



SCPI PRIMOVIE

—— Rapport annuel 2024 ——





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 Praemia 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 2024	34
---	--	-----------



■	ANNEXE FINANCIÈRE	38
---	--------------------------	-----------



■	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	60
---	---	-----------



■	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	64
---	--	-----------



■	PROJETS DE RÉOLUTIONS	70
---	------------------------------	-----------



■	GLOSSAIRE	80
---	------------------	-----------



Madame, Monsieur,
Chers associés,

L'année 2024 aura été encore délicate pour l'immobilier, dans un contexte de croissance économique molle en zone euro avec des taux encore élevés. Leur hausse historique initiée en juillet 2022 par les banques centrales a profondément bouleversé les équilibres du secteur, impactant durablement les valeurs immobilières.

En outre, une forte incertitude liée à la guerre en Ukraine, aux tensions au Moyen-Orient, à l'élection présidentielle américaine ainsi qu'à l'instabilité politique et budgétaire en France a maintenu les investisseurs dans l'attente, malgré les premières baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne dès le mois de juin et une légère amélioration des conditions de financement.

Dans ce contexte, les SCPI de Praemia REIM France ont évolué de manière différenciée en 2024, répliquant la fragmentation des marchés immobiliers et infléchies dans leur trajectoire selon qu'elles comportent de l'immobilier de bureau ou non. L'immobilier porté par des tendances démographiques et sociétales de long terme, nécessitant des investissements massifs en infrastructures, a davantage résisté. C'est le cas de l'immobilier de santé, qui a démontré sa résilience avec des baisses de valeurs contenues entre -5 % et -8 % sur les deux dernières années. En revanche, l'immobilier plus exposé aux cycles économiques comme le bureau continue à être très impacté depuis deux ans, en valeur comme en revenu. À la crise des taux s'ajoute une crise des usages avec le recours au télétravail et la nécessité de mobiliser des capitaux pour aligner certains immeubles aux nouvelles normes environnementales.

À l'issue de l'année 2024, votre SCPI Primovie, investie pour près de 20 % en immobilier de bureau, a dû ajuster son prix de souscription à 164 euros le 21 janvier 2025 afin de refléter la valeur réelle de son patrimoine et repositionner le prix ainsi au milieu du tunnel réglementaire.

La distribution en revanche s'est maintenue, celle-ci s'élevant à 8,36 euros net par part au titre de l'exercice alors qu'elle était un peu inférieure à 8 euros par part l'an dernier. Elle a été partiellement soutenue par l'utilisation des réserves jusqu'à la fin du troisième trimestre. Ces réserves sont désormais utilisées pour alléger la dette de la SCPI.

Pour 2025, l'exécution du plan de cessions constitue la première des priorités. Il sert 3 objectifs : maintenir la qualité du portefeuille immobilier à travers la cession des actifs les plus matures ; désendetter la SCPI afin de réduire les charges financières pesant sur la distribution et enfin doter le fonds de remboursement dont nous proposons la création à l'assemblée générale.

À moyen terme, la proportion d'actifs de bureau sera réduite pour accroître la résilience du portefeuille et la performance globale de Primovie.

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.

Marc Bertrand

Président du Directoire de Praemia REIM France

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

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.

PRÉSENTATION



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



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia 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.

Praemia 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, Praemia 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 31/12/2024)

Marc Bertrand, Président
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2024)

Laurent Fléchet, Président
Guy Charlot
Laurent Mogno
Jean-Luc Neez

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 Praemia 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
CNP Assurances
Aurélien Delangre
SPIRICA
Mickaël Moiroud
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
TERRANAE
THE SYNDIC CAPITAL SAS (WHITE BIRD)

* Sociétés liées au Groupe Praemia REIM.



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.

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'associés	49 918	49 245
Nombre de parts au capital	25 668 824	25 668 824
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	1 234 327
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	3 996 679 769,84	4 149 981 159,46
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	4 951 944 406,07	5 093 947 622,36
Valeur comptable	4 485 076 989,54	4 490 555 489,21
Valeur de réalisation	3 606 429 392,42	3 842 617 999,74
Valeur de reconstitution	4 220 520 229,53	4 531 551 554,83
Capitalisation	4 748 732 440,00	5 210 771 272,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	6,93	6,86
Résultat par part ⁽¹⁾	7,97	7,90
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	7,85	7,22
Revenus non récurrents ⁽²⁾	0,51	1,12
Fiscalité étrangère	0,17	0,20
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	1,12	1,06
Surface en m ²	1 719 305	1 664 942
Nombre d'actifs (par transparence)	306	304
Prix de souscription ⁽³⁾	185,00	203,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	169,74	184,73
Nombre de parts en attente de cession	930 243	452 587

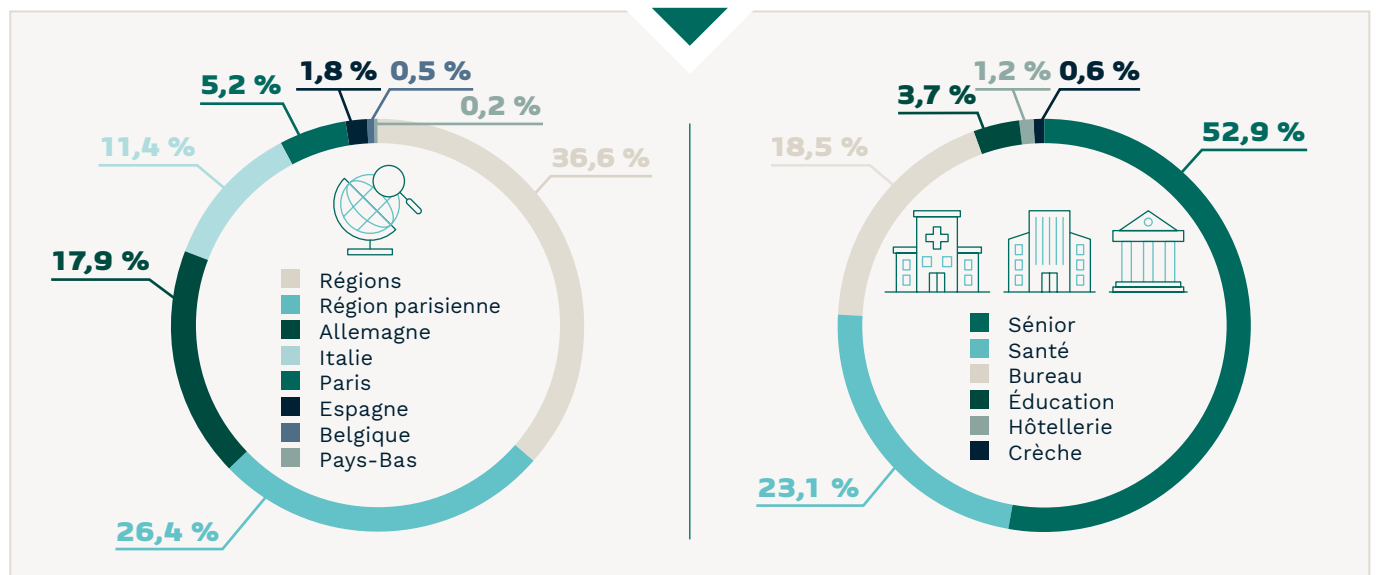
(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

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

(3) Le 13 février 2024, le prix de souscription a été modifié à 185,00 euros et la valeur de retrait à 169,74 euros. À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription a changé et est désormais de 164,00 euros et la valeur de retrait de 160,00 euros.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024⁽¹⁾



(1) En % de la valeur vénale.



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

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,3 % pour 2025, en légère amélioration par rapport à 2024 (+3,2 %). Si l'activité des États-Unis sera déterminée par les décisions de politique économique que prendra Donald Trump, celles-ci auront, dans le même temps, des répercussions mondiales. De même, la Chine aura probablement besoin de renforcer son soutien budgétaire pour dynamiser son activité. Enfin, si les perspectives se sont améliorées pour la zone euro, les possibles tensions commerciales avec les États-Unis, le manque de gains de productivité et les conflits régionaux sont autant de risques qui pèsent sur les perspectives économiques.

Pour l'heure, la croissance du PIB de la zone euro s'est positionnée à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond (+1,2 %) de l'activité économique en 2025. L'économie de la zone euro est attendue en hausse en raison de l'atténuation progressive des effets restrictifs de la politique monétaire de la BCE. Ainsi, le PIB de l'Espagne ressort à +3,0 % en 2024 et devrait évoluer à +2,4 % en 2025, suivi par la France (+1,1 % et +0,8 %), la Belgique (+1,0 % et +1,2 %), les Pays-Bas (+1,0 % et +1,3 %), l'Italie (+0,5 % et +0,8 %), et l'Allemagne (-0,2 % et +0,5 %).

La Banque Centrale Européenne a une nouvelle fois réduit son taux de dépôt d'un quart de point en décembre 2024, à 3 % bien que l'inflation ait repris un peu de vigueur en fin d'année à 2,4 % sur un an. Alors qu'en septembre le manque d'indications caractérisait l'orientation des prochains choix stratégiques de l'institut de Francfort, certains indicateurs nous ont confortés dans l'idée que la BCE était dorénavant prête à faire le nécessaire pour soutenir l'économie face à une conjoncture incertaine.

Les incertitudes politiques et les questions budgétaires des États représentent toujours un risque. Des réponses devront être trouvées afin de réduire les pressions exercées sur les obligations souveraines de certains pays européens.

Marché de l'immobilier de santé en Europe

L'immobilier de santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé un peu moins de 4 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2024. En zone euro, les volumes d'investissements se sont concentrés en Allemagne, en France, aux Pays-Bas, en Italie et en Espagne.

Entre 2022 et 2024, l'immobilier de santé a su faire preuve de résilience comparativement à d'autres classes d'actifs avec des taux « prime » qui ont corrigé de 10 à 100 points de base. Entre fin 2023 et fin 2024, une large majorité de marchés sont demeurés stables. Certains marchés, comme la France ou le Royaume-Uni, ont enregistré quelques décompressions tardives.

Le prix moyen par lit en Europe s'est positionné au-dessus des 150 000 euros en 2024. Les actifs les plus « prime » se sont signés à environ 210 000 euros le lit en moyenne, alors que les actifs du quartile inférieur se sont signés à un prix dépassant les 100 000 euros. Par pays, la France et l'Allemagne ont connu une fourchette de signature de prix par lit entre 100 000 et 150 000 euros lors du quatrième trimestre 2024. Hors zone euro, le Royaume-Uni a enregistré un prix moyen par transaction supérieur à 190 000 euros.

Les dépenses globales de santé sont à des niveaux élevés en Europe bien que la question de la rationalisation des

budgets ait été ouverte courant 2024. En effet, le vieillissement de la population va inévitablement s'accompagner d'un accroissement des dépenses sociales. Les budgets de santé (en pourcentage de PIB) sont majoritairement alloués aux hôpitaux et aux services ambulatoires en France, en Allemagne et en Italie. En moyenne, dans l'Union Européenne, environ 14 % de la dépense courante de santé reste à la charge directe des ménages.

Le nombre de personnes de plus de 65 ans est en hausse pour l'année 2024, faisant ressortir le taux à 21,8 % de la population en zone euro, en hausse de plus de trois points par rapport à 2012. Cette croissance de la population des seniors dans tous les pays européens engendre, dans le même temps, une pression pour répondre à la demande en immobilier de santé.

Marché des SCPI

Comme en 2023, les fonds immobiliers non cotés, et plus particulièrement les SCPI, ont connu une année 2024 contrastée, avec un marché à deux vitesses. Une dichotomie très nette est apparue entre les SCPI historiques et les nouvelles SCPI, tant en termes de collecte nette que de taux de distribution.

En 2024, la collecte nette des 219 SCPI (123 SCPI Immobilier d'entreprise et 96 SCPI Immobilier résidentiel) est en repli de -38 % (3,5 milliards d'euros) par rapport à 2023 (5,7 milliards d'euros) et -65 % par rapport au pic de 2022 (10,2 milliards d'euros). La majorité de la collecte nette de 2024 s'est concentrée sur les 45 SCPI diversifiées (2,8 milliards d'euros, soit 82 % du montant collecté par les SCPI immobilier d'entreprise en 2024), bien qu'elles ne représentent que 23 % de la capitalisation totale. Le reste de la collecte nette de 2024 s'est réparti entre deux autres catégories : les 13 SCPI spécialisées en santé et éducation (234,8 millions d'euros, soit 6,8 %) et les 3 SCPI spécialisées en logistique et locaux d'activité (227,8 millions d'euros, soit 6,6 %).

Les SCPI historiques ont connu une décollecte (-113,5 millions d'euros), alors que les Néo SCPI ont enregistré une collecte positive.

En ce qui concerne les performances, le taux de distribution moyen, calculé en excluant les SCPI créées au cours de l'année, a augmenté (4,72 % en 2024 contre 4,52 % en 2023). Cependant, cette amélioration est trompeuse : le prix moyen par part, pondéré par la capitalisation, a chuté de 4,9 % en 2024, tandis que le dividende brut moyen a diminué de 3 %. Cette baisse plus importante du prix par part a mécaniquement fait augmenter le taux de distribution.

Enfin, en raison du climat politique et budgétaire, les investissements des SCPI restent faibles : ils ont atteint 3,5 milliards d'euros en 2024, contre 5,5 milliards d'euros en 2023 et 10,7 milliards d'euros en 2022. En revanche, les ventes des SCPI ont presque doublé en 2024 (1,8 milliard d'euros) par rapport à 2023 (1 milliard d'euros). Cette forte hausse s'explique par le besoin de financer le fonds de remboursement des SCPI en décollecte, afin de répondre aux demandes de retrait des associés.

Source des données chiffrées : ASPIM, IEIF, Immostat, CBRE, Savills, Colliers International, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Statbel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSEE, Statistics Finlande, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, OMT, associations nationales du e-commerce, Statista.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia 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. Praemia REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » 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, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (ISR). Depuis juillet 2019, Praemia 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. Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Au dernier trimestre 2024, Praemia REIM France a initié des travaux pour élaborer la matrice de double matérialité de l'entreprise, en vue notamment, de se conformer à la directive *Corporate Social Responsibility Disclosure* (CSRD). Des entretiens et questionnaires ont été menés afin d'identifier les enjeux extra-financiers principaux auxquels l'entreprise est confrontée en termes d'impacts et de risques financiers. Les résultats de l'analyse seront publiés dans le rapport CSRD à paraître en 2026 sur l'année 2025.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.

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 Praemia 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 Praemia 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 SSP 2.5 ⁽²⁾ 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 Praemia 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.

Praemia REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Praemia REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Praemia 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

Praemia 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.

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

(2) SSP 2.5 : un nouvel ensemble de scénarios climatiques a été développé dans le cadre du sixième rapport du GIEC (IPCC AR6), les « Shared Socioeconomic Pathways » (SSP Trajectoires Socio-économiques communes). Par rapport aux RCP utilisés précédemment, les nouveaux scénarios SSP illustrent différents développements socio-économiques en lien avec les différentes trajectoires des concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. En tant que mise à jour du scénario RCP 4.5, le SSP 2.5, avec un forçage radiatif supplémentaire de 4,5 W/m² d'ici 2100, représente la trajectoire moyenne des émissions futures de gaz à effet de serre. Ce scénario suppose que des mesures de protection du climat sont prises.



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 (EU) 2019/2088 (« Disclosure » 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'investissement des FIA gérés par Praemia REIM France.

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

Principaux risques environnementaux (changement climatique)

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	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, Praemia 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.).	Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Sécheresse				Modérée	3	Faible	1	
E	Risque physique	Précipitation				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Glissement de terrain				Modérée	3	Modéré	2	
E	Risque physique	Inondation				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Feu de forêt				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer				Modérée	3	Élevé	3	
E	Risque physique	Séisme				Faible	2	Élevé	3	



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	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	- Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non. - Qualité de l'air intérieur.	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	- Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif. - Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles. - Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO₂, filtrations antimicrobiennes, etc.).	Faible	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	- Malveillance des prestataires utilisant les données privées de PREIM France. - Piratage des infrastructures PREIM France ou de ses prestataires.	Entité	- Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Praemia. - Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque.	Modérée	Élevé	
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 PREIM France 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.	Faible	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	Toutes acquisitions réalisées Intégralité du patrimoine géré Entité	- Veille active de l'équipe ESG PREIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique. - Par anticipation, échanges avec les locataires afin d'identifier les faiblesses et de les soutenir dans une démarche de progrès suivi. - À l'acquisition, étude approfondie sur le sujet de la controverse, afin de ne faire entrer en patrimoine que des actifs gérés par des opérateurs de premier plan.	Faible	Modéré	
G	Risque de gouvernance	Directoire	- Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG. - Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers.	Entité	- Présentation récurrente par l'équipe ESG PREIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la Société, à l'équipe dirigeante. - Formation des dirigeants aux problématiques liées au dérèglement climatique et de la stratégie ESG déployée. - Mise en place d'un comité extra-financier, en miroir du conseil d'administration.	Faible	Modéré	



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). En 2024, la grille ESG a fait l'objet d'une revue qui sera prise en compte à partir de 2025, dans le cadre du nouveau cycle de labélisation de la SCPI Primovie.

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 Praemia 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.

La définition, établie par Praemia 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.

Les informations relatives à la classification article 9 de la SCPI Primovie sont disponibles dans le rapport périodique SFDR du fonds ci-dessous :

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 : SCPI 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 a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : _____ %

- ☐ 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 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*). Le fonds 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 $\text{kg CO}_2\text{eq/m}^2$.

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 2024 : l'intensité carbone était de $32 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2$ et le seuil CRREM (v2) de $32 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2$ pour les actifs de santé en France. La majorité des actifs du fonds étant localisés en France, PREIM France a choisi de comparer l'intensité carbone du fonds avec le seuil CRREM de la France. Les pays principaux dans lequel le fonds est implanté ont un seuil CRREM (v2) pour l'Allemagne : $50 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2$; l'Italie : $60 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2$; l'Espagne : $27 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2$.

Par ailleurs, 20 audits énergétiques ont été menés en 2024.

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 2024
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en $\text{kg CO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$ (dont donnée estimée)	$32 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$
Émissions de GES en $\text{kg CO}_2\text{eq/m}^2$ (donnée réelle uniquement)	$29,8 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$
Taux de données énergétiques réelles en valeur sous gestion	64 %

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 2024	RÉSULTAT 2023
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en $\text{kg CO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$ (dont donnée estimée)	$32 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$	$31,7 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$
Émissions de GES en $\text{kg CO}_2\text{eq/m}^2$ (donnée réelle uniquement)	$29,8 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$	$29,0 \text{ kg CO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$
Taux de données énergétiques réelles en valeur sous gestion	64 %	74 %

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 tCO_2 sur les scopes 1, 2 et 3



PAI	RÉSULTAT 2024	RÉSULTAT 2023	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	51 %	68 %	- Donnée disponible pour la SCPI Primovie 61 % des actifs (en valeur de marché des actifs). - Le fonds étant en engagé dans une démarche « Best-in-progress », un grand nombre d'actifs possèdent donc une note DPE inférieure ou égale à C. - Actifs inefficients : 51 % des actifs détenus par la SCPI Primovie pour lesquels la donnée est disponible avec une note DPE inférieure ou égale à C.	- Les équipes de <i>Property Management</i> se sont attachées à collecter les DPE des actifs. - 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	62 793 tonnes de CO ₂ eq	52 619 tonnes de CO ₂ eq	Couverture : - données réelles : 64 % ; - données estimées : 28 %. Les données correspondent aux émissions de gaz à effet de serre des bâtiments détenus par le fonds (données réelles comme estimées) 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. - À la suite des audits énergétiques, les efforts de réduction des consommations énergétiques continuent en 2025 via un plan pluriannuel de travaux. Les premières actions d'amélioration de la performance énergétique ont été prévues au budget de 2025.

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, Praemia 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** : 60 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 renouvelé pour 3 ans à la suite de l'audit. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissement 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 60 critères ESG. 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 les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...), et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique.



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 : 01/01/2024 au 31/12/2024.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
Cœur Défense	Bureau	3 %	France
In&Out	Bureau	3 %	France
Cap de Seine	Bureau	2 %	France
Pôle Santé Léonard de Vinci	MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)	2 %	France
Le Sémaphore	Bureau	2 %	France
Urban Ivry	Mixte	2 %	France

Maria Cecilia Hospital	MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)	2 %	Italie
Green Corner	Bureau	2 %	France
Centre Medico Chirurgical de la Côte d'Opale (CMCO)	MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)	1 %	France
Bercy Lumière	Bureau	1 %	France

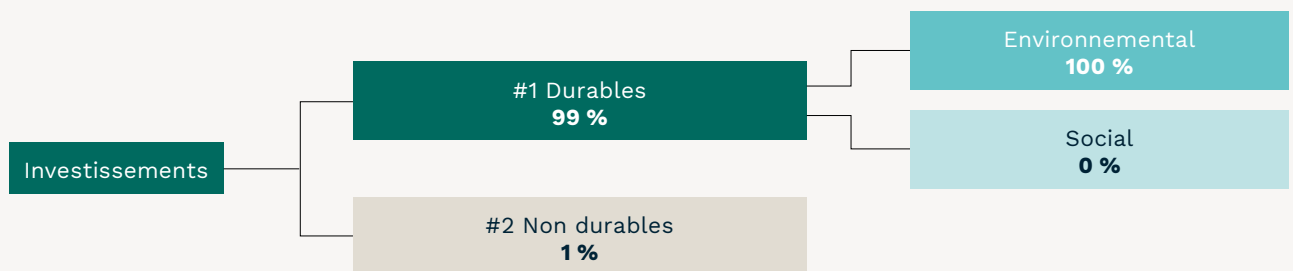
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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.)

Allocation des actifs



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

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

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

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

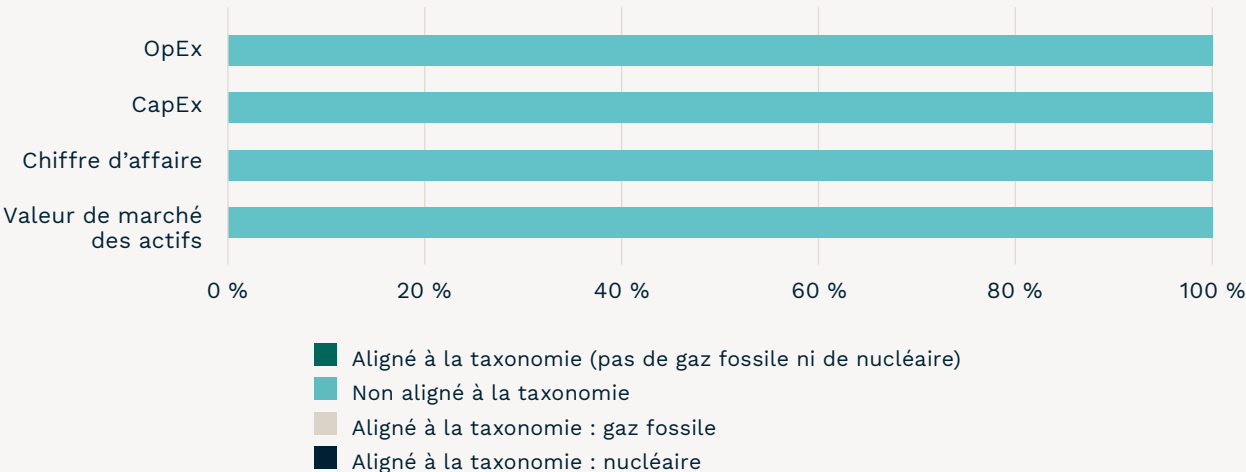
- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés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

Pour se conformer à la taxonomie de l'UE, les critères relatifs au gaz fossile comprennent la limitation des émissions et le passage à l'énergie renouvelable ou aux combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sécurité et de gestion des déchets.



Alignement des investissements à la taxonomie de l'UE

pas d'investissements dans des obligations souveraines



Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

- ☐ Oui
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

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 2023 et 2024.

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 ont été 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 ?

42 % des investissements hors-liquidités du portefeuille 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 EHPADS détenus.

% DES EHPADS DANS LE FONDS	% D'EHPADS AVEC AU MOINS 95 % DE CHAMBRES SIMPLES
42 %	76,5 %

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. Celui-ci a été revu en 2024 et a évolué pour accompagner le renouvellement du label ISR pour le fonds. En effet, celui-ci a été renouvelé pour 3 ans au 31/12/2024. Pour la typologie santé, cette nouvelle mouture met davantage l'accent sur le volet environnemental et tout particulièrement les enjeux liés à l'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre. De plus elle collecte des informations précises quant au confort des occupants ou patients. Cette grille se compose dorénavant d'une soixantaine d'indicateurs : 40 de tronc commun pesant pour 75 % de la note ESG quelle que soit la typologie de l'actif ainsi que des indicateurs dédiés à la typologie de l'actif pesant pour 25 % de la note ESG.

Le principe en est le suivant : l'équipe ISR de Praemia REIM France a défini pour Primovie une note-seuil de 56/100. Environ un tiers du portefeuille obtient une note inférieure.

L'objectif de la démarche ISR pour la SCPI Primovie est alors :

- pour les actifs dont la note est inférieure à 56/100, de définir un plan d'amélioration tel que leur note atteindra au moins 56/100 dans les 3 ans ;
- pour les actifs dont la note est supérieure à 56/100, à maintenir, *a minima*, leur notation d'origine. La note-seuil pourra évoluer à la hausse dans le temps, à mesure qu'une proportion croissante d'actifs l'auront atteint. Ainsi, Primovie s'inscrit dans une démarche de progrès global, progressif et structuré de l'ensemble de son portefeuille au niveau de ses indicateurs ESG.

La note ESG moyenne du fonds en 2024 est de 51/100 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

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 2024 c'est 20 audits qui ont été finalisés sur le fonds. Grâce à ces premiers audits, des budgets de rénovation énergie-carbone ont pu être définis pour une partie des actifs.

L'équipe développement durable travaille en transverse avec les équipes d'Investissement, *Asset Management*, *Property Management*, *Fund Management* ou encore celles du Développement commercial et la Conformité. Elles ont ainsi toutes été formées aux enjeux développement durable et réglementaire ainsi qu'aux processus ESG mis en place chez Praemia 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 différerait-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.



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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



EHPAD KORIAN LES FONTAINES – BARJOLS (83)
Droits photo : Georges Flayols



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de Primovie est de 4 748 732 440 euros et le nombre de parts en attente de cession est de 930 243.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Praemia 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 13 527,39 euros a été versé par Praemia REIM France pour l'exercice 2024.

En 2024, la SCPI Primovie s'est portée acquéreur de 2 établissements de santé pour séniors au travers de participations dans des sociétés italiennes (dont une gérée par Praemia REIM France) pour un montant total de 40 millions d'euros. L'acquisition d'une résidence service sénior située à Kreisha (Allemagne) et le financement de l'extension d'un actif acquis en 2022 situé à Ehrenfriedersdorf (Allemagne) sont également intervenus en 2024 pour un montant total de 30,7 millions d'euros. Par ailleurs, la livraison de plusieurs actifs acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) au cours des exercices précédents est intervenue en 2024. Il s'agit d'un EHPAD situé à Roubaix (59) et de résidences services séniors situées à Villepinte (93), Sète (34), Noisy-le-Sec (93), Roquefort-la-Bédoule (13) et Muret (31).

Les cessions de 2 cliniques situées à Lyon (69) et Saint-Priest (42) pour un montant total hors droits et net des frais de 52,2 millions d'euros ont également été réalisées au cours de l'exercice 2024.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier de Primovie compte 306 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 31,8 %. Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ de Primovie s'élève à 95,9 %. La vacance financière de la SCPI Primovie porte principalement sur des actifs de bureaux.

La SCPI Primovie termine l'année 2024 avec un résultat de 7,97 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2024 s'élève à 7,85 euros par part à laquelle s'ajoute 0,51 euro par part de distribution de plus-values. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée, soit 8,53 euros par part, correspond à un taux de distribution⁽¹⁾ pour l'année 2024 de 4,20 %.

La Société de Gestion propose à l'assemblée générale de renouveler le mandat de l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France, dont elle présente la candidature à l'assemblée générale.

La Société de Gestion sollicite de l'assemblée la création d'un fonds de remboursement assorti d'une autorisation de dotation renouvelable ainsi que la fixation des critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement en précisant notamment que le fonds de remboursement est proposé à tous les porteurs inscrits de plus de 12 mois sur le registre de retraits, quoique dans la limite de la dotation du fonds de remboursement et sous réserve de leur rang dans le carnet d'ordre, et qu'un retrayant ne pourra pas bénéficier en tout ni même en partie du fonds de remboursement sans y avoir été invité par la Société de Gestion. La note d'information et les statuts de la SCPI seront modifiés en conséquence, les statuts renvoyant à la note d'information pour y fixer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et les conditions d'exercice du droit de retrait.

Il vous est également proposé d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier en conséquence les statuts suite à l'adoption de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs.

Celle-ci a ainsi modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Par ailleurs, nous vous proposons de procéder à une réduction de capital à réaliser par la baisse de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 160 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital ne serait pas payé aux associés mais affecté au compte de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau.

Il vous est également soumis une proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Il vous est également proposé d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :

- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
- suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
- instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
- suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

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



Ces mesures ont pour objectif de simplifier l'administration de la SCPI et d'en réduire le coût, et d'améliorer la participation aux assemblées et les interactions des associés avec la Société de Gestion. La suppression du quorum, notamment, permettrait de tenir toutes les assemblées générales en une seule lecture, ce qui économiserait les frais de convocation d'une seconde lecture jusqu'alors assez fréquente. La dématérialisation des assemblées permettrait aux associés qui ne peuvent pas se déplacer ou qui résident loin du siège de la SCPI, d'y assister. Enfin, la possibilité de se constituer en Conseil de Surveillance avec un nombre moindre de membre est aussi une amélioration lorsque les appels à candidature ne connaissent pas le succès escompté : l'organe ainsi doté *a minima* est alors rétabli dans ses fonctions et prérogatives, offrant un interlocuteur nécessaire à la Société de Gestion pour sa perception des intérêts des associés.

La Société de Gestion précise que l'ordonnance n° 2025-230 a besoin d'être ratifiée pour que ses effets perdurent. À défaut de dépôt d'une loi de ratification en temps utile, l'ordonnance deviendrait caduque et les modifications statutaires qui en sont issues ne seraient pas soumises au vote de l'assemblée générale.

Enfin, la Société de Gestion souhaite préciser dans les statuts les formes et modalités de transmission des ordres de retrait et d'y préciser que le taux de la commission de souscription est exprimé comme un maximum, étant précisé que ce taux reste inchangé. Une proposition de modification statutaire vous est présentée en conséquence.

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

La Société de Gestion

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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2024, 306 actifs dont 108 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés immobilières. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 1 719 305 m².

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2024)

	SÉNIOR	SANTÉ	BUREAU	ÉDUCATION	CRÈCHE	HÔTELLERIE	TOTAL
Paris	1,3 %	0,3 %	2,3 %	1,2 %	0,1 %	0,0 %	5,2 %
Région parisienne	5,9 %	1,7 %	16,1 %	1,2 %	0,3 %	1,2 %	26,4 %
Régions	20,5 %	15,4 %	0,1 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	36,6 %
Allemagne	17,2 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	17,9 %
Espagne	1,3 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %
Italie	6,2 %	4,5 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %	0,0 %	11,4 %
Pays-Bas	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
Belgique	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,5 %
TOTAL	52,9 %	23,1 %	18,5 %	3,7 %	0,6 %	1,2 %	100,0 %

Sur les 306 actifs de Primovie, 4 ont été acquis en 2024 dont 2 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 Praemia REIM France, s'élève au 31 décembre 2024 pour les actifs détenus en direct à 2 954 588 416,00 euros et à 1 042 091 353,84 euros pour la valeur nette réévaluée des prises de participation. La valeur en transparence pour l'ensemble du patrimoine (direct + indirect) est de 4 951 944 406,07 euros. À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2024 et acquis entre 2012 et 2023, les valeurs d'expertise s'inscrivent en baisse de 3,35 %.



Situation locative

Le revenu locatif de la SCPI en 2024 s’établit à 177 315 277,73 euros. Primovie compte 460 baux (par transparence) au 31 décembre 2024.

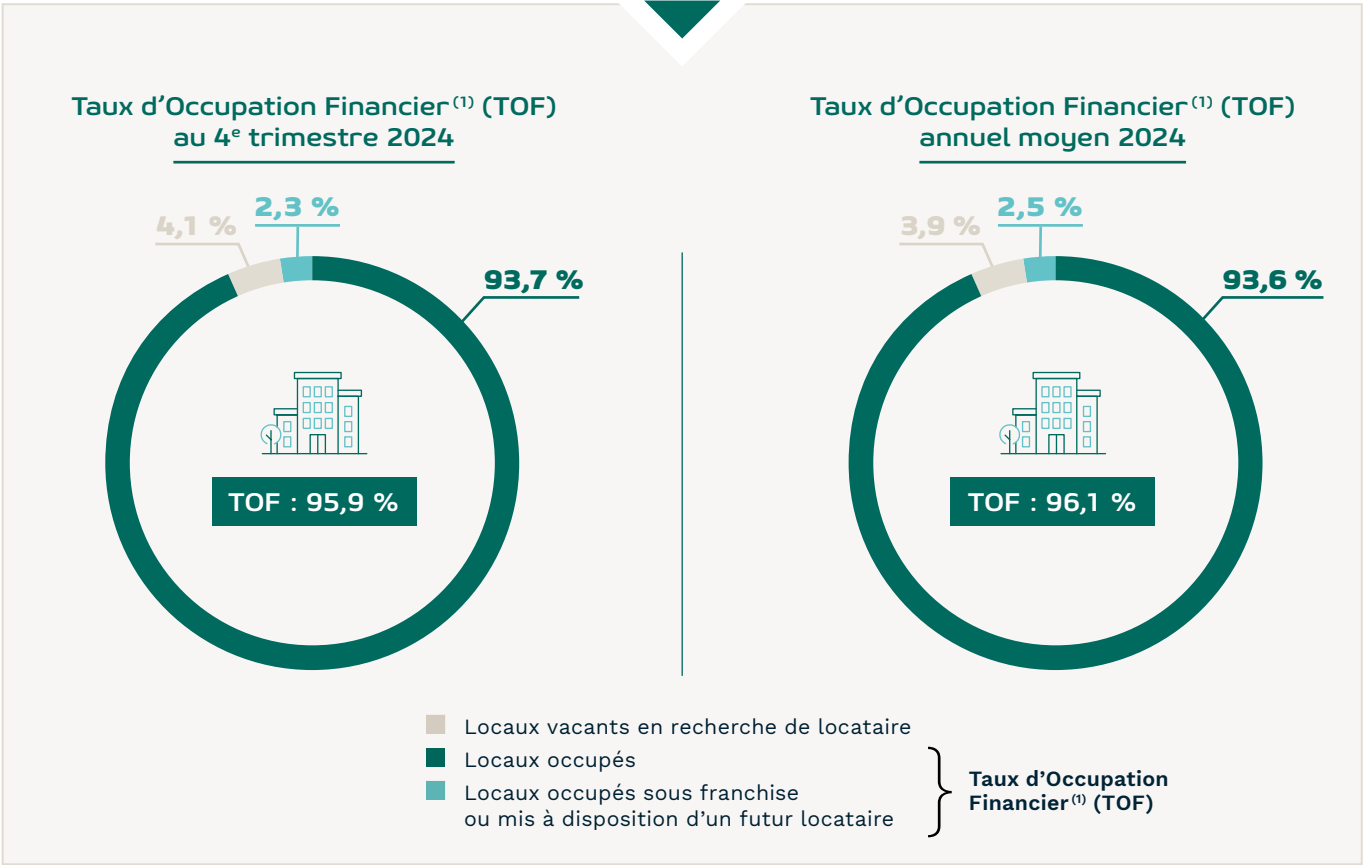
Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M²*	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS ANNUELS*
Groupe Colisée	Sénior	179 313	45	12,8 %
Groupe Clariane	Sénior	217 343	49	11,7 %
Groupe Vivalto Santé	Santé	113 867	8	6,2 %
Groupe Elsan	Santé	96 615	8	5,2 %
Charleston	Sénior	125 798	24	5,0 %
Groupe Zaffiro	Sénior	106 517	16	3,7 %
Advita	Sénior	109 936	23	3,4 %
GVM – Gruppo Villa Maria	Santé	38 224	4	3,0 %
OCDE	Finance	14 385	1	2,8 %
Ramsay Santé	Santé	55 014	5	2,3 %
TOTAL		1 057 012	183	56,1 %

* 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 95,9 % au 31 décembre 2024. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l’ASPIM. Le taux d’occupation financier moyen pour l’année 2024 selon cette méthode est de 96,1 %.



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



En termes de surfaces, sur les 1 719 305 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 52 229 m² étaient vacants au 31 décembre 2024, soit un taux d'occupation physique de 97,0 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2024

ACTIF	VILLE	ADRESSE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	13,4 %	Bureau	5 741	2 985 517
Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	50,0 %	Bureau	9 367	2 141 911
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	58,0 %	Bureau	5 810	1 732 622
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, rue Victor Hugo	100,0 %	Bureau	6 761	1 541 462
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	100,0 %	Bureau	5 407	1 322 467
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	6,8 %	Bureau	2 327	1 177 621
Chemnitz Curata	Chemnitz (Allemagne)	86, Straße der Nationen	100,0 %	Sénior	6 032	998 854
Cenon Dumune	Cenon (33)	8, rue Dumune	100,0 %	Santé	2 562	596 976
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	100,0 %	Bureau	1 680	515 760
Urban Ivry	Ivry-sur-Seine (94)	12, quai Marcel Boyer	100,0 %	Bureau	1 820	434 980
Urban Cap	Bordeaux (33)	124-134, rue Lucien Faure	100,0 %	Bureau	1 885	335 553
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	100,0 %	Bureau	1 817	303 634
Noda	Issy-les-Moulineaux (92)	179, quai de la Bataille de Stalingrad	22,4 %	Bureau	470	213 961
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	10,4 %	Bureau	310	135 331
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	34,6 %	Bureau	240	33 490
TOTAL					52 229	14 470 142

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.

11 nouveaux baux ont été finalisés au cours de l'exercice 2024 et ont permis de louer ou relouer 7 151 m² et 9 renouvellements de baux ont été conclus pour 6 554 m².

Actions commerciales – Commercialisations et relocations 2024

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
Paris Picpus	Paris (75)	146-148, rue de Picpus	AURLON PRÉPA	École	1 535	525 000	01/09/2024
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	CIBLEX FRANCE	Bureau	1 445	427 627	15/12/2024
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	CONVERTEO	Bureau	260	162 643	01/12/2024
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	SCAPRIM	Bureau	214	122 404	15/02/2024
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	FREELAND	Bureau	213	110 901	01/10/2024
Les Laus	Barjols (83)	Quartier les Laus	PHAR83	Sénior	3 011	61 475	01/07/2024
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	FTDA	Bureau	294	44 055	15/02/2024
PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					6 972	1 454 105	
AUTRES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					179	56 415	
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					7 151	1 510 521	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Praemia REIM France.

(1) 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.



Actions commerciales – Renouvellements et renégociations 2024

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M²**	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	SECURITAS TECHNOLOGY SERVICES	Bureau	2 111	620 900	01/07/2024
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	LA POSTE	Bureau	2 171	591 822	01/10/2024
Kadence	Paris (75)	86, rue Regnault	EXTIA	Bureau	606	255 363	01/09/2024
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	PLD	Bureau	430	235 453	01/01/2024
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	CELLNEX France SAS	Bureau	414	199 794	01/07/2024
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	BOUYGUES BATIMENT IDF	Bureau	620	183 600	01/01/2024
PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					6 351	2 086 932	
AUTRES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					203	99 355	
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					6 554	2 186 286	

* Par transparence et en quote-part de détention.
** Actif non géré par Praemia REIM France.

Au cours de l'année 2024, 15 233 m² ont été libérés et 3 congés portant sur 6 789 m², soit 0,39 % de la surface en exploitation, ont été reçus pour l'année 2025.

Congés 2024

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M²**	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	PRISE D'EFFET
Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	GRT GAZ	Bureau	5 314	1 300 869	31/12/2024
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	EDF ÉNERGIES RENOUVELABLES	Bureau	2 025	1 171 201	31/03/2024
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	46-47, quai Jean Compagnon	LA POSTE	Bureau	2 484	626 115	30/09/2024
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	SYSTRA	Bureau	1 680	594 840	31/03/2024
Paris Picpus	Paris (75)	146-148, rue de Picpus	M2I FORMATION	Éducation	1 500	480 676	30/06/2024
Urban Cap	Bordeaux (33)	124-134, rue Lucien Faure	UBISOFT BORDEAUX	Bureau	1 885	323 908	13/05/2024
PRINCIPAUX CONGÉS					14 888	4 497 609	
AUTRES CONGÉS					346	167 892	
TOTAL DES CONGÉS					15 233	4 665 500	

* Par transparence et en quote-part de détention.
** Actif non géré par Praemia REIM France.

Libérations à venir

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPLOGIE	SURFACE LIBÉRÉE EN M²**	LOYER ANNUEL*	PRISE D'EFFET
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	NATIONAL INSTRUMENTS FRANCE SAS	Bureau	974	312 974	06/03/2025
Urban Ivry	Ivry-sur-Seine (94)	12, quai Marcel Boyer	LES GIRANDIÈRES	Sénior	4 986	865 000	31/03/2025
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	FONCIA SEINE OUEST	Bureau	829	268 534	30/06/2025
TOTAL					6 789	1 446 508	

* Par transparence et en quote-part de détention.



Acquisitions de l'année

En 2024, Primovie a réalisé l'acquisition de 4 actifs (direct et indirect) pour un montant total de plus de 70,7 millions d'euros frais et droits inclus.

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

DATE D'ACQUISITION	INVESTISSEMENT	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
20/03/2024	Direct	Advita Haus « Am Mühlgraben »	Kreisha (Allemagne)	Am Mühlgraben	Sénior	5 242	22 828 770	100,00 %
12/09/2024	Direct	Advita Haus « Nussknacker » – Extension	Ehrenfriedersdorf (Allemagne)	Annaberger Straße	Sénior	4 330	7 918 165	100,00 %
07/08/2024	IHF Sicav**	RSA Ponsacco	Ponsacco (Italie)	Via di Gello	Sénior	6 287	16 454 102	100,00 %
02/12/2024	SCI Primosalute Immobiliare	Residenza di Carugo	Carugo (Italie)	Via Enrico Tazzoli	Sénior	12 384	23 585 422	100,00 %
TOTAL GÉNÉRAL						28 242	70 786 459	

* En quote-part de détention.

** Société non gérée par Praemia REIM France.

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

Cessions de l'année

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
16/01/2024	03/07/2014	Clinique du Parc	Lyon (69)	155-155 ter, boulevard de Stalingrad	Santé	7 210	31 258 139	46,87 %
24/09/2024	30/12/2015	Clinique du Parc	Saint-Priest-en-Jarez (42)	9 bis, rue de la Piot	Santé	10 067	20 998 169	100,00 %
TOTAL						17 277	52 256 307	

* Par transparence et en quote-part de détention.

Les cessions passées ne préjugent pas des cessions futures.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2024.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	22 651 895,74
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024	1 476 210,95

Sur l'exercice 2024, les travaux les plus significatifs sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Fontaines-Saint-Martin Opheliades – Fontaines Saint Martin (69)	4 121 910,23
Bad Schussenried – Bad Schussenried (Allemagne)	3 339 786,95
Aressy Village – Aressy (64)	2 577 109,60
Green Corner – Saint-Denis (93)	1 900 343,44
Ulm – Ulm (Allemagne)	1 302 562,21
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	795 076,24
Hôpital Privé les Fransiscaines – Nîmes (30)	730 000,32
Polyclinique Grand Sud – Nîmes (30)	634 013,86
Zweiflingen – Zweiflingen (Allemagne)	618 956,11



.../...

GROS TRAVAUX		
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)		405 610,85
École Ise Via Maggio – Novate Milanese (Italie)		346 069,44
Mulheim – Mulheim (Allemagne)		258 337,88
Bakum – Bakum (Allemagne)		257 985,37
Nogent-le-Rotrou – Nogent-le-Rotrou (28)		255 091,94
Colombes West Plaza – Colombes (92)		234 759,27
Bordeaux Urban Cap – Bordeaux (33)		184 347,05
Clinique Esthétique – Berlin (Allemagne)		180 609,95
Essen – Essen (Allemagne)		179 875,06
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)		162 268,98
Villa du Tertres – Saint-Parres-aux-Tertres (10)		155 000,00
Seehof – Seehof (Allemagne)		106 222,01
Welter – Welter (Allemagne)		100 124,13
TOTAL		18 846 060,89

Ratio d'endettement au 31 décembre 2024

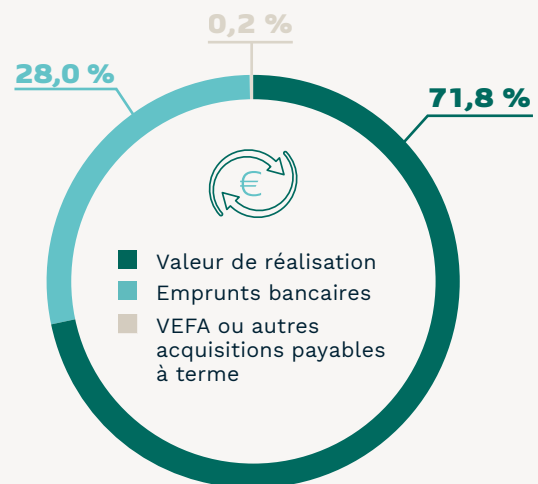
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2024*	4 951 944 406
Dette au 31/12/2024**	1 406 574 250
Ratio d'endettement 2024	28,40 %
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 : 28,2 %

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les TRI ⁽¹⁾ (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2020-2024) et sur 10 ans (2015-2024) ressortent respectivement à 1,03 % et 3,80 %. La SCPI Primovie a terminé l'exercice 2024 avec un résultat, par part en jouissance, de 7,97 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 8,53 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice), soit un taux de distribution ⁽¹⁾ de 4,20 %.

TRI ⁽¹⁾ 5 ans et 10 ans

TRI ⁽¹⁾ 5 ans (2020-2024)	1,03 %
TRI ⁽¹⁾ 10 ans (2015-2024)	3,80 %

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



Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	203,00	203,00	203,00	203,00	203,00
Résultat ⁽²⁾	8,73	8,39	8,40	7,90	7,97
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽²⁾	9,35	9,35	9,15	8,54	8,53
Dont pourcentage de revenus non récurrents	4,24 %	9,09 %	8,59 %	13,07 %	6,01 %
Dont pourcentage de fiscalité étrangère	2,39 %	2,33 %	1,83 %	2,39 %	2,02 %
Taux de distribution ^{(2)*}	4,61 %	4,60 %	4,50 %	4,21 %	4,20 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽³⁾	0,07	0,19	0,40	1,06	1,12

(1) Le prix de la part a été fixé à 203,00 euros au 1^{er} avril 2017. Il a été diminué à 185,00 euros le 13 février 2024 puis à 164,00 euros à compter du 21 janvier 2025.

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2024.

(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 49 918 associés au 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice, 206 439 nouvelles parts ont été souscrites, dont 206 439 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2024, 930 243 parts sont en attente de retrait. Avec 25 668 824 parts au 31 décembre 2024, la capitalisation de Primovie s'élève à 4 748 732 440 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 ⁽²⁾
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
2024	4 107 011 840,00	0,00	25 668 824	49 918	3 227 379,28	185,00

(1) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

(2) Le 13 février 2024, le prix de souscription a été modifié à 185,00 euros. À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription a changé et est désormais de 164,00 euros.

Le prix de souscription a changé le 13 février 2024 et a été fixé à 185,00 euros et la valeur de retrait de à 169,74 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 doit se situer à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (164,42 euros au 31 décembre 2024).

À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription a changé, passant à 164,00 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 CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2024	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
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
2024	206 439	0,80 %	930 243	6 mois	0



ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2020		2021		2022		2023		2024	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,10	73,10 %	7,18	67,17 %	6,79	64,94 %	6,86	64,24 %	6,93	64,17 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,23	2,05 %	0,31	2,89 %	0,54	5,17 %	0,78	7,27 %	0,68	6,27 %
Produits divers	2,75	24,85 %	3,20	29,94 %	3,12	29,89 %	3,04	28,48 %	3,19	29,56 %
TOTAL DES REVENUS	11,08	100,00 %	10,69	100,00 %	10,45	100,00 %	10,67	100,00 %	10,80	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,03	9,32 %	0,99	9,23 %	1,04	9,92 %	1,11	10,43 %	1,09	10,12 %
Autres frais de gestion*	0,68	6,12 %	0,57	5,32 %	0,49	4,71 %	0,92	8,63 %	1,02	9,43 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,10	0,86 %	0,04	0,38 %	0,06	0,55 %	0,05	0,50 %	0,04	0,40 %
Charges immobilières non récupérées	0,51	4,63 %	0,56	5,27 %	0,50	4,80 %	0,52	4,92 %	0,47	4,40 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,32	20,93 %	2,16	20,19 %	2,09	19,98 %	2,61	24,48 %	2,63	24,35 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,03	0,27 %	0,03	0,28 %	0,03	0,26 %	0,05	0,43 %	0,06	0,52 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien ⁽¹⁾	(0,06)	(0,54) %	0,01	0,09 %	(0,00)	(0,03) %	0,00	0,03 %	0,01	0,13 %
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,06	0,54 %	0,10	0,94 %	(0,06)	(0,55) %	0,11	1,02 %	0,13	1,23 %
SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,03	0,27 %	0,14	1,31 %	(0,03)	(0,32) %	0,16	1,47 %	0,20	1,88 %
TOTAL DES CHARGES	2,35	21,20 %	2,30	21,50 %	2,06	19,66 %	2,77	25,96 %	2,83	26,23 %
RÉSULTAT	8,73	78,80 %	8,39	78,50 %	8,40	80,34 %	7,90	74,04 %	7,97	73,77 %
Report à nouveau	0,07	0,64 %	0,19	1,74 %	0,40	3,80 %	1,06	9,93 %	1,12	10,40 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,73	78,82 %	8,28	77,48 %	8,20	78,45 %	7,22	67,64 %	7,85	72,70 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,52	76,96 %	7,97	74,61 %	7,84	75,01 %	6,77	63,44 %	7,47	69,22 %

* 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 10,80 euros par part en pleine jouissance dont 6,93 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,83 euros par part, soit 26,23 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit à 7,97 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2024. La distribution de dividendes est de 7,85 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2024, de 1,12 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	3 494 428 630,78		
Participations financières	1 382 374 947,13		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(391 726 588,37)		
Valeur comptable	4 485 076 989,54	174,73	
Valeur des immeubles « actuelle »	2 954 588 416,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	1 042 091 353,84		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(390 250 377,42)		
Valeur de réalisation	3 606 429 392,42	140,50	
Valeur de réalisation	3 606 429 392,42	140,50	85,45 %
Droits d'enregistrements	236 429 566,18	9,21	5,60 %
Frais d'acquisition des immeubles ⁽¹⁾	29 468 351,99	1,15	0,70 %
Commissions de souscription ⁽²⁾	348 192 918,94	13,56	8,25 %
Valeur de reconstitution	4 220 520 229,53	164,42	100,00 %

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution est 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 2024, celui-ci ressort à 0,672 % de la valeur vénale des actifs.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être 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 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	5 120 118 299,20	0,00	5 120 118 299,20
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	10 671 775,01	(5 705 433,16)	4 966 341,85
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(3 723 153,22)	(1 208 030,90)	(4 931 184,12)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(4 802 125 414,66)	(79 213 663,89)	(4 881 339 078,55)
Comptes courants	(268 748 844,15)	(52 857 236,95)	(321 606 081,10)
Indemnités d'immobilisation versées	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(197 264 153,24)	(1 535 520,43)	(198 799 673,67)
Commissions de souscription	(461 015 196,09)	(452,42)	(461 015 648,51)
Reconstitution du report à nouveau	(3 988 199,68)	0,00	(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	581 000 000,00	155 000 000,00	736 000 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(25 092 361,83)	14 479 662,25	(10 612 699,58)

* 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 2024, 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)		92 021,85	366 354,13	100 632,45	20 063,15	579 071,58
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,13 %	0,53 %	0,14 %	0,03 %	0,83 %
% 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)		10 726 293,30			10 384 497,50	21 110 790,80
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		3,31 %			3,20 %	6,51 %
(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					

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2024.



DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION (UNIQUEMENT LES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES, DONNÉES EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE DÉTENTION)

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

Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	SANTÉ ET ÉDUCATION	BUREAU	HÔTELLERIE	ALTERNATIFS	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	1 487 651	200 781	9 764	21 109	1 719 305
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	3 988 500 795,75	1 376 993 008,38	41 555 144,26	112 346 794,16	5 519 395 742,56
Valeurs estimées du patrimoine	3 918 795 159,81	911 289 246,25	32 710 000,00	89 150 000,00	4 951 944 406,07

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	670 574 268,81	941 574 268,81
Emprunts affectés à l'exploitation	465 000 000,00		465 000 000,00
Lignes de crédits			-
Découverts bancaires			-

Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT IMMOBILIER	166 942 164,89	103 394 541,55	270 336 706,44	153 373 341,70	103 200 088,08	256 573 429,78	13 763 276,66
Produits immobiliers	181 432 691,30	113 955 653,94	295 388 345,24	168 508 578,84	110 757 439,42	279 266 018,26	16 122 326,98
Loyers	181 256 449,28	113 955 653,94	295 212 103,22	168 071 547,85	110 757 439,42	278 828 987,27	16 383 115,95
Reprises provision pour gros entretien	176 242,02	0,00	176 242,02	437 030,99	0,00	437 030,99	(260 788,97)
Charges immobilières	(14 490 526,41)	(10 561 112,38)	(25 051 638,79)	(15 135 237,14)	(7 557 351,34)	(22 692 588,48)	(2 359 050,31)
Charges non récupérables	(12 826 994,44)	(10 366 894,83)	(23 193 889,27)	(13 323 066,75)	(7 356 457,49)	(20 679 524,24)	(2 514 365,04)
Travaux non récupérables et gros entretien	(1 116 642,00)	(162 099,11)	(1 278 741,11)	(1 297 933,41)	(169 860,55)	(1 467 793,96)	189 052,85
Dotations aux provisions pour gros entretien	(546 889,97)	(32 118,44)	(579 008,41)	(514 236,98)	(31 033,30)	(545 270,28)	(33 738,13)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(29 964 704,48)	(6 751 690,59)	(36 716 395,07)	(30 156 401,56)	(7 434 409,54)	(37 590 811,10)	874 416,03
Produits d'exploitation	7 657 484,34	1 719 508,26	9 376 992,60	6 550 867,43	86 639,34	6 637 506,77	2 739 485,83
Autres produits d'exploitations	5 209 877,62	1 671 705,80	6 881 583,42	6 036 419,63	1 154,85	6 037 574,48	844 008,93
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 447 606,72	47 802,46	2 495 409,18	514 447,80	81 896,29	596 344,09	1 899 065,09
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	3 588,20	3 588,20	(3 588,20)
Charges d'exploitation	(37 622 188,82)	(8 471 198,85)	(46 093 387,67)	(36 707 268,99)	(7 521 048,88)	(44 228 317,87)	(1 865 069,79)
Commission de gestion de la SGP (dont TVA non déductible)	(27 956 571,21)	(3 594 942,39)	(31 551 513,60)	(27 067 434,18)	(2 638 256,16)	(29 705 690,34)	(1 845 823,26)
Autres charges d'exploitation	(2 398 335,09)	(4 434 507,07)	(6 832 842,16)	(5 377 242,65)	(4 311 736,99)	(9 688 979,64)	2 856 137,48
Dotations aux créances douteuses	(5 832 984,61)	(54 379,71)	(5 887 364,32)	(3 150 231,09)	(88 293,55)	(3 238 524,64)	(2 648 839,69)
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	(387 369,67)	(387 369,67)	0,00	(482 762,18)	(482 762,18)	95 392,51
Dotations aux amortissements des immobilisations	(1 434 297,91)	0,00	(1 434 297,91)	(1 112 361,07)	0,00	(1 112 361,07)	(321 936,84)



.../...

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
RÉSULTAT FINANCIER	(19 543 211,96)	(12 609 736,59)	(32 152 948,55)	(9 699 989,64)	(12 806 672,38)	(22 506 662,02)	(9 646 286,53)
Produits financiers	3 415 999,95	2 226 916,53	5 642 916,48	6 684 244,21	1 409 638,68	8 093 882,89	(2 450 966,41)
Intérêts des comptes courants (reçus)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits financiers	3 415 999,95	2 226 916,53	5 642 916,48	6 684 244,21	1 409 638,68	8 093 882,89	(2 450 966,41)
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges financières	(22 959 211,91)	(14 836 653,12)	(37 795 865,03)	(16 384 233,85)	(14 216 311,06)	(30 600 544,91)	(7 195 320,11)
Intérêts des emprunts	(22 821 483,89)	(14 252 294,91)	(37 073 778,80)	(15 888 965,10)	(13 455 524,67)	(29 344 489,77)	(7 729 289,03)
Intérêts des comptes courants (versés)	0,00	(272 120,79)	(272 120,79)	0,00	(629 020,66)	(629 020,66)	356 899,87
Autres charges financières	(137 728,02)	(165 718,48)	(303 446,50)	(495 268,75)	(68 525,15)	(563 793,90)	260 347,41
Dépréciations des charges financières	0,00	(146 518,94)	(146 518,94)	0,00	(63 240,58)	(63 240,58)	(83 278,36)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	755 109,54	286 605,20	1 041 714,74	53 388,35	3 068 968,58	3 122 356,93	(2 080 642,19)
Produits exceptionnels	769 700,36	3 215 773,55	3 985 473,91	115 182,61	21 464 074,30	21 579 256,91	(17 593 783,00)
Charges exceptionnelles	(14 590,82)	(2 929 168,35)	(2 943 759,17)	(61 794,26)	(18 395 105,72)	(18 456 899,98)	15 513 140,81
RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS	118 189 357,99	84 319 719,58	202 509 077,57	113 570 338,85	86 027 974,74	199 598 313,59	2 910 763,98
Différentiel cash-flow immobilier / distribution versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			1 356 941,61			(7 113 979,52)	8 470 921,13
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI/PCG			(18 614,96)			(390 307,53)	371 692,58
RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI			203 847 404,22			192 094 026,53	11 753 377,69

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 de 1,80. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2024. 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 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou statutaires. Néanmoins, la situation du fonds a évolué et son profil de risque également, ce dernier s'établissant à présent à un niveau de 4 (au lieu de 3).



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 2024, 930 243 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'Investissements 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 2024, 38 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.

Praemia 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.



EHPAD FONTDIVINA – BEAUSOLEIL (06)
Droits photo : Georges Flayols



ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2024

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 38 % (61 % en rémunération fixe et 39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia 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 Praemia REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
Salaires fixes	16 568
% du total des rémunérations	80 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	4 132
% du total des rémunérations	20 %
dont rémunérations variables non différées	3 374
dont rémunérations variables différées	757
TOTAL	20 700
ETP moyen	224,33

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 2024
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	4 798
%	60 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 141
%	40 %
TOTAL	7 939
Dont salaires fixes	61 %
Dont rémunération variable	39 %

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

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 Praemia REIM France.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024





ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	3 494 428 630,78	2 954 588 416,00	3 453 711 683,66	3 064 307 036,38
Terrains et constructions locatives	3 453 554 243,54	2 940 962 394,00	3 374 207 221,28	3 003 593 638,88
Constructions sur sol d'autrui	3 188 312,84	2 030 000,00	3 188 312,84	2 330 000,00
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	(930 433,20)		(465 216,60)	
Immobilisations en cours	35 557 920,18	11 596 022,00	75 144 872,56	58 383 397,50
Agencements, aménagements, installations	6 663 654,86		4 272 479,71	
Amortissements des aménagements et installations	(3 605 067,44)		(2 635 986,13)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 476 210,95)	0,00	(1 105 563,00)	0,00
Gros entretien	(1 476 210,95)		(1 105 563,00)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	1 382 374 947,13	1 042 091 353,84	1 345 312 528,27	1 085 674 123,08
Immobilisations financières contrôlées	1 382 374 947,13	1 042 091 353,84	1 345 312 528,27	1 085 674 123,08
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements immobiliers)	4 875 327 366,96	3 996 679 769,84	4 797 918 648,93	4 149 981 159,46
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	327 641 870,96	327 641 870,96	272 814 297,81	272 814 297,81
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	327 641 870,96	327 641 870,96	272 814 297,81	272 814 297,81
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)	327 641 870,96	327 641 870,96	272 814 297,81	272 814 297,81
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	78 995,63	78 995,63	103 040,96	103 040,96
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	78 995,63	78 995,63	103 040,96	103 040,96
Créances	76 815 409,04	76 815 409,04	81 405 401,63	81 405 401,63
Locataires et comptes rattachés	25 042 348,53	25 042 348,53	26 155 434,83	26 155 434,83
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(8 417 553,71)	(8 417 553,71)	(5 032 175,83)	(5 032 175,83)
Créances fiscales	6 919 511,11	6 919 511,11	9 792 122,17	9 792 122,17
Fournisseurs et comptes rattachés	530 160,77	530 160,77	1 680 482,37	1 680 482,37
Autres créances	52 740 942,34	52 740 942,34	48 809 538,09	48 809 538,09
Valeurs de placement et disponibilités	51 212 923,17	51 212 923,17	43 947 614,63	43 947 614,63
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	51 212 923,17	51 212 923,17	43 947 614,63	43 947 614,63
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	128 107 327,84	128 107 327,84	125 456 057,22	125 456 057,22
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(176 587,00)	(176 587,00)	(176 587,00)	(176 587,00)
Dettes	(845 760 270,19)	(845 760 270,19)	(703 665 989,31)	(703 665 989,31)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(10 287 683,73)	(10 287 683,73)	(12 240 347,33)	(12 240 347,33)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(737 075 651,12)	(737 075 651,12)	(581 641 331,94)	(581 641 331,94)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(136 500,81)	(136 500,81)	(3 115 388,22)	(3 115 388,22)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(7 745 833,07)	(7 745 833,07)	(7 372 686,33)	(7 372 686,33)
– Locataires et comptes rattachés	(4 047 213,87)	(4 047 213,87)	(2 026 103,13)	(2 026 103,13)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(9 148 622,89)	(9 148 622,89)	(13 229 559,24)	(13 229 559,24)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(9 213 204,56)	(9 213 204,56)	(10 384 356,27)	(10 384 356,27)
– Associés à régulariser	(2 068 446,80)	(2 068 446,80)	(12 523 922,99)	(12 523 922,99)
– Associés dividendes à payer	(46 107 357,88)	(46 107 357,88)	(39 508 883,99)	(39 508 883,99)
– Autres dettes diverses	(19 929 755,46)	(19 929 755,46)	(21 623 409,87)	(21 623 409,87)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(845 936 857,19)	(845 936 857,19)	(703 842 576,31)	(703 842 576,31)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	32 688,82	32 688,82	42 374,43	42 374,43
Produits constatés d'avance	(95 407,85)	(95 407,85)	(1 833 312,87)	(1 833 312,87)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(62 719,03)	(62 719,03)	(1 790 938,44)	(1 790 938,44)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	4 485 076 989,54		4 490 555 489,21	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		3 606 429 392,42		3 842 617 999,74

(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 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2024	AFFECTATION 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2024 ⁽¹⁾
Capital	4 107 011 840,00			4 107 011 840,00
Capital souscrit	4 107 011 840,00			4 107 011 840,00
Primes d'émission et de fusion	350 821 435,19		(1 535 972,85)	349 285 462,34
Primes d'émission ou de fusion	1 013 106 459,20			1 013 106 459,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(460 764 229,90)		(452,42)	(460 764 682,32)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(197 264 153,24)		(1 535 520,43)	(198 799 673,67)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(3 988 199,68)			(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	6 948 621,79		(6 913 464,06)	35 157,73
Réserves				
Report à nouveau	8 698 771,40	17 074 820,83		25 773 592,23
Résultat de l'exercice	17 074 820,83	(17 074 820,83)	2 970 937,24	2 970 937,24
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	192 094 026,53	(192 094 026,53)	203 847 404,22	203 847 404,22
Acomptes sur distribution	(175 019 205,70)	175 019 205,70	(200 876 466,98)	(200 876 466,98)
TOTAL GÉNÉRAL	4 490 555 489,21	-	(5 478 499,67)	4 485 076 989,54

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	177 315 277,73	166 670 512,38
Charges facturées	12 070 384,99	10 952 873,48
Produits des participations contrôlées	71 747 866,24	66 343 285,85
Produits annexes	9 151 026,09	7 437 372,68
Reprises de provisions pour gros entretien	176 242,02	437 030,99
Transferts de charges immobilières	2 794 447,24	418 784,77
TOTAL I : Produits immobiliers	273 255 244,31	252 259 860,15
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 070 384,99	10 952 873,48
Travaux de gros entretien	182 437,21	140 836,74
Charges d'entretien du patrimoine locatif	934 204,79	1 157 096,67
Dotations aux provisions pour gros entretien	546 889,97	514 236,98
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	15 621 441,68	13 741 851,52
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	29 355 358,64	26 506 895,39
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	243 899 885,67	225 752 964,76
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	4 762 899,71	61 689 428,34
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 447 606,72	514 447,80
Autres produits d'exploitation	23,08	82,42
TOTAL I : Produits d'exploitation	7 210 529,51	62 203 958,56
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	27 956 571,21	27 067 434,18
Commissions de souscription	3 227 379,28	33 430 372,96
Charges d'exploitation de la Société	1 535 520,43	28 259 055,38
Diverses charges d'exploitation	2 398 335,09	5 377 242,65
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 434 297,91	1 112 361,07
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	5 832 984,61	3 150 231,09
TOTAL II : Charges d'exploitation	42 385 088,53	98 396 697,33
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(35 174 559,02)	(36 192 738,77)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	13 910 179,99	12 180 401,83
Autres produits financiers	3 415 999,95	6 684 244,21
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	17 326 179,94	18 864 646,04
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	22 821 483,89	15 888 965,10
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	137 728,02	495 268,75
Dépréciations		
Total II : Charges financières	22 959 211,91	16 384 233,85
Résultat financier C = (I - II)	(5 633 031,97)	2 480 412,19
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	769 700,36	115 182,61
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	769 700,36	115 182,61
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	14 590,82	61 794,26
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	14 590,82	61 794,26
Résultat exceptionnel D = (I - II)	755 109,54	53 388,35
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	203 847 404,22	192 094 026,53

ANNEXE FINANCIÈRE



EHPAD LE BOIS CLÉMENT – LA FERTÉ-GAUCHER (77)
Droits photo : Michel Djaoui



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 2024, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primovie pour un montant de 2 391 175,15 euros.

Au 31 décembre 2024, le poste « Installations générales, agencements et aménagements » s'élève à 6 663 654,86 euros.

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

Au 31 décembre 2024, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 969 081,31 euros.

Au 31 décembre 2024, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 3 605 067,44 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

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 2024, les travaux de cette nature dans la SCPI Primovie s'élèvent à 24 460,01 euros.

Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour 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 2024 s'élèvent à 3 227 379,28 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

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).

Frais d'acquisition

Les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission. Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2024 s'élèvent à 1 535 520,43 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. Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été constaté de reconstitution du report à nouveau.

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 Praemia 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 arbitrant la valeur vénale des actifs selon 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).

La méthode recommandée est l'actualisation des flux futurs pour les actifs de typologie bureau et la capitalisation du revenu pour les actifs de typologie santé.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primovie est de 2 954 588 416,00 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 2024, 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 1 382 374 947,13 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 1 042 091 353,84 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.

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 2024, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 546 889,97 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2024 pour un montant de 176 242,02 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour gros entretien s'établit à 1 476 210,95 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.

Les plus-values réalisées sont imposées 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 2024, les cessions de deux actifs immobiliers ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 8 838 440,95 euros.



Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur 2 794 447,24 euros.

Le 27 juin 2024, l'assemblée générale ordinaire décide la distribution de 1 317 441,19 euros afin de régulariser l'impôt payé sur les cessions de l'exercice 2023.

Des mises en distribution partielle du compte de plus-values immobilières ont été effectuées en 2024 pour 13 091 100,24 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 5 832 984,61 euros a été comptabilisée au 31 décembre 2024. Les reprises se sont élevées à 2 447 606,72 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 8 417 553,71 euros.

Commissions de la Société de Gestion

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.

À compter du 1^{er} janvier 2024, sont également déduits les honoraires d'expertises comptables de la SCPI et des participations contrôlées.

Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 27 956 571,21 euros. Au 31 décembre 2023, elle s'élevait à 27 067 434,18 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Primovie, a été délégué à des mandataires. La SCPI refacture chaque trimestre la Société de Gestion du coût de ce dernier.

À compter du 1^{er} janvier 2024, la SCPI refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2024, la commission refacturée s'élève à 5 209 854,54 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commissions de souscription (HT)	3 227 379,28
Commissions de gestion (HT)	27 956 571,21
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	740 676,78
Commissions de réinvestissements (HT)	0,00
Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	5 209 854,54
SCI 5 rue Bernier	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	153 548,45
SCI Alcobendas	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	4 169 969,66
SCI Ardeko	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	0,00
SCI Bagneux 2 Briand	
Avances en comptes courants	11 840 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	107 705,18
Dividendes	862 864,94
SCI Boulogne le Gallo	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	6 689 481,36
SCI Clamart Vie	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	2 301 274,13
SCI Créteil Enesco	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	1 211 080,64
SCI Noda	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	651 520,52
SCI Primosanté	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	4 983 209,04

.../...



.../...

SCI Renault Kadence	
Avances en comptes courants	0,00
Intérêts des avances en comptes courants	0,00
Dividendes	2 476 846,97
SCI Club Santé Ornano	
Avances en comptes courants	24 987 253,34
Intérêts des avances en comptes courants	337 286,96
Dividendes	720 548,50
OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courants	17 305 729,18
Intérêts des avances en comptes courants	1 018 577,68
Dividendes	0,00
SCI A2P Donzère	
Avances en comptes courants	2 468 391,45
Intérêts des avances en comptes courants	33 319,24
Dividendes	218 400,00
SCI Court Saint-Étienne	
Avances en comptes courants	11 660 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	126 616,13
Dividendes	743 058,27
SCI Bonnefon-Carnot	
Avances en comptes courants	2 918 511,99
Intérêts des avances en comptes courants	39 395,13
Dividendes	1 242 215,39
SCI Corton Santé	
Avances en comptes courants	95 140 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	2 661 736,46
Dividendes	18 560 437,50
SCI Dutch Childcare Centers	
Avances en comptes courants	3 943 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	30 923,46
Dividendes	321 994,71
SCI Primosalud 1	
Avances en comptes courants	16 000 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	143 982,51
Dividendes	599 303,70
SCI Primosalute Immobiliare	
Avances en comptes courants	26 800 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	309 992,79
Dividendes	1 404 823,77
SCI Clipad Santé	
Avances en comptes courants	6 691 813,24
Intérêts des avances en comptes courants	90 328,51
Dividendes	7 438 706,10
SCI Bahia santé	
Avances en comptes courants	2 000 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	26 142,08
Dividendes	799 458,38

Faits significatifs 2024 et événements post clôture

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.

Le 21 janvier 2025, le prix de souscription des parts de la SCPI Primovie est passé de 185,00 euros à 164,00 euros. La valeur de retrait est passée de 169,74 euros à 160,00 euros.

Cession

Le 23 décembre 2024, une promesse de vente de 20 600 000,00 euros a été signée pour l'actif Meudon les Tybilles. La cession a eu lieu le 27 février 2025.

Contexte économique

Économie

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,2 % en 2024 et devraient être identiques l'année prochaine. Pour l'heure, c'est bien le scénario du « *soft landing* » qui reste le plus probable alors que celui d'une récession globale s'éloigne. Toutefois, un certain nombre de risques perdurent. En effet, le dynamisme du PIB pourrait pâtir d'un manque de gains de productivité dans les années à venir, une escalade des conflits régionaux demeure, et un retour du protectionnisme commercial et industriel continue de planer sur les perspectives de croissance de long terme.

La croissance du PIB de la zone euro ressort à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond de l'activité économique (+1,2 %) en 2025.

L'inflation de la zone euro a atteint 1,7 % sur un an en septembre 2024, soit 0,8 point de moins par rapport à juin 2024. L'inflation core était stable à 2,7 % en septembre 2024. C'est dans ce contexte que la BCE a choisi d'abaisser à nouveau ses taux directeurs de 25 points de base lors des réunions de septembre, puis d'octobre, et décembre 2024.

Malgré le manque d'indication des gouverneurs de la banque centrale concernant leurs prochains choix stratégiques, et à condition que l'inflation sous-jacente continue de reculer, nous maintenons notre scénario de nouvelles baisses de taux. Toute nouvelle mesure en faveur d'une politique monétaire moins restrictive est un élément en faveur de l'immobilier, avec pour corollaire un impact positif sur les prix pouvant s'étaler sur plusieurs années, toutes choses égales par ailleurs. En effet, la baisse de 100 points de base, par rapport à juin 2024, des taux directeurs aura déjà permis une détente sur les taux d'emprunt, conduisant à une augmentation du nombre de prêts immobiliers.

Concernant les questions budgétaires et de déficits, des ajustements devront être réalisés afin de baisser la pression exercée sur les obligations souveraines des pays européens.

Investissement

Dans la même lignée que 2023, les volumes d'investissements sont restés en retrait sur l'ensemble de l'année 2024.

Performance

Durant deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), la performance immobilière confirme son retour en territoire positif, grâce aux baisses successives des taux directeurs de la BCE.

Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt depuis huit trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de



régime et connaît, depuis deux trimestres consécutifs (2^e et 3^e trimestres 2024), une performance moyenne positive. La fin de la remontée des taux directeurs de la BCE en octobre 2023, et les premières baisses en juin, septembre, octobre, et décembre 2024 ont permis un retour progressif de la performance totale en territoire positif grâce à un rendement locatif dynamique. Concernant le rendement en capital, il est toujours légèrement négatif. Cela signifie que le processus de *repricing* devra être totalement purgé pour que l'ensemble des valeurs puissent entrer dans un nouveau cycle d'expansion.

Depuis juin 2024, la performance totale de l'ensemble des classes d'actifs analysées (bureau, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) en Europe est passée en territoire positif. La performance locative a permis de compenser les derniers réajustements de valeurs. Le bureau connaît toujours des ajustements de valeurs notables.

La performance totale des derniers mois de l'année 2024 sera déterminante pour l'orientation de la performance en capital.

Changement de nom de la Société de Gestion

Lors de l'AGE du 9 juillet 2024, le gérant constate le changement de dénomination sociale du dirigeant de la Société de « Primonial REIM France » en « Praemia REIM France » intervenu le 1^{er} juillet 2024 et décide de remplacer l'occurrence de l'ancienne dénomination sociale du dirigeant figurant à l'article XVIII des statuts de la Société par « Praemia REIM France ».

Instruments financiers

Le 3 février 2025, afin de se couvrir contre le risque de taux, la SCPI Primovie a conclu avec la banque Natixis une opération de garantie de taux d'un montant notionnel de 58 millions d'euros et d'une durée de 5 ans.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2024	2023
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	298 561 654,12	333 443 647,36
dont loyers	177 315 277,73	166 670 512,38
Total des charges	94 714 249,90	141 349 620,83
Résultat	203 847 404,22	192 094 026,53
Dividende	200 876 466,98	175 019 205,70
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	4 107 011 840,00	4 107 011 840,00
Total des capitaux propres	4 485 076 989,54	4 490 555 489,21
Immobilisations locatives	3 494 428 630,78	3 453 711 683,66
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 382 374 947,13	1 345 312 528,27
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	327 641 870,96	272 814 297,81
	GLOBAL 2024	PAR PART 2024
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	203 847 404,22	7,97*
Dividende	200 876 466,98	7,85*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	3 996 679 769,84	155,70
Valeur comptable	4 485 076 989,54	174,73
Valeur de réalisation	3 606 429 392,42	140,50
Valeur de reconstitution	4 220 520 229,53	164,42

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



TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	719 247 766,35	404 681 600,00	717 284 909,98	477 042 000,00
Crèche	17 945 198,51	17 315 000,00	17 993 368,15	17 490 000,00
Éducation	114 378 015,10	112 550 000,00	114 063 319,24	116 250 000,00
Hôtellerie	41 555 144,26	32 710 000,00	41 555 144,26	34 900 000,00
Santé	787 205 406,80	754 610 000,00	824 562 037,49	812 631 238,88
Sénior	1 666 192 385,42	1 531 975 794,00	1 550 767 237,82	1 448 050 000,00
Mixte	112 346 794,16	89 150 000,00	112 340 794,16	99 560 400,00
TOTAL	3 458 870 710,60	2 942 992 394,00	3 378 566 811,10	3 005 923 638,88
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureau	506 023,46	0,00	111 948,85	0,00
Crèche	0,00	0,00	6 543,58	0,00
Éducation	468 034,04	0,00	323 648,10	0,00
Hôtellerie	0,00	0,00	0,00	0,00
Santé	11 873 151,06	7 990 000,00	3 918 381,02	3 050 000,00
Sénior	22 688 211,62	3 606 022,00	70 779 151,01	55 333 397,50
Mixte	22 500,00	0,00	5 200,00	0,00
TOTAL	35 557 920,18	11 596 022,00	75 144 872,56	58 383 397,50
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCI 5 rue Bernier	2 460 618,86	2 139 416,83	2 460 618,86	2 179 341,67
SCI Alcobendas	8 026 900,00	1 998 467,20	8 026 900,00	6 081 114,29
SCI Ardeko	15 626 400,00	6 944 585,07	15 626 400,00	8 900 638,35
SCI Bagneux 2 Briand	12 514 784,11	11 277 439,00	8 054 784,11	8 513 634,20
SCI Boulogne Le Gallo	113 689 183,34	52 117 312,04	113 689 350,00	67 439 181,36
SCI Clamart Vie	52 567 561,36	46 452 059,20	52 267 561,36	47 086 569,75
SCI Heart of La Défense**	108 510 906,70	34 683 819,23	108 510 906,70	46 661 359,75
SCI Créteil Enesco	16 768 709,18	6 872 174,78	9 768 709,18	944 937,70
SCI Noda	28 588 000,00	17 296 938,36	28 588 000,00	18 798 713,84
Care Italy**	89 874 744,20	106 841 257,71	89 553 518,68	103 389 765,43
SCI Primosanté	87 116 743,39	85 990 723,06	87 116 743,39	88 415 687,37
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	27 604 820,54	40 919 871,71	34 234 915,78
OPCI MCF 95 Parmentier**	4 175 391,85	5 260 299,79	4 175 391,85	5 164 354,44
Italian Healthcare Fund**	208 675 540,12	197 820 632,19	208 675 540,12	202 462 906,69
OPCI Preim Lumière	30 157 900,10	12 282 551,20	29 776 540,10	15 487 604,53
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	15 975 473,95	24 074 347,26	18 311 970,59
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	6 025 156,37	6 839 435,53	6 191 482,86
SCI Court Saint-Étienne	23 004 900,00	12 080 802,17	23 004 900,00	14 865 765,38
SCI Bonnefon-Carnot	19 399 396,94	18 889 960,13	19 399 396,94	18 325 473,88
SCI Corton Santé	225 570 684,40	139 356 089,93	225 570 684,40	164 921 830,74
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	2 865 328,31	5 185 100,00	2 729 884,71
SCI Primosalud 1	17 523 500,00	13 425 283,89	17 523 500,00	13 568 476,47
SCI Clipad Santé	136 019 624,99	116 906 291,98	136 019 624,99	114 817 080,35
SCI Primosalute Immobiliare	69 359 000,00	67 753 898,26	52 009 000,00	49 268 506,52
IHF Sicaf S.p.A**	27 716 703,09	26 455 765,57	20 466 703,09	19 588 495,97
SCI Bahia Santé	8 009 000,00	6 774 807,08	8 009 000,00	7 324 430,46
TOTAL	1 382 374 947,13	1 042 091 353,84	1 345 312 528,27	1 085 674 123,08
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	4 876 803 577,91	3 996 679 769,84	4 799 024 211,93	4 149 981 159,46

* 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 Praemia REIM France.

.../...

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS				
SCI Alcobendas	0,00	0,00	12 371 682,27	12 371 682,27
SCI Bagneux 2 Briand	11 947 705,18	11 947 705,18	0,00	0,00
SCI Heart of La Défense**	54 352 299,76	54 352 299,76	13 564 594,57	13 564 594,57
SCI A2P Donzère	2 501 710,69	2 501 710,69	2 506 219,38	2 506 219,38
OPCI Preim Lumière	18 324 306,86	18 324 306,86	17 814 103,46	17 814 103,46
SCI Club Santé Ornano	25 324 540,30	25 324 540,30	25 370 181,29	25 370 181,29
SCI Court Saint-Étienne	11 786 616,13	11 786 616,13	11 786 963,02	11 786 963,02
SCI Bonnefon-Carnot	2 957 907,12	2 957 907,12	2 963 237,99	2 963 237,99
SCI Corton Santé	97 801 736,46	97 801 736,46	96 598 013,98	96 598 013,98
SCI Dutch Childcare Centers	3 973 923,46	3 973 923,46	3 974 008,18	3 974 008,18
Italian Healthcare Fund**	46 608 865,87	46 608 865,87	39 765 826,10	39 765 826,10
SCI Primosalud 1	16 143 982,51	16 143 982,51	16 144 376,99	16 144 376,99
SCI Primosalute Immobiliare	27 109 992,79	27 109 992,79	21 130 075,90	21 130 075,90
SCI Clipad Santé	6 782 141,75	6 782 141,75	6 794 364,82	6 794 364,82
SCI Bahia Santé	2 026 142,08	2 026 142,08	2 030 649,86	2 030 649,86
TOTAL	327 641 870,96	327 641 870,96	272 814 297,81	272 814 297,81
TOTAL GÉNÉRAL	5 204 445 448,87	4 324 321 640,80	5 071 838 509,74	4 422 795 457,27

** Sociétés non gérées par Praemia REIM France.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

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

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	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	137 842,36	(754 480,00)	14 193 559,70
Milan (Italie)	20 Baranzate	100,00 %	21/03/2016	12 200	36 351 701,52	2 151 701,52	321 239,44		34 521 239,44
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	18 294 801,63	1 294 801,63			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	1 828 947,01		56 912 536,01
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	441 925,47		110 696 540,40
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	521 183,73		167 544 835,93
Ivry-sur-Seine (94)	Optima – 27-35, rue Victor Hugo	100,00 %	07/12/2017	12 390	58 204 778,09	4 204 778,09	5 085 457,43		59 085 457,43



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Saint-Denis (93)	Green Corner – 5, avenue du Stade de France	100,00 %	05/09/2019	20 817	173 890 667,26	3 890 667,26	1 503 508,05		171 503 508,05
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
TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Mulhouse (68)	Le Trident – 32, rue Paul Cezanne	100,00 %	25/01/2013	178	377 060,00	14 060,00			363 000,00
Paris (75)	119, rue de Saussure	100,00 %	28/02/2013	347	2 327 000,00	145 260,00			2 181 740,00
Velizy-Villacoublay (78)	3, avenue Morane Saulnier	100,00 %	26/04/2013	595	1 757 061,98	3 120,98	243 327,51		1 997 268,51
Champigny-sur-Marne (94)	30, rue Jean Jaurès	100,00 %	09/12/2013	392	827 990,55	35 990,55			792 000,00
Saint-Cloud (92)	3-5, av. Caroline	100,00 %	09/07/2015	600	2 244 887,67	144 887,67			2 100 000,00
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	1 116 787,61	36 787,61			1 080 000,00
Palaiseau (91)	15, rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	13/03/2017	434	1 554 406,18	34 406,18			1 520 000,00
Paris (75)	69, rue des Orteaux	100,00 %	29/06/2018	96	927 399,73	19 092,73			908 307,00
Fréjus (83)	Perce Pierre – 1849, route du Gargalon	100,00 %	17/11/2017	383	1 355 584,21	31 546,21			1 324 038,00
Versailles (78)	15, rue de l'Orient	100,00 %	19/12/2017	352	1 642 881,02	29 150,02			1 613 731,00
Paris (75)	54, rue St-Charles	100,00 %	11/02/2021	220	2 503 244,00	193 244,00			2 310 000,00
TYPOLOGIE : SANTÉ									
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			8 115 000,00
Saint-Herblain (44)	3, rue Aronnax	100,00 %	27/05/2014	1 126	2 760 072,90	148 072,90			2 612 000,00
Mâcon (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	1 954 751,87		9 086 977,87
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	190 575,95		14 440 575,95
Meudon (92)	Bellevue – 8, av. du 11 Novembre 1918	100,00 %	29/09/2016	3 977	22 301 140,71	1 529 016,71	2 570 742,01		23 342 866,01
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-lès-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	21 574 059,33	505 800,36			21 068 258,97
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
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

.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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	1 079 086,11		49 359 086,11
Nîmes (30)	455, avenue Saint-André de Codols	100,00 %	23/11/2021	15 131	56 211 107,26	1 474 599,32	2 971 270,90		57 707 778,84
Chinon (37)	Route de Tours	100,00 %	03/02/2022	5 985	11 555 398,66	132 398,66			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
La Seyne-sur-Mer (83)	1364, avenue des Anciens Combattants d'Indochine	100,00 %	28/06/2022	6 677	37 124 373,91	2 561 209,91	365 805,15		34 928 969,15
Saint-Aubin-sur-Scie (76)	1328, av. de la Maison Blanche	100,00 %	09/12/2022	12 647	27 985 045,56	642 712,56			27 342 333,00
Angoulême (16)	51, av. du Président Wilson	100,00 %	09/12/2022	7 229	21 920 093,46	514 768,46			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-Boulogne (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	9 843 480,00		9 843 480,00
TYPLOGIE : SÉNIOR									
Barjols (86)	Quartier les Laus	100,00 %	15/05/2013	3 011	4 496 005,94	275 005,94			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	130 481,59		6 995 481,59
Amiens (80)	Samarobriva – 30, rue Saint-Germain	100,00 %	29/09/2016	3 872	10 470 520,13	715 302,13			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)	Ophéliades – Montée de la Ruelle	100,00 %	29/09/2016	2 698	8 672 323,94	591 619,94	5 499 349,26		13 580 053,26
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 Cérés	100,00 %	29/09/2016	4 985	13 093 386,45	895 708,45			12 197 678,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Laxou (54)	Le Gentile – 8, rue de la Saône	100,00 %	29/09/2016	7 301	19 089 073,53	1 298 983,53			17 790 090,00
Gemenos (13)	Mas des Aînes – Chemin du Puits	100,00 %	29/09/2016	3 475	5 746 945,47	389 055,47			5 357 890,00
Rochefort (17)	Begonias – 4, impasse Germain Tourneau	100,00 %	29/09/2016	3 030	6 813 604,96	463 773,96			6 349 831,00
Meudon (92)	Les Tybilles – 1, rue des Tybilles	100,00 %	29/09/2016	4 435	26 745 655,70	1 834 735,70			24 910 920,00
Lyon (69)	Les Annabelles – 1, rue du Diapason	100,00 %	29/09/2016	4 049	15 848 387,01	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	15 315 591,47	840 203,47			14 475 388,00
Changé (72)	Artemis – 8, av. Jean Jaurès	100,00 %	29/09/2016	4 458	5 614 376,93	381 288,93	254 977,43		5 488 065,43
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-lès-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-Baroeul (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	255 091,94		8 087 980,94
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	35 878,60		9 582 612,50
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	100,00 %	30/01/2018	5 666	8 447 803,29	403 790,29			8 044 013,00
La Pobla 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
Castellón 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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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)	Ekhofplatz 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
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	42 200,28		9 094 878,28
Apolda (Allemagne)	Bahnhofstrasse 46	100,00 %	26/08/2020	4 022	9 921 772,56	787 039,56	29 452,50		9 164 185,50
Görlitz (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 Étoffes	100,00 %	12/07/2019	4 878	11 887 566,85	247 929,75			11 639 637,10
Aubervilliers (93)	81-83, rue du Port	100,00 %	31/07/2019	4 622	23 493 530,05	612 130,05			22 881 400,00
Pontault-Combault (77)	EHPAD Les Roses – 95, rue des Prés Saint-Martin	100,00 %	01/08/2019	3 028	9 407 255,37	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	9 615 791,06		20 689 356,06
Ulm (Allemagne)	Michelsbergstrasse 12-14	100,00 %	08/11/2019	7 105	27 664 004,95	1 147 529,07	861 038,57		27 377 514,45
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	868 725,25		10 599 951,25
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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
Gutersloh (Allemagne)	Neuenkirchener Strasse 12	100,00 %	08/11/2019	8 980	24 191 411,41	1 691 656,41			22 499 755,00
Welper (Allemagne)	Im Klostergarten 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	403 405,43		20 928 940,43
Mulheim (Allemagne)	Hingbergstrasse 61-69	100,00 %	08/11/2019	12 907	30 084 072,27	2 060 556,27	342 302,23		28 365 818,23
Le Raincy (93)	62, avenue de la Résistance	100,00 %	22/10/2019	4 071	17 883 592,78	374 772,05			17 508 820,73
Hanovre (Allemagne)	Lister Meile 28-30	100,00 %	01/07/2020	3 662	21 908 902,93	1 223 902,93			20 685 000,00
Hanovre (Allemagne)	Fridastraße 21-22	100,00 %	01/07/2020	2 667	10 953 258,00	1 103 258,00			9 850 000,00
Isernhagen (Allemagne)	Am Ortfelde 28	100,00 %	01/07/2020	4 197	14 550 689,49	1 040 689,49			13 510 000,00
Bad Schwartau (Allemagne)	Wiesengrund 3	100,00 %	01/07/2020	5 855	13 731 189,49	1 186 189,49			12 545 000,00
Appen (Allemagne)	Schäferhofweg 10	100,00 %	01/07/2020	4 806	13 729 989,48	1 184 989,48			12 545 000,00
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 Valles	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	4 483	15 344 695,70	304 845,70			15 039 850,00
Montélimar (26)	Rue Louis Rabatel	100,00 %	29/07/2020	4 998	11 106 362,40	233 012,40			10 873 350,00
Montargis (45)	Avenue de la Gare Montargis	100,00 %	04/11/2020	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	10 356 928,40	939 703,40			9 417 225,00
Albi (81)	Rue Jacques Chaban-Delmas	100,00 %	22/12/2020	4 668	10 681 982,79	208 107,79			10 473 875,00
Saint-Jory (31)	Route de Paris Saint-Jory	100,00 %	30/06/2021	3 703	9 511 729,67	186 729,67			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	2 707 074,66	449 195,02			2 257 879,64
Sète (34)	Avenue du Maréchal Juin	100,00 %	26/04/2022	7 087	18 278 098,22	312 348,22			17 965 750,00
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
Kreischa (Allemagne)	Am Mühlgraben Kreischa	100,00 %	19/04/2022	5 242	23 370 836,47	1 314 054,29			22 056 782,18
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 Ehrenfriedersdorf	100,00 %	15/07/2022	5 813	11 628 996,92	740 725,93			10 888 270,99
Neustadt an der Weinstraße (Allemagne)	Speyerdorfer Straße Neustadt an der Weinstraße	100,00 %	10/10/2023	4 459	23 531 009,98	3 592 090,70			19 938 919,28



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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	21 561 157,01	278 859,37			21 282 297,64
Rochemaure (07)	Impasse Echaudun	100,00 %	27/06/2022	6 001	21 408 383,30	274 786,62			21 133 596,68
Noisy-le-Sec (93)	2, rue de la Chasse	100,00 %	17/06/2022	3 260	14 942 685,61	258 285,61			14 684 400,00
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 Saint-Parres-aux-Tertres	100,00 %	30/06/2022	4 340	25 633 896,89	246 896,89	155 000,00		25 542 000,00
Évreux (27)	Rue du Docteur Roux Évreux	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 Glauchau	100,00 %	21/09/2022	6 280	20 671 929,13	1 871 929,13			18 800 000,00
Fraureuth (Allemagne)	Werdauer Straße Fraureuth	100,00 %	14/02/2023	6 280	20 294 684,32	1 494 684,32			18 800 000,00
Berlin (Allemagne)	Ernst-Bumm-Weg Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	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 Stadtbezirk Ost	100,00 %	28/02/2023	6 314	18 158 176,83	1 041 833,83			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 – Neuenhagen bei Berlin	100,00 %	28/02/2023	3 011	6 465 063,89	440 310,89			6 024 753,00
Senftenberg (Allemagne)	Kranichstraße Senftenberg	100,00 %	28/02/2023	1 867	6 325 737,74	1 119 290,74			5 206 447,00
Senftenberg (Allemagne)	Seeadlerstraße Senftenberg	100,00 %	28/02/2023	6 010	14 159 504,87	680 795,87			13 478 709,00
Zossen (Allemagne)	Ernst-Henecke-Ring Nächst Neuendorf	100,00 %	28/02/2023	12 806	18 056 821,42	1 537 075,42			16 519 746,00
Neuenhagen bei Berlin (Allemagne)	Ebereschenallee Neuenhagen	100,00 %	28/02/2023	1 680	4 778 578,46	525 594,46			4 252 984,00
Roquefort-la-Bédoule (13)	Boulevard Anatole France Roquefort-la-Bédoule	100,00 %	24/11/2022	2 281	6 534 239,00	79 117,48			6 455 121,52
Bourg-lès-Valence (26)	18, avenue Pierre Benoit	100,00 %	24/11/2022	VEFA		45 441,08	4 357 206,95		4 357 206,95
Roubaix (59)	34, rue Saint-Jean	100,00 %	30/11/2022	8 898	17 192 253,43	186 060,43			17 006 193,00
Muret (36)	4, rue du Col d'Aspin	100,00 %	21/12/2022	5 783	14 200 150,26	246 875,26			13 953 275,00
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	114 694 594,36	2 347 800,20	22 500,00		112 369 294,16
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				1 115 999	3 621 426 531,20	179 667 513,06	52 937 751,56	(754 480,00)	3 494 428 630,78
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



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEUR COMPTABLE
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	12 514 784,11				12 514 784,11
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	113 689 183,34				113 689 183,34
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense*	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	16 768 709,18				16 768 709,18
Clamart (92)	SCI Clamart Vie	100,00 %	13/05/2016	12 870	52 567 561,36				52 567 561,36
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	30 157 900,10				30 157 900,10
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Italie – 4 localisations	Care Italy*	73,35 %	20/04/2017	38 223	89 874 744,20				89 874 744,20
Alès (30)	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %	23/11/2021	12 600	19 399 396,94				19 399 396,94
Boulogne-sur-Mer (62)	SCI Bahia Santé	99,99 %	03/04/2023	3 284	8 009 000,00				8 009 000,00
TYPOLOGIE : SÉNIOR									
Paris – Île-de-France – 6 localisations	SCI Primosanté	98,99 %	01/07/2016	28 048	87 116 743,39				87 116 743,39
Italie	Italian Healthcare Fund*	100,00 %	28/06/2019	114 619	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	34 213	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	IHF Sicaf S.p.A*	100,00 %		11 565	27 716 703,09				27 716 703,09
TYPOLOGIE : MIXTE SANTÉ / SÉNIOR									
Italie	SCI Primosalute Immobiliare	100,00 %	23/02/2022	41 335	69 359 000,00				69 359 000,00
Paris (75)	SCI Clipad Santé	100,00 %	27/10/2022	78 658	136 019 624,99				136 019 624,99
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				603 306	1 382 374 947,13	-	-	-	1 382 374 947,13
	SCI Heart of La Défense*	13,36 %			54 352 299,76				54 352 299,76
	SCI Court Saint-Étienne	100,00 %			11 786 616,13				11 786 616,13
	SCI A2P Donzère	100,00 %			2 501 710,69				2 501 710,69
	SCI Club Santé Ornano	100,00 %			25 324 540,30				25 324 540,30
	OPCI Preim Lumière	6,81 %			18 324 306,86				18 324 306,86
	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %			2 957 907,12				2 957 907,12
	SCI Corton Santé	100,00 %			97 801 736,46				97 801 736,46
	SCI Dutch Childcare Centers	100,00 %			3 973 923,46				3 973 923,46

* Sociétés non gérées par Praemia 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
	SCI Primosalud 1	100,00 %			16 143 982,51				16 143 982,51
	Italian Healthcare Fund*	100,00 %			46 608 865,87				46 608 865,87
	SCI Clipad Santé	100,00 %			6 782 141,75				6 782 141,75
	SCI Primosalute Immobiliare	100,00 %			27 109 992,79				27 109 992,79
	SCI Bahia Santé	99,99 %			2 026 142,08				2 026 142,08
	SCI Bagneux 2 Briand	100,00 %			11 947 705,18				11 947 705,18
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)				-	327 641 870,96	-	-	-	327 641 870,96
TOTAL GÉNÉRAL				1 719 305	5 331 443 349,29	179 667 513,06	52 937 751,56	(754 480,00)	5 204 445 448,87

* Sociétés non gérées par Praemia REIM France.

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia 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	2 139 416,83	348 738,00	101 160,83	1 097 379,80	100,00 %
SCI Alcobendas	8 026 900,00	1 998 467,20	1 604 180,00	174 645,15	3 996 934,40	50,00 %
SCI Ardeko	15 626 400,00	6 944 585,07	15 090 000,00	(18 889 087,65)	67 062 016,05	10,36 %
SCI Bagneux 2 Briand	12 514 784,11	11 277 439,00	119 289,00	(133 062,41)	6 788 911,38	100,00 %
SCI Boulogne Le Gallo	113 689 183,34	52 117 312,04	27 545 996,00	(20 915 567,22)	126 275 967,72	41,27 %
SCI Clamart Vie	52 567 561,36	46 452 059,20	3 155 190,00	1 440 483,09	18 779 194,85	100,00 %
SCI Heart of La Défense*	108 510 906,70	34 683 819,23	154 481 357,25	(74 461 394,21)	301 362 463,75	13,36 %
SCI Créteil Enesco	16 768 709,18	6 872 174,78	1 178 094,00	138 317,72	6 872 174,78	100,00 %
SCI Noda	28 588 000,00	17 296 938,36	12 790 000,00	(3 803 960,04)	77 384 861,33	22,35 %
Care Italy*	89 874 744,20	106 841 257,71	119 619 750,00	6 136 429,13		73,35 %
SCI Primosanté	87 116 743,39	85 990 723,06	6 472 050,00	4 502 286,30	20 265 719,96	98,99 %
SCI Renault Kadence	40 919 871,71	27 604 820,54	11 820 315,00	(11 995 453,97)	79 728 523,85	34,62 %
OPCI MCF 95 Parmentier*	4 175 391,85	5 260 299,79	18 360 134,77	883 752,22	18 645 540,29	28,21 %
Italian Healthcare Fund*	208 675 540,12	197 820 632,19	200 937 243,03	6 255 678,44		100,00 %
OPCI Preim Lumière	30 157 900,10	12 282 551,20	181 304 479,11	(943 962,19)	180 360 516,92	6,81 %
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	15 975 473,95	801 500,00	186 222,64	3 993 264,21	100,00 %
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	6 025 156,37	1 000 000,00	(26 486,56)	2 454 383,60	100,00 %
SCI Court Saint-Étienne	23 004 900,00	12 080 802,17	2 300 500,00	(2 041 913,82)	12 080 854,68	100,00 %
SCI Bonnefon-Carnot	19 399 396,94	18 889 960,13	4 425 420,00	526 423,84	6 901 270,48	100,00 %
SCI Corton Santé	225 570 684,40	139 356 089,93	22 497 600,00	(4 483 429,69)	115 609 805,15	100,00 %
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	2 865 328,31	518 520,00	277 516,78	2 563 712,02	100,00 %
SCI Primosalud 1	17 523 500,00	13 425 283,89	1 752 360,00	388 650,56	11 826 520,30	100,00 %
SCI Clipad Santé	136 019 624,99	116 906 291,98	39 213 000,00	3 382 444,85	100 361 443,38	100,00 %
SCI Primosalute Immobiliare	69 359 000,00	67 753 898,26	6 936 000,00	(1 996 326,38)	58 445 881,76	100,00 %
IHF Sicaf S.p.A*	27 716 703,09	26 455 765,57	5 229 000,00	(66 526,12)		100,00 %
SCI Bahia Santé	8 009 000,00	6 774 807,08	801 000,00	278 957,86	6 728 686,10	99,99 %
TOTAL	1 382 374 947,13	1 042 091 353,84				

* Sociétés non gérées par Praemia REIM France.

.../...



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Bagneux 2 Briand	11 947 705,18	11 947 705,18				
SCI Heart of La Défense*	54 352 299,76	54 352 299,76				
SCI A2P Donzère	2 501 710,69	2 501 710,69				
OPCI Preim Lumière	18 324 306,86	18 324 306,86				
SCI Club Santé Ornano	25 324 540,30	25 324 540,30				
SCI Court Saint-Étienne	11 786 616,13	11 786 616,13				
SCI Bonnefon-Carnot	2 957 907,12	2 957 907,12				
SCI Corton Santé	97 801 736,46	97 801 736,46				
SCI Dutch Childcare Centers	3 973 923,46	3 973 923,46				
Italian Healthcare Fund*	46 608 865,87	46 608 865,87				
SCI Primosalud 1	16 143 982,51	16 143 982,51				
SCI Primosalute Immobiliare	27 109 992,79	27 109 992,79				
SCI Clipad Santé	6 782 141,75	6 782 141,75				
SCI Bahia Santé	2 026 142,08	2 026 142,08				
TOTAL	327 641 870,96	327 641 870,96				

* Sociétés non gérées par Praemia REIM France.

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2024 ET LE 31 DÉCEMBRE 2024

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS		
Solde au 01/01/2024	3 374 961 701,28	
Cessions de l'exercice		
Clinique du Parc – Lyon (69)	(25 382 867,61)	
Clinique Saint-Priest – Saint-Priest-en-Jarez (42)	(18 034 999,92)	
Travaux immobilisés		
Paris 119 Saussure – Paris (75)	24 460,01	
Aressy Village – Aressy (64)	1 954 751,87	
École Ise Via Maggio – Novate Milanese (Italie)	321 239,44	
Biederitz – Biederitz (Allemagne)	15 401,27	
Meudon Bellevue – Meudon (92)	2 570 742,01	
Change Artemis – Change (72)	254 977,43	
Nogent-le-Rotrou – Nogent-le-Rotrou (28)	255 091,94	
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	102 316,51	
Colombes West Plaza – Colombes (92)	203 720,06	
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	7 514,93	
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	749 974,73	
Clinique Bethanie – Talence (33)	4 065,00	
Ulm – Ulm (Allemagne)	414 521,72	
RSS Le Raincy – Le Raincy (93)	3 756,53	
Urban Ivry – Ivry-sur-Seine (94)	6 000,00	
RSS Villepinte – Villepinte (93)	15 039 850,00	
RSS Uniti Sète – Sète (34)	17 965 750,00	
Le Thor – Le Thor (84)	25 014,26	
Rochemaure – Rochemaure (07)	24 836,27	
RSS Uniti Noisy-le-Sec – Noisy-le-Sec (93)	14 684 400,00	
Villa du Tertres – Saint-Parres-aux-Tertres (10)	155 000,00	
RSS Roquefort-la-Bédoule – Roquefort-la-Bédoule (13)	6 455 121,52	
Roubaix DomusVI – Roubaix (59)	17 006 193,00	
RSS Uniti Muret – Muret (31)	13 953 275,00	
Renouvellements d'immobilisations		
Sorties d'immobilisations (renouvellements)	(1 208 030,90)	
Acquisitions de l'exercice		
Clinique Cap d'Or – La Seyne-sur-Mer (83)	1 800 000,00	
Am Mühlgraben Kreische – Kreische (Allemagne)	22 056 782,18	
Nussknacker – Ehrenfriedersdorf (Allemagne)	7 918 165,01	
Réaffectations (compte à compte)		
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2024	3 454 308 723,54	
CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI		
Solde au 01/01/2024	3 188 312,84	
Comptabilisations de l'exercice		
TOTAL DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI AU 31/12/2024	3 188 312,84	
GARANTIES LOCATIVES		
Solde au 01/01/2024	(754 480,00)	
Comptabilisations de l'exercice		
Cessions de l'exercice		
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2024	(754 480,00)	
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS		
Solde au 01/01/2024	4 272 479,71	
Comptabilisations de l'exercice		
Green Corner – Saint-Denis (93)	1 900 000,00	
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	1 831,36	
Polyclinique Grand Sud – Nîmes (30)	489 343,79	
Cessions de l'exercice		
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	6 663 654,86	



.../...

AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI	
Solde au 01/01/2024	(465 216,60)
Comptabilisations de l'exercice	
Arles – Arles (13)	(465 216,60)
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI AU 31/12/2024	(930 433,20)

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2024	(2 635 986,13)
Comptabilisations de l'exercice	
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	(50 001,00)
Saint Cloud Caroline – Saint-Cloud (92)	(6 543,58)
Green Corner – Saint-Denis (93)	(396 491,95)
Gennevilliers Le Clever – Gennevilliers (92)	(67 412,01)
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	(145 012,12)
Colombes West Plaza – Colombes (92)	(71 547,53)
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	(79 075,02)
Clinique Cap d'Or – La Seyne-sur-Mer (83)	(91 266,49)
Polyclinique Grand Sud – Nîmes (30)	(61 731,61)
Cessions de l'exercice	
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024	(3 605 067,44)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2024	75 144 872,56
Comptabilisations de l'exercice	
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	1 831,36
Cenon Dumune – Cenon (33)	(302 950,00)
Bordeaux Urban Cap – Bordeaux (33)	137 842,36
Aressy Village – Aressy (64)	2 577 109,60
École Ise Via Maggio – Novate Milanese (Italie)	321 239,44
Clinique Esthétique – Berlin (Allemagne)	179 320,95
Biederitz – Biederitz (Allemagne)	(32 627,91)
Fontaines-Saint-Martin Ophélie – Fontaines-Saint-Martin (69)	4 121 910,23
Meudon Bellevue – Meudon (92)	714 784,57
Nogent-le-Rotrou – Nogent-le-Rotrou (28)	255 091,94
Colombes West Plaza – Colombes (92)	154 447,73
Ivry Cap de Seine – Ivry-sur-Seine (94)	290 577,77
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	778 063,83
Ehringshausen – Ehringshausen (Allemagne)	46 891,96
Barmstedt – Barmstedt (Allemagne)	35 878,60
Advita Eisenach – Eisenach (Allemagne)	42 200,28
Advita Apolda – Apolda (Allemagne)	29 452,50
Bad Schussenried – Bad Schussenried (Allemagne)	3 332 801,80
Ulm – Ulm (Allemagne)	865 965,91
Seehof – Seehof (Allemagne)	97 713,45
Bakum – Bakum (Allemagne)	167 557,62
Zweiflingen – Zweiflingen (Allemagne)	589 109,77
Essen – Essen (Allemagne)	122 977,22
Mulheim – Mulheim (Allemagne)	189 537,89
Semaphore – Levallois-Perret (92)	57 250,00
RSS Le Raincy – Le Raincy (93)	3 756,53
Urban Ivry – Ivry-sur-Seine (94)	23 300,00
RSS Villepinte – Villepinte (93)	252 237,50
Hôpital Privé les Fraternitaires – Nîmes (30)	722 015,52
Polyclinique Grand Sud – Nîmes (30)	626 995,06
RSS Uniti Sète – Sète (34)	5 383 000,00

Le Thor – Le Thor (84)	25 014,26
Rochemaure – Rochemaure (07)	24 836,27
RSS Uniti Noisy-le-Sec – Noisy-le-Sec (93)	3 895 750,00
RSS Roquefort-la-Bédoule – Roquefort-la-Bédoule (13)	1 300 138,32
RSS Bourg-lès-Valence – Bourg-lès-Valence (26)	2 731 239,65
Roubaix DomusVI – Roubaix (59)	5 080 090,00
RSS Uniti Muret – Muret (31)	7 668 000,00
SSR Le Coudray – Le Coudray (28)	5 899 280,00
Villa du Tertres – Saint-Parres-aux-Tertres (10)	155 000,00
Villa Saint-Nicolas – Le Havre (76)	25 608,90
Livraisons d'immobilisations en cours	
Vélizy Morane Saulnier – Vélizy-Villacoublay (78)	(1 831,36)
Aressy Village – Aressy (64)	(1 954 751,87)
Biederitz – Biederitz (Allemagne)	(15 401,27)
Change Artemis – Change (72)	(109 054,95)
Nogent-le-Rotrou – Nogent-le-Rotrou (28)	(255 091,94)
Colombes West Plaza – Colombes (92)	(153 979,99)
Ivry Optima – Ivry-sur-Seine (94)	(749 974,73)
Ulm – Ulm (Allemagne)	(4 927,34)
Polyclinique Grand Sud – Nîmes (30)	(489 343,79)
École Ise Via Maggio – Novate Milanese (Italie)	(321 239,44)
RSS Villepinte – Villepinte (93)	(13 842 250,00)
RSS Le Raincy – Le Raincy (93)	(3 756,53)
Urban Ivry – Ivry-sur-Seine (94)	(6 000,00)
Roubaix DomusVI – Roubaix (59)	(17 006 193,00)
RSS Uniti Noisy-le-Sec – Noisy-le-Sec (93)	(14 684 400,00)
RSS Uniti Muret – Muret (31)	(13 953 275,00)
Villa du Tertres – Saint-Parres-aux-Tertres (10)	(155 000,00)
RSS Uniti Sète – Sète (34)	(17 965 750,00)
Le Thor – Le Thor (84)	(25 014,26)
Rochemaure – Rochemaure (07)	(24 836,27)
RSS Roquefort-la-Bédoule – Roquefort-la-Bédoule (13)	(6 455 121,52)
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2024	35 557 920,18
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2024	3 494 428 630,78

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2024	1 345 312 528,27
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Créteil Enesco	7 000 000,00
OPCI Preim Lumière	381 360,00
Care Italy	321 225,52
SCI Primosalute Immobiliare	17 350 000,00
IHF Sicaf S.p.A	7 250 000,00
SCI Bagneux 2 Briand	4 460 000,00
SCI Boulogne Le Gallo	(166,66)
SCI Clamart Vie	300 000,00
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	1 382 374 947,13



.../...

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2024	272 814 297,81
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Alcobendas	(12 371 682,27)
SCI Heart of La Défense	40 787 705,19
SCI A2P Donzère	(4 508,69)
OPCI Preim Lumière	510 203,40
SCI Club Santé Ornano	(45 640,99)
SCI Court Saint-Étienne	(346,89)
SCI Bonnefon-Carnot	(5 330,87)
SCI Corton Santé	1 203 722,48
SCI Dutch Childcare Centers	(84,72)
Italian Healthcare Fund	6 843 039,77
SCI Primosalud 1	(394,48)

SCI Clipad Santé	(12 223,07)
SCI Primosalute Immobiliare	5 979 916,89
SCI Bahia Santé	(4 507,78)
SCI Bagneux 2 Briand	11 947 705,18

SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024	327 641 870,96
---	-----------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2024	103 040,96
Fonds de roulements et dépôts versés aux syndicats	(14 791,70)
Fonds de roulements et dépôts restitués par les syndicats	(9 253,63)
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2024	78 995,63

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

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2024					10 671 775,01
Régularisations <i>reset</i> fiscaux (cessions antérieures)					668,54
Travaux complémentaires (cessions antérieures)					(136 001,22)
Clinique du Parc – Lyon (69)	03/07/2014	16/01/2024	31 258 138,71	25 382 867,61	5 875 271,10
Clinique Saint-Priest – Saint-Priest-en-Jarez (42)	30/12/2015	24/09/2024	20 998 168,77	18 034 998,92	2 963 169,85
Distributions de plus-values immobilières					(13 091 100,24)
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (résolution d'AG n° 6)					(1 317 441,19)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2024					4 966 341,85

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2024	DOTATIONS 2024	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2024
Constructions sur sol d'autrui	7,92 ans	465 216,60	465 216,60	930 433,20
Agencements, aménagements et installations*	6 ans	2 635 986,13	969 081,31	3 605 067,44
TOTAL		3 101 202,73	1 434 297,91	4 535 500,64

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2023	DOTATIONS 2024	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2024
Pour gros entretien	1 105 563,00	546 889,97	(176 242,02)	1 476 210,95
Pour créances douteuses	5 032 175,83	5 832 984,61	(2 447 606,73)	8 417 553,71
Pour risques et charges	176 587,00			176 587,00
TOTAL	6 314 325,83	6 379 874,58	(2 623 848,75)	10 070 351,66



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	10 726 293,30
Locataires : factures à établir	3 931 557,73
Locataires : créances douteuses	10 384 497,50
TOTAL	25 042 348,53

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

EHPAD Aubervilliers (AON assurance)	8 593,82
Gemenos Mas Des Aines (Redevance bail à construction)	940,57
École Ise Via Maggio (taxes / bail)	21 624,38
Allemagne (commissions sur emprunts)	1 530,05
TOTAL	32 688,82

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
Green Corner	84 595,66
Taxes sur le bail	
École Ise Via Maggio (taxes / bail)	10 812,19
TOTAL	95 407,85

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	7 425 471,03
Locataires – avoirs à établir	418 384,60
État – charges à payer	4 517 555,66
Emprunts – intérêts courus à payer	1 075 651,12
Banque – intérêts courus à payer	87 889,17
Autres charges à payer	3 364,10
TOTAL	13 528 315,68

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	3 931 557,73
Fournisseurs – avoirs à recevoir	58 251,29
Comptes courants – intérêts courus	6 035 789,86
Banque – intérêts courus	253 689,76
État – produits à recevoir	2 706 970,08
TOTAL	12 986 258,72

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels de provisions syndics	77 987,59
Entretien et réparations	132 846,51
Contrat de maintenance	1 580,65
Primes d'assurances	478 431,47

Frais d'actes et contentieux	961,39
Taxes bureaux	895 160,22
Taxes stationnements	74 505,08
Taxes foncières	8 067 342,19
Taxes ordures ménagères	1 457 683,29
Autres taxes immobilières	5 812,00
Taxes sur le bail (Italie)	31 748,31
Honoraires audit dégrèvement	178 578,44
Honoraires de gestion	667 747,85
TOTAL	12 070 384,99

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	1 829 458,40
Décret Tertiaire	191 844,83
Mission de mètre	4 000,00
Mission certification	31 243,62
Loyer bail à construction	12 884,26
Assurances	378 907,98
Frais d'actes et contentieux	65 754,93
Taxes bureaux	280 760,28
Taxes stationnements	24 351,12
Taxes foncières	1 647 947,60
Taxes ordures ménagères	216 882,76
Autres taxes	39 298,07
Honoraires audit dégrèvement	138 681,66
Impôt société étranger	3 260 528,59
Honoraires de gestion	3 523 843,01
Honoraires d'avocats	266 270,02
Honoraires relocation	343 736,78
Honoraires divers	166 646,89
Honoraires d'arbitrages*	2 794 447,24
Honoraires d'expertises	336 929,03
Redevance location immobilière	67 024,61
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	15 621 441,68

* 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	29 429 429,53
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(3 670 914,65)
Commissions de gestion HT	25 758 514,88
Commissions de gestion soumises à TVA*	19 473 708,22
Prorata TVA NR 48,98 %	2 118 986,62
TVA NR commissions de gérance Espagne	79 069,71
Commissions de gestion exonérées de TVA	6 284 806,66
TOTAL	27 956 571,21

* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie 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 des commissaires aux comptes	131 236,15
Honoraires des experts-comptables	46 026,12
Honoraires du dépositaire	97 479,63
Honoraires d'assistance fiscale	47 396,20
Honoraires divers	74 081,17
Honoraires des conseils fiscaux	3 030,34
Information des associés (BT, rapport annuel)	3 395,76
Publications et annonces légales	2 836,64
Déplacements, missions, réceptions	405,90
Frais bancaires	113 948,75
Commissions sur emprunts	743 148,66
Cotisation AMF	36 120,61
Taxes diverses – CVAE – CET	1 099 082,72
Charges diverses de gestion	146,44
TOTAL	2 398 335,09

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	22 821 483,89
Intérêts bancaires	9 533,58
Commissions de non-utilisation	128 194,44
TOTAL	22 959 211,91

PRODUITS FINANCIERS

Revenus de placements de trésorerie	46 850,85
Intérêts des comptes courants	13 910 179,99
Autres produits financiers	3 369 149,10
TOTAL	17 326 179,94

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI 5, rue Bernier	153 548,45
Dividendes perçus SCI Alcobendas	4 169 969,66
Dividendes perçus SCI Bagneux 2 Briand	862 864,94
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	6 689 481,36
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	2 301 274,13
Dividendes perçus SCI Heart of La Défense*	1 403 103,06
Dividendes perçus SCI Créteil Enesco	1 211 080,64
Dividendes perçus SCI Noda	651 520,52
Dividendes perçus Care Italy*	3 522 232,75
Dividendes perçus SCI Primosanté	4 983 209,04
Dividendes perçus OPCI MCF 95 Parmentier*	235 288,97
Dividendes perçus SCI Club Santé Ornano	720 548,50
Dividendes perçus IHF Sicafe S.p.A*	302 007,00
Dividendes perçus Italian Healthcare Fund*	10 736 492,43
Dividendes perçus SCI A2P Donzere	218 400,00
Dividendes perçus SCI Primosalud 1	599 303,70

EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1 - 5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts	115 000 000,00	592 000 000,00	29 000 000,00	736 000 000,00
TOTAL	115 000 000,00	592 000 000,00	29 000 000,00	736 000 000,00

Dividendes perçus SCI Dutch Childcare Centers	321 994,71
Dividendes perçus SCI Corton Santé	18 560 437,50
Dividendes perçus SCI Court Saint-Étienne	743 058,27
Dividendes perçus SCI Bonnefon-Carnot	1 242 215,39
Dividendes perçus SCI Primosalute Immobiliare	1 404 823,77
Dividendes perçus SCI Regnault Kadence	2 476 846,97
Dividendes perçus SCI Bahia Santé	799 458,38
Dividendes perçus SCI Clipad Santé	7 438 706,10
TOTAL	71 747 866,24

* Sociétés non gérées par Praemia REIM France.

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges exceptionnelles diverses	14 590,82
TOTAL	14 590,82

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	477 232,20
Produits exceptionnels divers	83 204,08
Produits à recevoir bail à construction	148 300,86
Dégrèvement d'impôts	60 963,22
TOTAL	769 700,36

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 50 959 233,41 euros au 31 décembre 2024.

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 2024 est de 87 839,17 euros.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) s'élève à 253 689,76 euros sur ces placements au 31 décembre 2024.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Résultat 2023	192 094 026,53
Report à nouveau antérieur	8 698 771,40
TOTAL DISTRIBUABLE	200 792 797,93
Distributions 2023	175 019 205,70
TOTAL DES DISTRIBUTIONS	175 019 205,70
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	25 773 592,23



ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	102 000 000,00	246 440 000,00
Prêt hypothécaire	45 000 000,00	96 120 000,00
Prêt hypothécaire	29 000 000,00	58 100 000,00
Prêt hypothécaire	45 000 000,00	87 600 000,00
Prêt hypothécaire	50 000 000,00	151 520 000,00
TOTAL	271 000 000,00	639 780 000,00

RATIOS FINANCIERS

Pour chaque emprunt signé, la Société s'engage à respecter des ratios financiers LTV et ICR dont les calculs sont réalisés annuellement.

NANTISSEMENT DE TITRES

Nantissement de parts sociales : 34 683 819 euros (QP valeur ANR SCI Hold).

ACQUISITIONS EN VEFA

- 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 31/12/2024, 5 203 095,36 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 1 300 773,84 TTC euros 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 31/12/2024, 11 760 000,00 TTC euros ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 11 760 000,00 TTC euros à verser.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



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



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 2024, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

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

Au 31 décembre 2024, la capitalisation de Primovie est de 4 748 732 440 euros. À la même date, 930 243 parts sont en attente de cession soit 3,6 % du nombre total de parts. Nous avons insisté auprès de la Société de Gestion pour qu'elle privilégie toute mesure susceptible d'améliorer la liquidité des parts de notre SCPI.

En 2024, Primovie a investi 70,7 millions d'euros sur le marché immobilier en Allemagne et en Italie. Il s'agit essentiellement des livraisons de VEFA engagées les années précédentes. Étant donné le coût des financements correspondant à ces investissements, la SCPI n'a pas bénéficié des faveurs de l'effet levier.

La SCPI Primovie termine l'année 2024 avec un résultat de 7,97 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2024 s'élève à 7,85 euros par part à laquelle s'ajoute 0,51 euro par part de distribution de plus-values. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée, soit 8,53 euros par part, correspond à un taux de distribution pour l'année 2024 de 4,20 %. Il est difficile à ce jour d'envisager les perspectives 2025, mais la Société de Gestion s'emploie à optimiser la gestion locative pour soutenir au mieux les performances de notre SCPI.

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

Nous constatons 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.

La candidature de l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France, est présentée à l'assemblée générale dans le cadre d'un renouvellement de son mandat. Le Conseil de Surveillance soutient cette proposition.

Nous avons été informés des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles

existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Pour permettre un minimum de liquidité, nous sommes favorable à la proposition de la Société de Gestion de créer un fonds de remboursement assorti d'une autorisation de dotation renouvelable ainsi qu'à la fixation des critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement en précisant notamment que le fonds de remboursement est proposé à tous les porteurs inscrits de plus de 12 mois sur le registre de retraits, quoique dans la limite de la dotation du fonds de remboursement et sous réserve de leur rang dans le carnet d'ordre, et qu'un retrayant ne pourra pas bénéficier en tout ni même en partie du fonds de remboursement sans y avoir été invité par la Société de Gestion. La note d'information et les statuts de la SCPI seront modifiés en conséquence, les statuts renvoyant à la note d'information pour y fixer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et les conditions d'exercice du droit de retrait.

Les membres du Conseil accueillent favorablement la proposition d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier en conséquence les statuts suite à l'adoption de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs.

Celle-ci a ainsi modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La Société de Gestion propose une réduction de capital à réaliser par la baisse de la valeur nominale unitaire des parts de notre SCPI pour la ramener de 160 euros à 1 euro. Le produit de la réduction de capital ne serait pas payé aux associés mais affecté au compte de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau. Bien qu'il s'agisse d'une mesure purement administrative, le Conseil de Surveillance soutient la proposition de la Société de Gestion.

Nous accueillons favorablement la proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Nous sommes également favorables à la proposition de préciser dans les statuts les formes et modalités de transmission des ordres de retrait ainsi que celle visant à y préciser que le taux de la commission de souscription est exprimé comme un maximum, étant précisé que ce taux reste inchangé.

Votre Conseil de Surveillance soutient la proposition d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les



mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :

- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
- suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
- instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
- suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

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

Votre Conseil de Surveillance remercie les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2024 et pour le partage des informations la concernant. Il remercie également le commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part. Après avoir pris

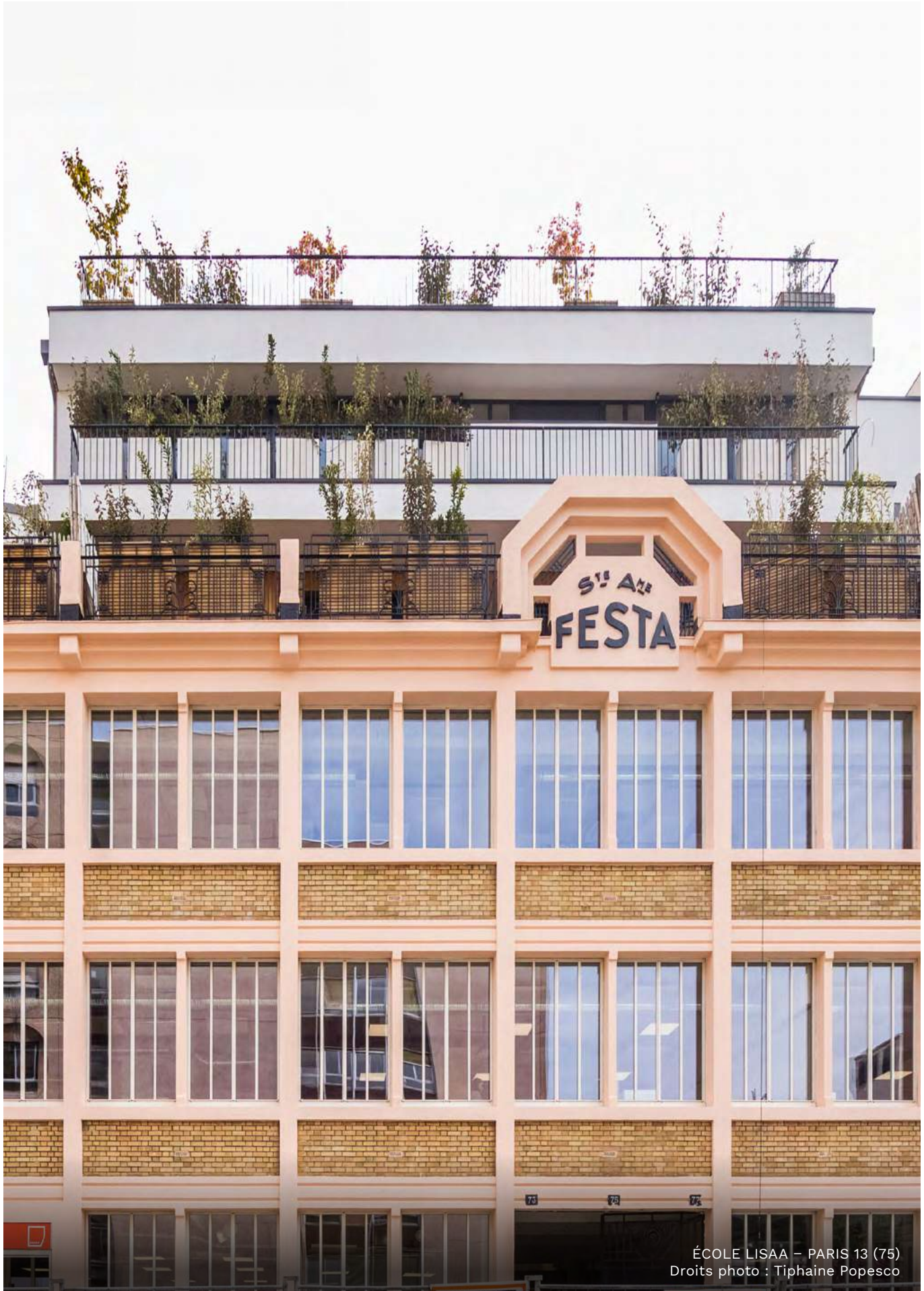
connaissance des rapports du commissaire aux comptes et notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'assemblée générale, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

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

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

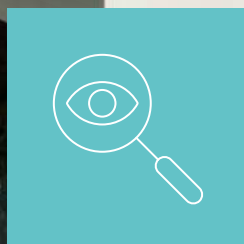
Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde assemblée générale à la charge de notre SCPI.

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



ÉCOLE LISAA – PARIS 13 (75)
Droits photo : Tiphaine Popesco

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



CLINIQUE LES CYPRÈS – 515, AVENUE DE LA PINÈDE – MONTFAVET, AVIGNON (84)
Droits photo : Georges Flayols



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 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, 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 « Valeurs vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénale. Ces valeurs vénale 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 de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion

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 Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 23 mai 2025
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 2024

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 Praemia REIM France

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

1. La commission de gestion pour l'exercice 2024 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 2024 au titre de la commission de gestion s'élève à 27 956 571,21 euros HT.

2. Une commission de souscription versée par la SCPI à Praemia 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 2024 s'élève à 3 227 379,28 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 2024 s'élève à 740 676,78 euros HT.

Aucun montant au titre de la commission de réinvestissement n'a été comptabilisé pour l'exercice 2024.

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 2024.

- b) Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Primovie refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de

détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au titre de l'exercice 2024, le montant de cette refacturation s'élève à 5 209 854,54 euros HT.

Paris – La Défense, le 23 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



PORTEFEUILLE ELDERFLOWER – BAKUM (ALLEMAGNE)
Droits photo : Technical Advisors

PROJETS DE RÉSOLUTIONS



CLINIQUE SAINT-AMÉ – LAMBRES-LEZ-DOUAI (59)
Droits photo : Praemia REIM



ORDRE DU JOUR

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024.
- 6 Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 8 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 9 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 10 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 11 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 12 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 13 Non allocation de jetons de présence.
- 14 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 15 Création d'un fonds de remboursement, délégation à la Société de Gestion de sa dotation effective et modification corrélative de la note d'information de la Société.
- 16 Fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement modification corrélative de la note d'information de la Société.
- 17 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 18 Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 159 euros par part en circulation.
- 19 Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.
- 20 Modification des statuts pour y préciser que le taux de la commission de souscription, inchangé, y est exprimé comme un maximum.
- 21 Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 22 Extension de l'objet social conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 23 Précisions des formes et modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 24 Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 25 Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 26 Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 27 Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 28 Pouvoirs pour les formalités.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, 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 2024, 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, identique 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 Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024.

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 2024.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	203 847 404,22
Report à nouveau antérieur	25 773 592,23
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	229 620 996,45

Affectation	
Distribution de dividendes	200 876 466,98
Dont acomptes déjà versés	200 876 466,98

Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	28 744 529,47
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	28 744 529,47

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

Sixième résolution

Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.

L'assemblée générale ordinaire décide de prélever la somme de 6 827 752,35 euros sur le compte des plus ou moins-values immobilières.

Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 535 501,90 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 6 067,27 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 653 127,75 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 5 633 055,43 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-values dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.



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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	4 485 076 989,54	174,73
Valeur de réalisation	3 606 429 392,42	140,50
Valeur de reconstitution	4 220 520 229,53	164,42

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 2025.

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 % 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 2025.

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 2025.

Douzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 6 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Matthieu MARION	42	- Responsable Formation dans un groupe de protection sociale - Le candidat déclare exercer 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	154
David GUILLON	49	- Conseiller en gestion de patrimoine depuis juin 2023 - Manager informatique dans le domaine bancaire pendant 25 ans	Néant	546
Romuald OSSENI	41	Consultant en mathématiques financière auprès de banques de financement et d'investissement	Néant	31
Andrée GIOLAI-STAMPFLER	63	- Directrice service juridique-domanialité - Formatrice CNPFT - Commissaire enquêteur - Le candidat déclare exercer 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	246
SAS LABOURNAS INVESTISSEMENT représenté(e) par Robert PAIN		- Actuellement : Président d'une Société de Gestion de biens et de prises de participations - En 2018 : Président d'une société de vente, location et après-vente de matériels de Travaux Publics	Néant	530
Jean-Philippe HAGRY	62	- Depuis septembre 2024 : Chief Sustainability Officer Groupe Maurel et Prom - De septembre 2021 à septembre 2024 : Directeur technique Groupe Maurel et Prom - De 2020 à septembre 2021 : Délégué pays Iraq à Total Énergies	Néant	100



.../...

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Éric MUTSCHLER	57	• Directeur Administratif financier pour la Suisse, Autriche et Allemagne, branche pharmaceutique	Néant	525
Julien CABANES	41	• Directeur financier d'un groupe bancaire international Franco-Coréen • Responsable du contrôle de gestion d'un groupe automobile européen	Néant	472
MACSF ÉPARGNE RETRAITE représenté(e) par Rémi PARIGUET		• Directeur des participations immobilières au sein de la direction des investissements immobiliers MACSF • Le candidat déclare exercer 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	1 048 320
Wanyinna VOGLOZIN	47	• Conseil en stratégie numérique • Responsable études et développement logiciel	Néant	370
ADH représenté(e) par Alain D'HOKERS		• Gérant SC AMA et société ADH • Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	575
YLAZ représenté(e) par Jacques DANILO		• Retraité – Ancien gérant fondateur d'une société de conseils en gestion de patrimoine • Président d'une SAS spécialisée en transactions dans l'immobilier professionnel • Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	98
SOGECAP représenté(e) par Thierry BOUSQUET		• Directeur technique et actuaire de SOGECAP • Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	526 391
Julien DELMAS	39	• Supply Chain manager pour la région France chez ALSTOM • Auditeur internet chez ALSTOM de 2017 à 2020 • Auditeur financier chez ERNST & YOUNG de 2008 à 2017	Néant	1 136
Aymeric JACQUET	38	• Depuis 2023 : Directeur Financier Sirodis Chine (Groupe Savencia) • 2022-2023 : Responsable Audit Interne Asie du Nord Est Nestlé Chine • 2021-2022 : Contrôleur Financier Nestlé Chine	Néant	345
Adrienne BESSON	30	• Responsable supply chain chez Hermès	Néant	300
Benoît GRANIER	50	• Directeur de projets groupe BNP Paribas	Néant	210
Nicolas LORIN	31	• Manager Conseil en Actuariat	Néant	246
Kevin CEPA	41	• Directeur Financier de la CIPAV depuis 2018 • Directeur des participations immobilières de la CIPAV	Néant	738
Guillaume COUELLIER	47	• Ingénieur cadre en entreprise	Néant	2 517
SCI BAB représenté(e) par Richard BLOCH		• Cadre retraité de la fonction territoriale	Néant	180
SCI STAF INVEST représenté(e) par Damien VANHOUTTE		• CGP retraité • Gérant de sociétés • Le candidat déclare exercer 8 mandats dans d'autres SCPI	Président du Conseil de Surveillance	200
Adrien BRUNET	35	• Co-fondateur et CTO de May Santé depuis 2020	Membre du Conseil de Surveillance	616
Olivier MYARD	71	• Depuis janvier 2025 : Conférencier (Hautes Études Internationales et Politique, Paris) • Depuis octobre 2023 : Conseiller municipal à Savigny-sur-Clairis • Depuis 2021 : Administrateur de l'ASPD • Depuis janvier 2020 : Administrateur et trésorier SeRViR 3C – Association des anciens élèves de l'ENA et de l'INSP	Néant	586
SURAVENIR SA représenté(e) par Ronan LE GALL		• Responsable du Département Investissement chez SURAVENIR • Le candidat déclare exercer 3 mandats dans d'autres SCPI	Néant	796 384
Christine MARTIN	61	• Gérante SARL CM Conseil et Associés (Cabinet de Gestion de Patrimoine)	Néant	130
BANQUE FRANÇAISE MUTUALISTE représenté(e) par Olivier AIRIAU		• Directeur Financier BFM • Directeur Financier SOCRAM Banque	Néant	73 892
SPIRICA représenté(e) par Ugoline DURUFLE		• Directrice pôle vie France Crédit Agricole • Depuis 2024 : Directrice Générale Société SPIRICA • Le candidat déclare occuper 5 mandats dans d'autres SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	1 635 641
BPCE VIE représenté(e) par Nicolas DENOJEAN		• Responsable de l'ingénierie de l'offre financière • Le candidat déclare exercer 3 mandats dans d'autres SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	1 457 158
Marc DESCUSSE	66	• Retraité – Chef de projet télématique automobile	Néant	321
SCI BOGE représenté(e) par Benjamin BOGE		• Depuis 2022 : Adjoint au responsable du pôle immobilier au Grand Port Maritime de Nantes Saint Nazaire • Ingénieur chef de projets immobiliers en maîtrise d'ouvrage publique (travaux pour le compte du Ministère de la Justice sur les projets de construction de Palais de Justice et établissements pénitentiaires)	Néant	494

Ces 6 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 2027.



Treizième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2025, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

Quatorzième résolution

Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris acte que le mandat de l'expert externe en évaluation expirera le 31 décembre 2025, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France qui lui a été présentée par la Société de Gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2026 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2030.

Quinzième résolution

Création d'un fonds de remboursement et délégation à la Société de Gestion de sa dotation effective et modification corrélative de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de créer le fonds de remboursement de la Société et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, dans la limite maximum cumulée de cent millions d'euros (100 000 000 €) par affectation du produit de cessions d'éléments du patrimoine.

L'assemblée générale ordinaire délègue à la Société de Gestion la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dès lors qu'elle constate qu'il existe, sur le registre des demandes de retraits, des ordres restant en attente depuis plus de six (6) mois ou représentant plus de 1 % des parts en circulation

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier la note d'information de la SCPI afin d'y préciser les modalités et conditions de dotation d'un fonds de remboursement.

Seizième résolution

Fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement et modification corrélative de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de l'adoption de la précédente résolution, de fixer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement comme suit :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de douze (12) mois une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;
- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder trois cents (300) parts ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la Société de Gestion l'en a avisé. Ainsi :
 - en cas de refus ou d'absence de réponse dans un délai de deux mois suivant la date d'envoi du courrier susmentionné, son ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
 - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède le nombre de parts plafonné mentionné ci-dessus et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits.

Le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de douze (12) mois.

L'assemblée générale ordinaire autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y faire figurer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.

Dix-septième 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-huitième résolution

Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 159 euros par part en circulation.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, sous réserve de l'adoption de la résolution suivante, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 159 euros pour la ramener de 160 euros à 1 euro.

Compte tenu de la variabilité du capital, l'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la présente résolution, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

Dix-neuvième résolution

Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire décide d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} alinéa de l'article VIII des statuts pour y mettre à jour la valeur nominale unitaire et le nombre de parts émissibles comme suit :

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €), soit cinq milliards (5 000 000 000) de parts de 1 euro de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

L'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de la réduction de capital en application de la première résolution, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée à la première résolution, (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission, et (iii) de modifier les statuts en y ajoutant un nouvel alinéa au paragraphe 2 de l'article VI dans les termes suivants :

« Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire en date du [•] 2025 de réduire le capital social d'un montant de [•] euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 160 euros à 1 euro; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. Le capital social statutaire maximum est maintenu à cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €), divisé en cinq milliards (5 000 000 000) de parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune. »

en y spécifiant la date d'adoption de la présente résolution en dernière lecture, ainsi que le montant total de la réduction de capital qu'elle aura arrêté.

L'assemblée générale extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, et le capital maximal statutaire n'étant pas atteint, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

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

Le tout sous réserve de l'adoption de la précédente résolution.

Vingtième résolution

Modification des statuts pour y préciser que le taux de la commission de souscription, inchangé, y est exprimé comme un maximum.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve que le taux de la commission de souscription figurant dans les statuts soit exprimé comme un maximum, et permet à la Société de Gestion de fixer dans la note d'information un taux effectif égal ou inférieur à ce maximum statutaire.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le sous-paragraphe a) du paragraphe « 2. Rémunération de la Société de Gestion » de l'article XXI des statuts, « Rémunération de la Société de Gestion », comme suit :

Formulation initiale :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) 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 (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts);
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts). »



Formulation modifiée :

« a) Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9,00 % HT **maximum** (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) 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 **maximum** (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts);
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT **maximum** (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-et-unième résolution

Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 2^e alinéa du paragraphe « 2. Assemblées Générales Ordinaires » de l'article XXVII « Assemblées générales » de la manière suivante :

Formulation initiale :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...]

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

Formule modifiée

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...]

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-deuxième résolution

Extension de l'objet social conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article II « Objet » des statuts en y ajoutant le dernier alinéa suivant :

« ARTICLE II – OBJET

[...]

- à titre accessoire, acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-troisième résolution

Précision des formes et modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative 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, décide de préciser dans les statuts que les formes et modalités de transmission des ordres de retrait effectués par compensation ou via le fonds de remboursement sont détaillées dans la note d'information de la Société, de même que certaines limites à l'exercice du droit de retrait.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} et le 2^e alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

**Formulation initiale :****« Article IX – Retrait des associés »**

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus.

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. »

Formulation modifiée :**« Article IX – Retrait des associés »**

*Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus **et dans la note d'information.***

*Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit **sous les conditions et dans les formes et modalités précisées dans la note d'information** ; 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. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin d'y spécifier les formes et modalités de transmission des ordres de retrait.

Vingt-quatrième résolution

Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier en encadrant le nombre des membres du Conseil de Surveillance entre 3 et 12 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1^{er} et le 7^e alinéa du paragraphe 2 de l'article XXIII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Ce Conseil est composé d'au moins sept membres et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.

[...]

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. [...]

Formulation modifiée :

*« Le Conseil est composé d'au moins **trois** membres et de **douze** au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices.*

[...]

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à trois, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. [...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-cinquième résolution

Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier en supprimant purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide

- de supprimer les mots « *du quorum*, » du 11^e alinéa du paragraphe 1 de l'article XXVII des statuts ;
- de modifier le 7^e et le 8^e alinéa du paragraphe 2 de l'article XXVII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Formulation modifiée

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »



- de modifier le 5^e et le 6^e alinéa du paragraphe 3 de l'article XXVII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Formulation modifiée

« L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Elle adopte ses décisions à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

- de supprimer le 3^e et le 4^e alinéa du paragraphe 4 de l'article XXVII des statuts.

Vingt-sixième résolution

Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier en supprimant la référence à un délai réglementaire fixant la limite pour la prise en compte des formulaires de vote.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 14^e alinéa du paragraphe 1 de l'article XXVII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée. »

Formulation modifiée :

« Pour être pris en compte dans le calcul des votes, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-septième résolution

Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a créé l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier qui rend possible la tenue des assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 5^e alinéa du paragraphe 1 de l'article XXVII des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

Formulation modifiée :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi et aux présents statuts. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. **Elles peuvent également être tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.** Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Vingt-huitième 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 CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

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 pour les SCPI à capital variable 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 par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué. 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 (3) 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.



PORTÉFEUILLE ZELDA – RIVIGNANO (ITALIE)
Droits photo : Walter Menegaldo





www.praemiareim.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 72 35 04 00
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris
www.praemiareim.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 avril 2025.

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.praemiareim.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.

