(754 480,00)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	3 261 694,50
Comptabilisations de l'exercice	
Colombes West Plaza – Colombes (92)	165 028,57
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	298 168,64
Clinique Cap d'Or – La Seyne-sur-Mer (83)	547 588,00
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	4 272 479,71

AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI	
Solde au 01/01/2023	
Comptabilisations de l'exercice	
Arles – Arles (13)	(465 216,60)
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI AU 31/12/2023	(465 216,60)

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2023	(1 988 841,66)
Comptabilisations de l'exercice	
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	(6 671,49)
Saint-Cloud Caroline – Saint-Cloud (92)	(7 372,63)
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	(68 650,80)
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	(145 012,12)
Colombes West Plaza – Colombes (92)	(50 372,21)
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	(278 548,86)
Clinique Cap d'Or – La Seyne-sur-Mer (83)	(90 516,36)
Cessions de l'exercice	
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2023	(2 635 986,13)



.../...

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2023	164 174 920,74
Comptabilisations de l'exercice	
Paris 119 Saussure – Paris (75)	3 456,00
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	205 585,76
Cenon Dumune – Cenon (33)	10 400,00
Roubaix La Redoute – Roubaix (59)	43 733,00
Clinique Esthétique – Berlin (Allemagne)	11 255,00
Biederitz – Biederitz (Allemagne)	15 401,27
Fontaines Saint-Martin Ophéliades – Fontaines Saint-Martin (69)	1 377 439,03
Reims Place Royale – Reims (51)	36 730,00
Paris 2 Cousins – Paris (75)	79 485,77
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	968 970,39
Colombes West Plaza – Colombes (92)	58 931,45
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	13 182,00
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	4 008 812,57
Hôtel Roissy Hyatt – Roissy-en-France (95)	(1 475,00)
Bad Schussenried – Bad Schussenried (Allemagne)	1 395 991,75
Ulm – Ulm (Allemagne)	1 042 209,89
Rotenburg – Rotenburg (Allemagne)	39 884,84
Bakum – Bakum (Allemagne)	24 900,07
Zweiflingen – Zweiflingen (Allemagne)	279 615,48
Bad Camberg – Bad Camberg (Allemagne)	153 026,35
Essen – Essen (Allemagne)	2 789,06
Mulheim – Mulheim (Allemagne)	123 750,10
Semaphore – Levallois Perret (92)	15 150,00
Urban Ivry – Ivry sur Seine (94)	5 200,00
Rss Savigny – Savigny-le-Temple (77)	1 176 425,00
Rss Villepinte – Villepinte (93)	786 137,50
Rss Montargis – Montargis (45)	811 900,00
Rss Aliénor – Angers (49)	2 590 361,57
Rss Saint-Alban – Saint-Alban (31)	6 825,00
Rss Albi – Albi (81)	336 340,00
Rss Uniti Saint-Jory – Saint-Jory (31)	1 335 070,00
Rss Uniti Sète – Sète (34)	8 078 225,00
Clinique Cap d'Or – La Seyne-sur-Mer (83)	547 588,00
Rss Uniti Noisy-le-Sec – Noisy-le-Sec (93)	7 117 325,00
Le Thor – Le Thor (84)	1 098 509,48
Rochemaure – Rochemaure (07)	1 090 829,71
Rss Roquefort La Bédoule – Roquefort-la-Bédoule (13)	3 221 864,50
Roubaix DomusVI – Roubaix (59)	26 536,00
Rss Uniti Muret – Muret (31)	4 202 525,00
Ssr Le Coudray – Le Coudray (28)	3 944 200,00
Les Verrières – Pernes (62)	179 100,00
Villa d'Avril – Saint-Avoid (57)	94 484,92
Villa La Providence – Évreux (27)	152 467,76
Villa Saint-Nicolas – Le Havre (76)	167 000,00
Livraisons d'immobilisations en cours	
Paris 119 Saussure – Paris (75)	(13 514,20)
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	(298 168,64)
Lyon Les Annabelles – Lyon (69)	(7 342,00)
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	(1 578 169,88)
Colombes West Plaza – Colombes (92)	(58 599,21)
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	(23 652,20)
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	(4 213 485,22)
Ulm – Ulm (Allemagne)	(7 498 755,66)
Stadland – Stadland (Allemagne)	(16 660,00)

Zweiflingen – Zweiflingen (Allemagne)	(213 579,42)
Bad Camberg – Bad Camberg (Allemagne)	(286 581,06)
Rss Le Raincy – Le Raincy (93)	(14 286 064,20)
Rss Savigny – Savigny-le-Temple (77)	(14 039 800,00)
Rss Montargis – Montargis (45)	(9 310 775,00)
Rss Aliénor – Angers (49)	(16 642 659,64)
Rss Saint-Alban – Saint-Alban (31)	(8 484 725,00)
Rss Albi – Albi (80)	(9 232 515,00)
Rochemaure – Rochemaure (07)	(20 055 185,11)
Rss Uniti Saint-Jory – Saint-Jory (31)	(8 311 020,00)
Le Thor – Le Thor (84)	(20 196 295,28)
Clinique Cap d'Or – La Seyne-sur-Mer (83)	(547 588,00)
Les Verrières – Pernes (62)	(179 100,00)
Villa d'Avril – Saint-Avoid (57)	(94 484,92)
Villa La Providence – Évreux (27)	(152 467,76)
Villa Saint-Nicolas – Le Havre (76)	(167 000,00)
Cessions de l'exercice	

**SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS
AU 31/12/2023** **75 144 872,56**

**TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES
AU 31/12/2023** **3 453 711 683,66**

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2023	1 289 301 646,57
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Bahia Santé	8 009 000,00
SCI Heart of La Défense	(1 737,00)
SCI Bonnefon-Carnot	(12 000,00)
Primonial Care Italy	952 354,37
SCI Primosalud 1	1 100 000,00
SCI Clipad santé	2 706 561,24
PIHF Sicaf S.p.A	20 416 703,09
SCI Court Saint-Étienne	22 840 000,00
Cessions de l'exercice	

**SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS
DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2023** **1 345 312 528,27**

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2023	251 294 057,47
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Alcobendas	7 863 895,89
SCI Heart of la Défense	91 597,05
SCI Créteil Enesco	
SCI A2P Donzère	16 923,02
OPCI Preim Lumière	3 219 397,94
SCI Club Santé Ornano	(1 240 546,78)
SCI Court Saint-Étienne	8 459 015,18
SCI Bonnefon-Carnot	20 009,00
Sci Corton Santé	652 269,41
SCI Dutch Childcare Centers	(31 008,18)
Primonial Italian Healthcare Fund	356 851,02
SCI Primosalud 1	(277 886,46)
SCI Clipad santé	83 987,84
SCI Primosalute Immobiliare	475 085,55
PIHF Sicaf S.p.A	(200 000,00)
SCI Bahia santé	2 030 649,86

**SOLDE DES AVANCES EN COMPTES
COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES
À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES
AU 31/12/2023** **272 814 297,81**



.../...

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2023	101 189,80
Fonds de roulements et dépôts versés aux syndics	997,60
Fonds de roulements et dépôts restitués par les syndics	853,56
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2023	103 040,96

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 01/01/2023					39 469 659,19
Régularisations <i>reset fiscaux</i> (cessions antérieures)					4 355,25
Reclassements renouvellements d'immobilisations (cessions antérieures)					(1 094 329,63)
Travaux complémentaires (cessions antérieures)					(431 131,17)
Cession Kleine Witelch – Berlin (Allemagne)	27/03/2019	01/03/2023	3 928 752,30	3 249 280,00	679 472,30
Cession immeuble SCI Alcobendas	28/06/2018	21/12/2023		(227 537,07)	(227 537,07)
Distribution de plus-values immobilières					(15 350 304,90)
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs					(12 378 408,96)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2023					10 671 775,01

Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2023	DOTATIONS 2023	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2023
Constructions sur sol d'autrui	7,92 ans	0,00	465 216,60	465 216,60
Agencements, aménagements et installations	6 ans	1 988 841,66	647 144,47	2 635 986,13
TOTAL		1 988 841,66	1 112 361,07	3 101 202,73

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2022	DOTATIONS 2023	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2023
Pour gros entretien	1 028 357,01	514 236,98	(437 030,99)	1 105 563,00
Pour créances douteuses	2 396 392,54	3 150 231,09	(514 447,80)	5 032 175,83
Pour risques et charges	176 587,00			176 587,00
TOTAL	3 601 336,55	3 664 468,07	(951 478,79)	6 314 325,83



Détail des créances locataires

Locataires	15 204 135,58
Locataires : factures à établir	4 308 792,82
Locataires : créances douteuses	6 642 506,43
TOTAL	26 155 434,83

Charges constatées d'avance

EHPAD Aubervilliers (AON assurance)	14 054,48
Gemenos Mas Des Aines (Redevance bail à construction)	917,00
Le Terraze (taxes / bail)	4 394,72
École Ise Via Maggio (taxes / bail)	21 473,98
Allemagne (commissions sur emprunts)	1 534,25
TOTAL	42 374,43

Produits constatés d'avance

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Cap de Seine	1 221 740,00
Green Corner	609 375,51
Taxes sur le bail	
Le Terraze	2 197,36
TOTAL	1 833 312,87

Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	6 667 219,16
Locataires – avoirs à établir	676 662,23
État – charges à payer	9 002 282,71
Emprunts – intérêts courus à payer	641 331,94
Banque – intérêts courus à payer	114 280,31
Autres charges à payer	3 364,10
TOTAL	17 105 140,45

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	4 308 792,82
Fournisseurs – avoirs à recevoir	152 930,09
Comptes courants – intérêts courus	4 065 453,66
Banque – intérêts courus	257 943,18
État – produits à recevoir	2 215 827,71
TOTAL	11 000 947,46

Détail des charges refacturées

Appels syndics	56 816,44
Entretien et réparations	44 797,89
Primes d'assurances	332 475,44
Frais d'actes et contentieux	(3 323,74)
Taxes bureaux	941 177,87
Taxes stationnements	70 970,63
Taxes foncières	7 606 236,44
Taxes ordures ménagères	1 166 325,80
Autres taxes immobilières	(27 508,91)
Taxes sur le bail	30 583,70

Honoraires audit dégrèvement	41 377,59
Honoraires de gestion	692 944,33
TOTAL	10 952 873,48

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	1 661 278,89
Décret Tertiaire	273 163,73
Mission de mètre	12 250,00
Mission certification	5 387,79
Loyer bail à construction	10 661,14
Assurances	292 464,00
Frais d'actes et contentieux	267 526,90
Taxes bureaux	207 626,21
Taxes stationnements	25 452,12
Taxes foncières	1 394 301,30
Taxes ordures ménagères	117 172,65
Autres taxes	434 020,99
Honoraires audit dégrèvement	(21 538,28)
Impôt société étranger	3 876 748,84
Honoraires de gestion	3 466 376,44
Honoraires d'avocats	368 097,44
Honoraires relocation	236 903,09
Honoraires divers	240 869,70
Honoraires d'arbitrages*	418 784,77
Honoraires d'expertises	326 536,25
Indemnités versées	77 498,22
Redevance location immobilière	50 269,33
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	13 741 851,52

* 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	27 779 030,97
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(2 590 500,27)
Commissions de gestion HT	25 188 530,70
Commissions de gestion soumises à TVA*	18 373 647,38
Prorata TVA NR 45,84 %	1 804 441,39
TVA NR commissions de gérance Espagne	74 462,09
Commissions de gestion exonérées de TVA	6 814 883,32
TOTAL	27 067 434,18

* 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	125 534,57
Honoraires dépositaires	174 413,06
Honoraires divers	341 211,05
Frais d'actes et de contentieux	99,87
Information des associés (BT, rapport annuel)	459 085,06
Publications et annonces légales	3 517,70
Déplacements, missions, réceptions	308,45



.../...

Frais bancaires	100 050,90
Commissions sur emprunts	2 878 388,36
Cotisation AMF	39 645,58
Taxes diverses – CVAE – CET	1 254 952,19
Charges diverses de gestion	35,86
TOTAL	5 377 242,65

Charges financières

Intérêts d'emprunts	15 888 965,10
Intérêts bancaires	13 345,15
Commissions de non-utilisation	481 923,60
TOTAL	16 384 233,85

Produits financiers

Intérêts des comptes courants	12 180 401,83
Autres produits financiers	6 684 244,21
TOTAL	18 864 646,04

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI 5 Rue Bernier	150 270,34
Dividendes perçus SCI Alcobendas	283 939,86
Dividendes perçus SCI Bagneux 2 Briand	994 110,59
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	6 393 889,04
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	2 748 077,50
Dividendes perçus SCI Heart of La Défense	3 474 350,45
Dividendes perçus SCI Créteil Enesco	968 474,16
Dividendes perçus SCI Noda	85 749,71
Dividendes perçus Primonial Care Italy	5 611 794,91
Dividendes perçus SCI Primosanté	4 710 279,36
Dividendes perçus SCI Ardeko	335 655,07
Dividendes perçus OPCI MCF 95 Parmentier	90 070,33
Dividendes perçus SCI Club Santé Ornano	506 548,00
Dividendes perçus OPCI Preim Lumière	319 699,39
Dividendes perçus Primonial Italian Healthcare Fund	11 387 396,03

Dividendes perçus SCI A2P Donzere	287 700,00
Dividendes perçus SCI Primosalud 1	783 300,45
Dividendes perçus SCI Dutch Childcare Centers	268 588,18
Dividendes perçus SCI Corton Santé	15 300 549,75
Dividendes perçus SCI Court Saint-Étienne	255 180,30
Dividendes perçus SCI Bonnefon-Carnot	1 078 917,40
Dividendes perçus SCI Primosalute Immobiliare	1 063 063,96
Dividendes perçus SCI Renault Kadence	1 807 296,13
Dividendes perçus SCI Bahia Santé	301 618,94
Dividendes perçus SCI Clipad Santé	7 136 766,00
TOTAL	66 343 285,85

Charges exceptionnelles

Charges exceptionnelles diverses	61 794,26
TOTAL	61 794,26

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	2 506,50
Produits exceptionnels (apurement de comptes)	3 273,83
Produits exceptionnels (produits à recevoir bail à construction)	109 402,28
TOTAL	115 182,61

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 43 689 671,45 euros au 31 décembre 2023.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BNP Paribas SA 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 2023 est de 114 280,31 euros.

le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élève à 257 943,18 euros sur ces placements au 31 décembre 2023.

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉS AU 31/12/2023 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
SG / BNP Paribas	06/11/2019	102 000 000,00	102 000 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Société Générale	23/11/2021	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
BPI France	30/06/2022	45 000 000,00	45 000 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole	22/11/2022	50 000 000,00	-	Marge+Euribor	In Fine	3 ans
Caisse d'Épargne	06/12/2022	110 000 000,00	-	Marge+Euribor	In Fine	2 ans
BPI France	19/12/2023	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Crédit Agricole	19/07/2023	75 000 000,00	35 000 000,00	Marge+Euribor	In Fine	3 ans
Crédit revolving BNP Paribas / ARKEA / BECM	26/07/2023	275 000 000,00	275 000 000,00	Marge+Euribor	In Fine	3 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	31/03/2023	15 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		796 000 000,00	581 000 000,00			



Affectation du résultat de l'exercice 2022

Résultat 2022	175 124 376,67
Report à nouveau antérieur	3 834 308,11
TOTAL DISTRIBUABLE	178 958 684,78
Distributions 2022	170 680 670,53
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	170 680 670,53
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	8 278 014,25

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 102 000 000 euros avec la Société Générale et BNP Paribas

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 ou égal 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.

2. 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) 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 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 consenti par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de quarante-cinq millions d'euros (45 000 000 €) ;
- 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 €).

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.

3. 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 €) ;
- 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 €).

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.

4. 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 €) ;
- 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 (3 150 000 €).

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.

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) 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 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 50 000 000 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 quarante-cinq pour cent (45 %).

(b) Ratio ICR

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

Hypothèque de premier rang

Une inscription d'hypothèque de premier rang est prise sur les biens en garantie du prêt consentie par la banque pour sûreté :

- de la somme en principal de cinquante millions d'euros (50 000 000 €) ;
- 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 cinq cent mille euros (3 500 000 €).

L'inscription d'hypothèque de premier rang 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 18 décembre 2029.

Cette inscription d'hypothèque devient de premier rang, et sans concurrence avec des tiers.

8. Pour l'emprunt de 75 000 000 euros avec le Crédit Agricole

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio ICR

Le ratio ICR corporate doit à tout moment, être supérieur à deux virgule cinq (2,50).

(c) Ratio LTV sécurisé

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



9. Pour l'emprunt de 275 000 000 euros avec pour prêteurs les sociétés BNP Paribas, Arkéa et BECM

Engagements financiers

La SCPI Primovie s'est engagée pendant toute la durée de l'emprunt souscrit auprès des sociétés BNP, Arkéa et BECM 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 %).

(d) Valeur du patrimoine emprunteur

L'Emprunteur s'engage à maintenir à tout moment pendant la durée du crédit une valeur du patrimoine emprunteur supérieure ou égale à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €).

ACQUISITIONS EN VEFA

- 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 17 952 000,00 euros TTC. Au 31/12/2023, 16 156 800,00 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 1 795 200,00 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 21 444 000,00 euros TTC. Au 31/12/2023, 15 010 800,00 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 6 433 200,00 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 17 526 000,00 euros TTC. Au 31/12/2023, 13 144 500,00 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 4 381 500,00 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 31/12/2023, 6 185 979,84 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 1 546 494,96 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 31/12/2023, 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 18 790 153,00 euros TTC. Au 31/12/2023, 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 Col d'Aspin, pour un montant total de 16 662 000,00 euros TTC. Au 31/12/2023, 5 831 700,00 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 10 830 300,00 euros TTC à verser.
- Le 30/05/2023, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif SMR Le Coudray situé 4-6 et 6 bis, rue Claude Bernard, pour un montant total de 23 520 000,00 euros TTC. Au 31/12/2023, 4 704 000,00 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 18 816 000,00 euros TTC à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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 2023, 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 2023 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 4 960 202 891 euros à 5 210 771 272 euros après une collecte nette de 250 568 381 euros. Au 31 décembre 2023, 452 587 parts sont en attente de cession.

En 2023, Primovie a investi plus de 432 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne, en Italie et en Belgique, ce qui, compte tenu de la collecte nette, n'a pas permis de désendetter la SCPI dans cette période de taux élevés.

La SCPI Primovie termine l'année 2023 avec un résultat de 7,90 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2023 s'élève à 7,22 euros par part à laquelle s'ajoute 0,60 euro par part de distribution de plus-values et 0,52 euro par part de « reset fiscal ». La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée, soit 8,54 euros par part, correspond à un taux de distribution pour l'année 2023 de 4,21 %.

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

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.

Concernant les perspectives, il faut souhaiter que notre SCPI puisse de nouveau afficher de bons résultats de manière à soutenir une collecte dynamique assurant la liquidité des parts en instance de retrait. Le surplus de collecte, ainsi que les arbitrages, permettraient ensuite d'assurer

partiellement le désendettement avant de reprendre des investissements plus performants.

Le Conseil de Surveillance remercie les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2023 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'unanimité à l'approbation des comptes de l'exercice et un avis favorable à la majorité concernant l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil de Surveillance émet également un avis favorable à la majorité concernant la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de simplifier les modalités de transmission des ordres de retrait ainsi que des ordres d'achat et de vente en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire est également l'occasion d'opérer la mise à jour formelle de l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire. Cette mise à jour formelle proposée n'appelle aucune objection.

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons à l'élection de deux membres 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.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Votre Conseil de Surveillance invite donc les associés à se prononcer sur l'ensemble des résolutions proposées à l'assemblée générale.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde assemblée générale à la charge de notre SCPI.

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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 29 mai 2024
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 2023

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 2023 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 2023 au titre de la commission de gestion s'élève à 27 067 434,18 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 2023 s'élève à 33 430 372,96 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 2023 s'élève à 277 268,11 euros HT.

Le montant de la commission de réinvestissement comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 59 677,25 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 2023.

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

Au titre de l'exercice 2023, le montant de cette refacturation s'élève à 6 036 337,21 euros HT.

Paris – La Défense, le 29 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



PROJETS DE RÉSOLUTIONS



PORTEFEUILLE ELDERFLOWER – ESSEN (ALLEMAGNE)
Droits photos : Technical Advisors



Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6 Distribution de plus-values de cessions d'actifs.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-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 Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.
- 13 Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant.
- 14 Election de membres du Conseil de Surveillance.
- 15 Non allocation de jetons de présence.
- 16 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 17 Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait ainsi que des ordres d'achat et de vente, et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 18 Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.
- 19 Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.
- 20 Pouvoirs pour les formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2023, 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 2023, 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 4 107 011 840,00 euros, soit une augmentation de 197 492 320,00 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 2023.

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 2023.

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 2023, 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 2023 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	192 094 026,53
Report à nouveau antérieur	8 278 014,25
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	200 372 040,78

Affectation	
Distribution de dividendes	175 019 205,70
Dont acomptes déjà versés	175 019 205,70
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	25 352 835,08
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	420 757,15
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	25 773 592,23

* 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-value immobilière présente un solde de 6 948 621,79 euros, décide de la distribution de 1 317 441,18 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 27 814,30 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 655,18 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 35 717,05 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur ;
- aux associés, personnes physiques et morales, quel que soit leur régime d'imposition et leur pays de résidence, une somme de 1 253 254,65 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, hors de France, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre, à raison de la cession de tout actif situé à l'étranger.

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-value dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

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 2024.

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	4 490 555 489,21	174,94
Valeur de réalisation	3 842 617 999,74	149,70
Valeur de reconstitution	4 531 551 554,83	176,54

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 2024.

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 40,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

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 2024.

Douzième résolution

Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire.

L'assemblée générale décide de renouveler DELOITTE & ASSOCIES en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Treizième résolution

Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant.

L'assemblée générale décide de renouveler BEAS en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Quatorzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 2 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-après.



NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Kevin CEPA	40	Directeur comptable et financier de la CIPAV (Caisse Interprofessionnelle de Prévoyance et d'Assurance Vieillesse) depuis 2018	Néant	738
LAFFITTE INVESTISSEMENT représenté(e) par David LENFANT		- Directeur Général de la société LAFFITTE CAPITAL MANAGEMENT (Société de Gestion de Portefeuille et CIF) - Président de la Holding LAFFITTE INVESTISSEMENT - Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	985
Laurent BOUSQUET	52	- Investisseur dans l'immobilier commercial et résidentiel depuis plus de 30 ans - Cadre commercial au sein d'un leader mondial des logiciels de gestion - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	56
MACSF ÉPARGNE RETRAITE représenté(e) par Rémi PARIGUET		- Directeur des participations immobilières au sein de la Direction des investissements immobiliers - Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	1 073 284
Emmanuel RONCIÈRE	38	2022 : proviseur adjoint en lycée professionnel – Éducation Nationale 2017 à 2022 : enseignant en sciences physiques et en lycée polyvalent – Éducation Nationale 2015 à 2024 : membre d'un conseil syndical (150 lots)	Néant	20
Mickaël MOIROUD	48	- Depuis 2022 Groupe MICHELIN : Directeur Général de Robert PARKER WINE ADVOCATE - Depuis 2020 Groupe MICHELIN : Directeur Financier Monde du Guide MICHELIN - De 2017 à 2020 Groupe MICHELIN : Directeur Financier Monde de la division marques régionales	Néant	1 232
CNP ASSURANCES représenté(e) par Nine STADTHAUS		- Ingénieur financier - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	338 294
SCI ULVICMAT CAPITAL représenté(e) par Fabien MATHIEU		- Directeur associé au sein du cabinet Ayming - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	524
Olivier DAVY	55	- Économiste - Directeur de projets - Chef de projets	Néant	60
PAMALOUJO 2 représenté(e) par Matthieu DENOIZE		- Directeur Centre Compétence Comptable / Point P (Groupe Saint-Gobain) depuis septembre 2020 - Directeur Administratif et Financier / DMBP (Groupe Saint-Gobain) de novembre 2015 à août 2020	Néant	493
Thierry CHAMBRIN	67	Retraité	Néant	247
MAJE représenté(e) par Jérôme BRUN		Directeur de sites (industries aéronautique et défense)	Néant	404
Baptiste BOUDAUD	37	Associé consultant recrutement au sein du cabinet Credey	Néant	393

Ces 2 candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Quinzième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Seizième 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

Dix-septième résolution

Simplification de la modalité de transmission des ordres de retrait ainsi que des ordres d'achat et de vente, et modification corrélatrice des statuts et de la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de simplifier la modalité de transmission des ordres de retrait ainsi que la modalité de transmission des ordres d'achat et de vente en n'exigeant plus de courrier recommandé avec accusé de réception, tout en prenant bonne note de la préconisation faite à tout intéressé de se ménager la preuve de la réception de son écrit par la Société de Gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier de 2^e alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

Formulation initiale :

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Formulation modifiée :

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

L'assemblée générale décide également de modifier le 1^{er} alinéa du paragraphe 2 de l'article XI des statuts « Cession, transfert, mutation des parts sociales », comme suit :

Formulation initiale :

2. Cessions réalisées en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

Chaque associé a la faculté d'adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Formulation modifiée :

2. Cessions réalisées en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

Chaque associé a la faculté d'adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier simple. En cas d'envoi par courrier simple, il appartient à l'expéditeur de se ménager la preuve de son envoi (le contre-envoi du dossier par courrier électronique, par exemple, n'est pas une preuve de l'envoi postal, et n'est ni valable ni recevable pour le traitement du dossier). Les courriers recommandés dématérialisés ne sont pas admis dans la mesure où ils ne permettent pas la transmission de documents originaux.

L'assemblée générale extraordinaire délègue 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.

Dix-huitième résolution

Modification des statuts pour y mettre à jour l'appellation du tribunal compétent par suite de la réforme de l'organisation judiciaire.

L'assemblée générale extraordinaire, compte tenu de la réforme de l'organisation judiciaire, décide :

- à l'article XXXI des statuts, de modifier « Tribunal de Grande Instance » par « Tribunal Judiciaire », et
- à l'article XXXIII des statuts, de modifier « au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance » par « au Parquet du Tribunal Judiciaire ».

Le reste de ces articles demeure inchangé.

Dix-neuvième résolution

Délégation donnée à la Société de Gestion de modifier la dénomination et le siège de la Société de Gestion dans les statuts de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin d'y mettre à jour la dénomination sociale et d'y supprimer l'adresse du siège de la Société de Gestion.

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre d'ajouter la phrase suivante à la fin du deuxième alinéa de l'article XVIII des statuts :

« Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder à la mise à jour statutaire et aux formalités nécessitées par la modification des mentions légales énoncées dans le présent alinéa. »

Vingtième résolution

Pouvoirs pour les 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 sous-crits 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 Rendement 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 LES CYPRÈS – 515, AVENUE DE LA PINÈDE – MONTFAVET, AVIGNON (84)
Droits photo : Georges Flayols





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, police n° ABZX73-002.

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 février 2024.

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.

