



SCPI PRIMOVIE

Rapport annuel 2021



SOMMAIRE



Présentation	4
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de santé	7
• La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France	8



Rapport de la Société de Gestion	12
---	-----------



Les comptes au 31 décembre 2021	28
--	-----------



Annexe financière	32
--------------------------	-----------



Rapport du Conseil de Surveillance	56
---	-----------



Rapports du commissaire aux comptes	58
--	-----------



Projets de résolutions	64
-------------------------------	-----------



Glossaire	74
------------------	-----------



Chers Associés,

Après une année 2021 de transition marquée par un fort rebond économique mais encore freinée par la résurgence de vagues épidémiques en Europe, les équipes de Primonial REIM France sont restées très

actives pour saisir les opportunités immobilières leur permettant de tenir leurs engagements : vous procurer des revenus potentiels réguliers tout en préservant votre capital.

Ainsi, **nos SCPI ont délivré un rendement global de 4,41 % en 2021**. Ce résultat positif démontre les fondamentaux robustes de notre gamme de fonds et la pertinence de ses stratégies d'investissements.

À l'heure où j'écris ces lignes, alors même que la situation sanitaire s'est normalisée, et que les indicateurs économiques étaient au vert en fin d'année, **l'invasion de l'Ukraine par la Russie** le 24 février dernier et le retour de l'inflation après 30 ans d'absence en **Europe accroissent les incertitudes sur l'avenir**. Dans un « scénario dégradé », la croissance économique de la zone euro devrait croître de 3,1 % en 2022 et l'inflation devrait se rapprocher des 5 % en 2022 (et des 3 % hors énergie). Toutefois, la BCE veut se donner du temps avant de relever ses taux pour ne pas casser la croissance. Les taux directeurs de long terme devraient donc rester à des niveaux encore bas (à environ 0,7 %), ce qui est favorable pour l'immobilier.

Comme déjà démontré par le passé, en période de forte incertitude comme celle que nous traversons, **l'immobilier reste une valeur refuge**, un investissement moins volatil que d'autres classes d'actifs et offrant des flux de revenus potentiels sur le long terme pour les épargnants.

Dans le contexte actuel, tel qu'évoqué dans les bulletins trimestriels de début d'année, **une gestion active est plus que jamais à l'ordre du jour si l'on veut créer de la valeur durable**. Pour nous, elle se traduit par :

- la poursuite des choix stratégiques opérés il y a plusieurs années qui ont permis la bonne

résilience des SCPI de Primonial REIM France en 2020 et 2021 ; à savoir l'acquisition de biens core plutôt qu'opportunistes, une diversification géographique (France, Europe) ciblée par typologie d'immobilier, une grande sélectivité des investissements réalisés (qualités des localisations, des immeubles et des locataires) ;

- des arbitrages plus fréquents des actifs arrivés à maturité ;
- le repositionnement de certains actifs immobiliers pour les aligner avec les meilleurs standards environnementaux et les nouveaux usages ;
- la saisie d'opportunités sur des secteurs qui ont connu des décotes importantes à la suite de la crise sanitaire (hôtellerie, retail parks).

Enfin, il n'y a pas de performance financière durable, sans la prise en compte des enjeux ESG (critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance).

C'est pourquoi, nous déployons une stratégie ESG ambitieuse et intégrons systématiquement des critères extra-financiers dans nos acquisitions. Par ailleurs, nous visons une décarbonation progressive de notre parc immobilier, conformément à l'Accord de Paris. En parallèle, les équipes de Primonial REIM France poursuivent la structuration de la gamme responsable pour donner du sens à votre investissement. Ainsi, après la labellisation de la SCPI Primopierre fin 2020, la SCPI Primovie a obtenu le label ISR début 2022 et la SCPI Patrimmo Croissance est devenue le 1^{er} fonds immobilier résidentiel à intégrer une mission d'utilité sociale à sa politique d'investissement.

Cher(e) associé(e), vous nous confiez votre épargne, dans un horizon de long terme, pour bénéficier d'un complément de revenu potentiel au moment de la retraite, financer les études de vos enfants, transmettre un patrimoine à vos petits-enfants ou bien d'autres objectifs patrimoniaux encore. Aussi, il nous appartient de protéger et de faire fructifier votre investissement pour cette année bien-sûr, mais aussi pour les années à venir. Voilà le sens de nos actions.

Conscients de la responsabilité qui est la nôtre, nous vous remercions de votre confiance renouvelée.

Stéphanie Lacroix

Directrice Générale de Primonial REIM France

PRÉSENTATION



ÉCOLE ISEG – BORDEAUX (33)
Droits photo : Arthur Pequin



■ Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion Primonial REIM France

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

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

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directrice Générale

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2021)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

Jürgen Fenk

SCPI Primovie

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

Le gérant de Primovie est la Société de Gestion Primonial REIM 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

Thierry Viarouge

Pauline Devanz (démissionnaire)

SA MACSF ÉPARGNE RETRAITE

Aurélien Delangre

Michel Cattin

Georges Pupier

EDGEFIELD ADVISORS PTE

Charlène Biyah-Bi-Yamb

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

Cushman & Wakefield Valuation France

DÉPOSITAIRE

BNP Paribas Securities Services

PROPERTY MANAGER

SEFAL Property*

CAREIT*

Primonial Immobilien GmbH (Allemagne)*

BNP Paribas Real Estate Property Management Spain SA

BNP Paribas Real Estate Property Management Italy

* Société liée au Groupe Primonial.



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

Chiffres clés

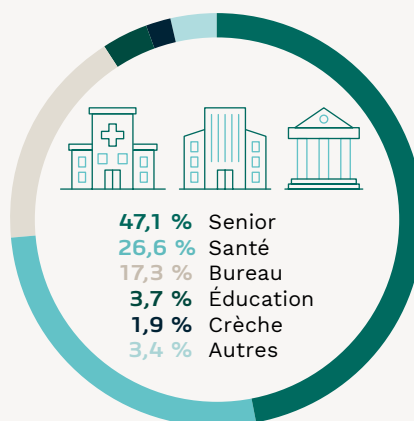
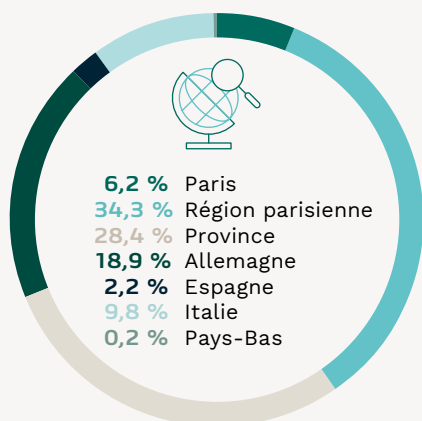
La SCPI Primovie a été créée le 19 juillet 2012 pour une durée statutaire de 99 ans. Primovie est une SCPI à capital variable investie principalement en immobilier de santé et d'éducation.

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	38 948	30 918
Nombre de parts au capital	20 870 500	16 731 157
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	4 139 343	2 110 142
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	3 822 521 415,69	3 231 622 600,40
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	4 600 330 014,99	3 636 334 349,69
Valeur Comptable	3 624 109 619,65	2 864 238 935,54
Valeur de réalisation	3 639 029 742,61	2 850 132 913,80
Valeur de reconstitution	4 232 263 820,57	3 332 224 196,56
Capitalisation	4 236 711 500,00	3 396 424 871,00
Revenus locatifs par part ⁽¹⁾	7,18	8,10
Résultat par part ⁽¹⁾	8,39	8,73
Distribution de dividendes par part au titre de l'année ⁽¹⁾	8,28	8,73
Revenus non récurrents ⁽²⁾	1,07	0,62
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	0,19	0,07
Surface en m ²	1 290 741	1 027 403
Nombre d'actifs (par transparence)	270	215
Prix de souscription	203,00	203,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	184,73	184,73
Nombre de parts en attente de cession	-	-

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

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

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2021⁽¹⁾ (% de la valeur vénale)



(1) En % de la valeur vénale, y compris les avances en comptes courant. Les bureaux dont les locataires sont majoritairement des opérateurs du secteur de la santé sont inclus dans la typologie « santé ».



Le point sur le marché est fourni à titre d'information.

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

Le marché de l'immobilier de santé

Environnement économique

Après une année 2020 marquée par le choc économique du COVID-19, l'année 2021 a été celle d'une reprise économique vigoureuse qui a engendré des goulets d'étranglement. Si la reprise économique mondiale se poursuit, 2022 doit d'ores et déjà faire face à ses premiers défis économiques : dette record, chaînes d'approvisionnement perturbées, inflation élevée. Les déséquilibres de l'offre et de la demande ont contribué à une inflation élevée lors du quatrième trimestre 2021. Elle reflétait principalement une forte hausse des prix des carburants, du gaz et de l'électricité. L'inflation était de 5 % en décembre et l'inflation « core » (excluant notamment l'énergie) à 2,8 %.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie, le 24 février 2022, est venue perturber toutes les prévisions qui avaient cours jusqu'alors. À l'heure où ces lignes sont écrites, la guerre est en cours et le principe de sanctions économiques fortes de part et d'autre, est acté. Il en résulte des anticipations d'inflation plus fortes du fait de l'augmentation des coûts de l'énergie (pétrole et gaz notamment) et une anticipation de baisse de la croissance économique de 1 à 2 points.

Le marché européen de l'immobilier commercial⁽¹⁾ a confirmé son retour à la croissance avec 318 milliards d'euros investis en 2021 (+ 23 % sur un an). Les investisseurs ont poursuivi leur stratégie d'acquisition des immeubles « core » qui se sont concentrés (62 %) sur l'immobilier de bureaux et résidentiel. Par principaux pays, les volumes d'investissements ont atteint en Allemagne 95 milliards d'euros (+ 43 % sur un an), au Royaume-Uni 71 milliards (+ 48 %), en France 30 milliards d'euros (- 13 %), aux Pays-Bas 15 milliards d'euros (- 31 %), en Espagne 12 milliards d'euros (+ 23 %) et en Italie 10 milliards d'euros (+ 17 %). Les taux de rendement étaient majoritairement stables sur l'ensemble des classes d'actifs lors du quatrième trimestre 2021 qui aura tout de même connu une compression des rendements pour les typologies les plus recherchées.

Marché de l'immobilier de santé en Europe

Malgré le fort attrait des investisseurs pour l'immobilier de santé en Europe, le manque d'offre sur le marché a contraint les signatures en 2021. Le volume d'investissement (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé un peu moins de 8 milliards d'euros en Europe à la fin de l'année 2021, un volume stable sur un an, faisant toutefois partie des trois meilleures performances de la décennie réalisées en immobilier de santé sur une année. Le manque d'offre limite le volume d'investissement sur cette classe d'actifs. En Europe, le marché allemand domine avec un peu plus de 2 milliards d'euros d'engagement en 2021, suivi par le Royaume-Uni avec quasiment 2 milliards d'euros, puis la France avec environ 1 milliard d'euros, la Suède avec 700 millions et l'Italie avec 400 millions d'euros.

Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé, c'est-à-dire les biens localisés dans une zone urbaine dense et en parfaite adéquation avec les attentes des acheteurs, ont connu de nouvelles compressions dans plusieurs pays européens au dernier trimestre 2021. La France, la Suède, le Royaume-Uni, l'Allemagne ou encore la Belgique ont des taux de rendement « prime » inférieurs à 4,50 % pour les résidences seniors médicalisées les plus qualitatives. Il faut rajouter entre 50 et 100 pb pour un bien qui ne

serait pas localisé au cœur d'un centre urbain dense. Concernant les taux « prime » de l'Autriche, l'Italie, les Pays-Bas, la Finlande, l'Irlande ou encore le Portugal, ils étaient égaux ou supérieurs à 4,50 % pour les maisons de retraite médicalisées à la fin du quatrième trimestre 2021. Enfin, le rendement « prime » des cliniques se situait à environ 5 % au quatrième trimestre 2021 en France et en Allemagne.

Le prix moyen par lit en Europe était d'environ 140 000 euros au quatrième trimestre 2021. Les actifs les plus « prime » ont fait l'objet de transactions à plus de 200 000 euros le lit alors que les actifs moins chers se situaient aux alentours des 70 000 euros en moyenne. Ainsi, la France a enregistré un prix moyen par unité aux environs des 140 000 à 150 000 euros par lit, l'Allemagne suit de près avec un prix de transaction par lit compris entre 140 000 et 145 000 euros en moyenne, en Italie le prix d'acquisition était compris entre 110 000 euros et 120 000 euros et en Espagne une unité se signait en moyenne à un prix inférieur à 100 000 euros durant l'année 2021. Hors zone euro, un lit est transacté entre 140 000 euros et 150 000 euros en moyenne au Royaume-Uni, entre 150 000 euros et 180 000 euros en moyenne au Danemark et moins de 100 000 euros en Pologne.

Marché des SCPI

Les SCPI ont collecté en 2021 un montant de 7,4 milliards d'euros, en hausse de 23 % par rapport à 2020. C'est la deuxième meilleure année de collecte de l'histoire des SCPI. La capitalisation du secteur s'établit à 76,6 milliards d'euros. Le taux de distribution atteint en moyenne 4,45 % en 2021. Les demandes de retraits sont restées stables par rapport aux années précédentes et le nombre des parts en attente de retrait, déjà minime, s'est réduit (0,09 % de la capitalisation contre 0,15 % en 2019). Au final, on peut d'ores et déjà constater que la liquidité globale du placement SCPI a été préservée en 2020 et 2021 (ce qui n'avait pas été le cas lors de la crise de 2008).

Cette bonne tenue du marché des SCPI se traduit aussi par l'augmentation du nombre de nouveaux véhicules (209 SCPI existent au 31 décembre 2021) et de nouvelles sociétés de gestion (38), ainsi que par l'ouverture des SCPI à des thèmes immobiliers alternatifs tels que l'immobilier de santé, la logistique ou le logement intermédiaire.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, Eurostat, FMI, RCA, C&W, Opérateurs, Primonial REIM France.



La démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

Événements exceptionnels survenus depuis le 31 décembre 2021

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. En outre, la SCPI Primovie se classe désormais, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil (dit Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR ou Disclosure), comme un fonds relevant de l'article 9 de ce règlement, dans l'état actuel des définitions de place. Elle était classée article 8 auparavant. Primovie a pour objectif l'investissement durable.

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

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

- réduire de 40 % la consommation d'énergie finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du Décret Tertiaire ;
- placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone ;
- réduire la proportion de chambres doubles dans le patrimoine des EHPAD gérés par le fonds ;
- encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG ;
- associer les locataires dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.

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

Les projets d'investissements font systématiquement l'objet d'une notation ESG (c'est-à-dire fondée sur des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) au moyen d'un outil de notation interne. La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la Société de Gestion qui statue sur les opportunités d'investissements.

La définition et les méthodes de calcul de la part d'investissement liés aux activités durables de la Taxonomie est en cours de discussion parmi les instances de place. Lorsque la réglementation précisera les éléments attendus, le fonds publiera sa contribution à la finance durable dans le cadre de la taxonomie européenne, et plus précisément la part d'investissement du fonds Primovie aux activités durables de la Taxonomie.

Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

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

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche ISR. Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet www.primonialreim.fr, dans la section « Nos Engagements RSE ».

Investissement Socialement Responsable

La démarche d'investisseur responsable des fonds gérés par Primonial REIM France a été formalisée par un travail collectif sur les axes suivants :

- **production d'un outil de notation ESG des actifs immobiliers.** Il est décliné pour 8 classes d'actifs et s'articule autour de 7 thématiques : Intégration du bâtiment à son territoire / Risques environnementaux / Qualités propres au bâtiment / Gestion technique du bâtiment / Services aux occupants / Flexibilité des espaces / Relations entre parties prenantes. Chaque thématique comprend un ensemble d'indicateurs ESG sous formes de questions à choix multiples. Les réponses permettent alors de produire un score ESG pour chaque actif. Ce score est évalué pour chaque acquisition réalisée par Primonial REIM France. Pour les actifs détenus par un fonds qui bénéficie du label ISR, un score-cible à 3 ans est produit dès l'acquisition, et le business plan de l'actif est adapté en conséquence ;
- **politique d'engagement des parties prenantes.** L'association des parties prenantes à la démarche responsable de Primonial REIM France passe par 3 canaux ;
 - **la relation bailleur/locataire.** Une Annexe ESG au bail a été produite. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG. Elle est systématiquement signée à chaque nouveau bail ou renouvellement de bail ;
 - **la relation asset manager / property manager.** Primonial REIM France a signé avec son principal *property manager* (SEFAL Property) une convention intégrant les modalités de participation du *property manager* à la démarche responsable de Primonial REIM France, via notamment le suivi de l'outil de notation, la relation locataire, mais aussi l'insertion de clauses relatives à



l'ESG dans les contrats entre le *property manager* et ses prestataires (contrats multi-techniques, *facility managers*, etc.). Ainsi la politique d'engagement de Primonial REIM France s'étend aux fournisseurs de rang 1 (*property managers*) et aux fournisseurs de rang 2 (prestataires des *property managers*). Au fur et à mesure de l'échéance des contrats entre Primonial REIM France et ses *property managers*, cette politique d'engagement sera formalisée ;

– **la relation *asset manager* / prestataires de travaux.**

Lors des phases de restructurations lourdes (définies comme les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros), le prestataire signe la Charte Chantier Responsable de Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.) ;

- **gestion des risques de durabilité.** Primonial REIM France a souhaité mettre en place une procédure qui permette d'intégrer, dès l'acquisition des actifs, les risques physiques et de transition. Les outils utilisés permettent de documenter les risques afin d'informer sur le processus d'investissement et d'anticiper les impacts sur la valorisation ou la liquidité des actifs.

Ce travail a débouché sur la labélisation ISR de trois fonds gérés par Primonial REIM France : la SCPI Primopierre, la SCPI Primovie et l'OPCI PREIM ISR. Plus de 85 % de la capitalisation de la gamme SCPI de Primonial REIM France est aujourd'hui labellisée ISR (soit un patrimoine de 14 milliards d'euros en valeur d'actifs). Le Code de Transparence de Primonial REIM France est publié sur le site www.primonialreim.fr, dans les pages produits des fonds labélisés ISR. Il résume les processus mis en place pour la gestion ISR de nos fonds.

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 termes 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. Ils comprennent un objectif de décarbonation à l'horizon 2050, avec un objectif quantitatif à horizon 2030, revu tous les cinq ans.

Méthode

L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche « *location-based* » pour les Scopes 1 & 2. Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation). La plateforme Deepki Ready™ utilisée par Primonial REIM France intègre l'outil CRREM qui permet de positionner les actifs sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire).

Objectifs

Primonial REIM France s'est fixée comme objectif d'aligner son patrimoine sous gestion avec les objectifs internationaux en vigueur – soit une limitation de l'augmentation de la température mondiale en 2100 à +1,5° C par rapport à l'ère pré-industrielle. Cela se traduit par un objectif dit « Net-Zéro-Carbone » en 2050. Cependant, compte tenu de l'échéance lointaine de cet objectif et de la définition

encore imparfaite du Net-Zéro Carbone, Primonial REIM France a souhaité viser des objectifs à plus court terme : la baisse de 5 % par an du rapport « émissions carbone totales du patrimoine immobilier géré par les fonds de Primonial REIM France » sur « total des mètres carrés du patrimoine immobilier géré par les fonds de Primonial REIM France ». Cet objectif établi au niveau du patrimoine de Primonial REIM France se décline au niveau individuel pour chaque fonds correspondant à un article 9 au sens de SFDR, quelle que soit leur capitalisation.

Résultats

La livraison des outils et la progression de la collecte des données énergétiques du patrimoine immobilier de Primonial REIM France au cours de l'année 2022, permettront de quantifier les résultats des démarches engagées.

L'impact de la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique, sur la stratégie d'investissement du fonds, est de réduire l'univers d'investissement initial, d'orienter la politique d'arbitrage et les plans pluriannuels d'amélioration des actifs, ainsi que de prendre en compte ces éléments dans les hypothèses de valeur de cession. L'analyse de Primonial REIM France est que, de façon croissante, la dimension extra-financière et notamment climatique influencera la valorisation des biens.

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

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

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

Les risques de durabilité sont spécifiquement adressés 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'investissements des FIA gérés par Primonial REIM France.



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

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

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

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



LABORATOIRE GENFIT – LOOS (59)
Droits photo : Karine Boudart et Richard Soberka

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

L'exercice 2021 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 3 396 424 871 euros à 4 236 711 500 euros, après une collecte nette de 840 286 629 euros. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre SCPI a donc été assurée.

Depuis janvier 2020, la SCPI Primovie de Primonial REIM France, qui investit dans l'immobilier de santé et d'éducation, participe au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker – Enfants malades : chaque souscription de nouvelles parts de Primovie permet à la Société de Gestion de faire un don à l'hôpital. À ce titre, un montant de 253 069,96 euros a été versé par Primonial REIM France pour l'exercice 2021.

En 2021, Primovie a investi plus de 677 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne en Italie, en Espagne et aux Pays-Bas. La Société de Gestion a notamment procédé pour le compte de la SCPI à 91,9 millions d'euros d'acquisition correspondant aux signatures de 7 établissements de santé pour séniors en Italie au travers d'un fonds dédié italien.

Primovie a également acquis, au travers de participations dans des SCI gérées par Primonial REIM France, un portefeuille de 7 crèches situées aux Pays-Bas pour 9,1 millions d'euros, un portefeuille de 2 établissements de santé pour séniors situés en Espagne pour un montant de 16,9 millions d'euros, un portefeuille de 33 EHPAD situés en France pour un montant de 316,9 millions d'euros et une clinique MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) située à Alès pour 22,5 millions d'euros.

Enfin, la Société de Gestion a également procédé pour le compte de la SCPI Primovie à plusieurs acquisitions pour un montant total de 219,7 millions d'euros dont l'acquisition de 6 résidences services pour séniors situées en France et en Allemagne, une crèche située à Paris, 2 cliniques MCO situées à Nîmes et une clinique SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) située à la Chaussée-Saint-Victor.

Votre SCPI a cédé 7 actifs dont 6 situés en France et un en Allemagne au cours de l'année pour un montant de plus de 95 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier de Primovie compte 270 actifs (directs et indirects), localisés en zone euro (hors France) à hauteur de 31,1 %. Le taux d'occupation financier de Primovie s'élève à 96,8 %. La vacance financière de la SCPI Primovie est principalement liée aux libérations et relocations intervenues sur le patrimoine de bureaux.

La SCPI Primovie termine l'année 2021 avec un résultat distribuable de 8,39 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2021 s'élève à 9,13 euros par part, dont 0,85 euro par part de distribution de plus-value. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée, soit 9,35 euros par part, correspond à un taux de distribution pour l'année 2021 de 4,60 %.

L'assemblée générale annuelle 2022 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

Enfin, l'assemblée générale annuelle 2022 sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification de la politique d'investissement afin de permettre les acquisitions d'actifs situés dans des pays membres de l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse, ainsi que la possibilité de recourir à l'emprunt, à taux fixe ou à taux variable, auprès d'établissements de crédit exerçant leur activité dans ces pays. Il sera également présenté aux associés une proposition de modification visant à permettre à la SCPI, afin de couvrir le risque de taux de change induit par l'extension de la zone géographique d'investissement et des sources d'endettement, de recourir à des instruments de couverture totale ou partielle du risque de taux de change en cas d'investissement et d'endettement en devise.

La Société de Gestion prend acte de la démission de Madame Pauline Devanz de son mandat de membre du Conseil de Surveillance à compter du 11 mai 2022. En conséquence, 6 postes de membre du Conseil de Surveillance sont à pourvoir, au lieu de 5.

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

La Société de Gestion



Le patrimoine immobilier

La SCPI Primovie détient, au 31 décembre 2021, 270 actifs dont 84 détenus indirectement via des prises de participations dans des sociétés immobilières. Le patrimoine de Primovie développe une surface totale de 1 290 741 m².

Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2021)

	SÉNIOR	SANTÉ	BUREAU	ÉDUCATION	CRÈCHE	AUTRES	TOTAL
Paris	2,0 %	0,3 %	2,2 %	1,6 %	0,1 %	0,0 %	6,2 %
Région parisienne	5,8 %	9,7 %	14,8 %	0,3 %	0,3 %	3,4 %	34,3 %
Province	16,3 %	11,2 %	0,3 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	28,4 %
Allemagne	16,2 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %	0,0 %	18,9 %
Espagne	1,3 %	0,6 %	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %
Italie	5,5 %	3,4 %	0,0 %	0,9 %	0,0 %	0,0 %	9,8 %
Pays-Bas	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %
TOTAL	47,1 %	26,6 %	17,3 %	3,7 %	1,9 %	3,4 %	100,0 %

Sur les 270 actifs de Primovie, 60 ont été acquis en 2021 dont 49 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 et mise en concurrence par Primonial REIM France, s'élève au 31 décembre 2021 pour les actifs détenus en direct à 2 783 515 934,93 euros et à 1 039 005 480,76 euros pour la valeur nette réévaluée des prises de participation. À périmètre constant la valeur du patrimoine immobilier détenu en direct progresse de 0,97 % sur 1 an.

Situation locative

Le revenu locatif perçu par la SCPI en 2021 s'établit à 121 844 842,72 euros. Primovie compte plus de 440 baux (par transparence) au 31 décembre 2021.

Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	SURFACE EN M²*	NOMBRE DE SITES	% DES LOYERS ANNUELS*
Korian	Sénior	209 235	47	13,2 %
Groupe Colisée	Sénior	124 101	34	11,5 %
Charleston	Sénior	126 298	20	5,9 %
Gruppo Villa Maria	Santé	38 224	4	3,3 %
Elsan	Santé	52 042	3	3,3 %
OCDE	Finance	14 385	1	3,3 %
Zaffiro	Sénior	75 523	12	3,2 %
Dana	Sénior	63 441	9	3,0 %
Advita	Sénior	88 358	12	2,7 %
Doctolib	Santé	11 785	1	2,6 %
TOTAL		803 391	143	51,8 %

* Par transparence et en quote-part de détention.

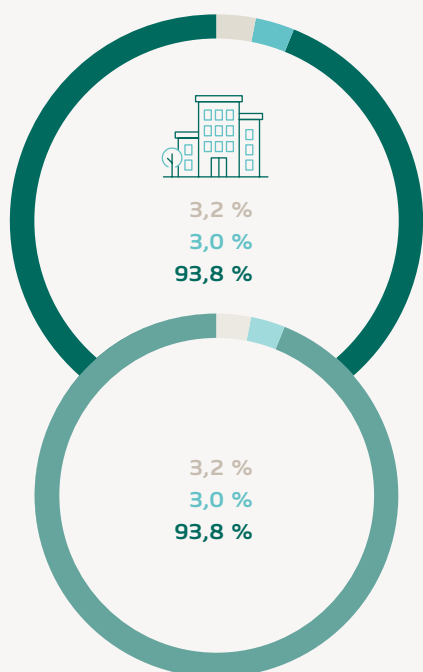
Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ s'élève à 96,8 % au 31 décembre 2021. Il a été calculé selon la nouvelle méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2021 selon cette nouvelle méthode est de 96,9 %.

(1) Les définitions du taux d'occupation financier et du taux de distribution figurent en fin de rapport dans le glossaire.

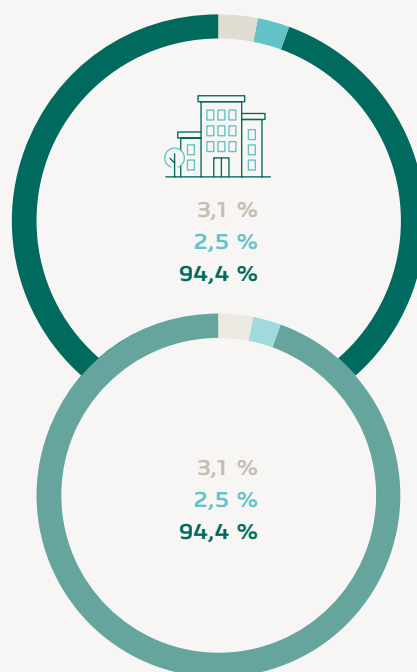


Nouvelle méthode de calcul ASPIM : grand cercle / Ancienne méthode de calcul : petit cercle

Taux d'Occupation Financier* (TOF) au 4^e trimestre 2021



Taux d'Occupation Financier* (TOF) moyen 2021



Locaux vacants en recherche de locataires

Locaux occupés sous franchise
ou mis à disposition d'un futur locataire

Locaux occupés

**Taux d'Occupation
Financier* (TOF)
nouvelle méthode**

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

En terme de surface, sur les 1 290 741 m² du patrimoine immobilier de Primovie, 26 755 m² étaient vacants au 31 décembre 2021, soit un taux d'occupation physique de 97,9 %⁽¹⁾.

Surfaces vacantes au 31/12/2021

ACTIF	VILLE	ADRESSE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	58,0 %	Bureau	5 908	1 760 880
Barjols Les Laus	Barjols (83)	Quartier Les Laus	100,0 %	Santé	3 011	293 559
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	13,4 %	Bureau	2 982	1 276 072
OPCI PREIM Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	6,8 %	Bureau	2 605	941 225
SCI Renault Kadence	Paris (75)	86-88, rue Renault	34,5 %	Bureau	2 565	1 036 455
Cenon Dumune	Cenon (33)	8, rue Dumune	100,0 %	Santé	2 562	557 164
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	100,0 %	Bureau	2 207	540 833
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	100,0 %	Bureau	1 849	499 230
SCI Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	100,0 %	Bureau	1 783	226 390
Morane Saulnier	Vélizy-Villacoublay (78)	1-5, avenue Morane Saulnier	100,0 %	Crèche	595	117 978
Les Massues	Lyon (69)	86-88, rue Dr Edmond	100,0 %	Santé	446	95 636
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	10,4 %	Bureau	191	82 771
Paris Bagnolet	Paris (75)	162, rue de Bagnolet	100,0 %	Santé	52	11 267
TOTAL					26 755	7 439 459

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

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



11 nouveaux baux ont été finalisés au cours de l'exercice 2021 et ont permis de louer ou relouer 3 151 m² et 13 renouvellements de baux ont été conclus pour 40 091 m².

Actions commerciales – Commercialisations et relocations 2021

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRISE D'EFFET
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	RECTORAT	Bureau	1 533	01/01/2021
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	FRAIKIN	Bureau	420	09/06/2021
Urban Cap	Bordeaux (33)	124, rue Lucien Faure	COMPÉTENCES COMMERCE ET INTERNATIONAL	Bureau	313	01/08/2021
Salvus Hannover	Hanovre (Allemagne)	Thie 1	PHYSIO TEAM KRONSBURG	Santé	236	01/07/2021
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	KERING	Bureau	223	15/06/2021
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	STATE STREET BANK	Bureau	223	01/04/2021
Kinderzentrum Pflingstbornstrasse	Francfort (Allemagne)	Pflingstbornstrasse 63	AFEWORKI	Santé	64	01/10/2021
Neuer Markt	Francfort (Allemagne)	Alt Sossenheim 19	ESSEM, FRANKFURT AM MAIN	Santé	54	01/01/2021
Regnault-Kadence	Paris (75)	86-88, rue Regnault	SYCTOM	Bureau	39	01/01/2021
Les Massues	Lyon (69)	86-88, rue du Docteur Edmond	ML LUIGI	Santé	36	17/05/2021
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	F8 ARCHITECTURE	Bureau	10	01/01/2021
TOTAL DES COMMERCIALISATIONS ET RELOCATIONS					3 151	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.

Actions commerciales – Renouvellements et renégociations 2021

ACTIF	VILLE	ADRESSE	PRENEUR	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRISE D'EFFET
UEM	Madrid (Espagne)	4, calle Emilio Vargas	UEM	Éducation	7 434	10/10/2021
Perpignan – Catalogne	Perpignan (66)	5, rue Anglade d'Oms	KORIAN	Santé	4 590	31/12/2021
Cap de Seine	Ivry-sur-Seine (94)	45-47, quai Jean Compagnon	LA POSTE	Bureau	4 516	01/10/2021
Rives d'Estérel	Fréjus (83)	301, avenue Andrei Sakharov	KORIAN	Santé	3 632	31/12/2021
Hameau Le Roy	Le Chesnay-Rocquencourt (78)	16, boulevard Saint-Antoine	KORIAN	Santé	3 597	31/12/2021
Résidence Les Saules	Guyancourt (78)	11, rue Henri de Toulouse Lautrec	KORIAN	Santé	3 005	31/12/2021
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	FRAIKIN FRANCE	Bureau	2 447	01/12/2021
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	COLGATE PALMOLIVE SERVICES	Bureau	2 430	01/07/2021
Palaiseau	Palaiseau (91)	15, rue Pierre Gilles de Gennes	LES PETITS CHAPERONS ROUGES	Crèche	434	01/10/2021
Plaisir	Plaisir (78)	288, avenue du 19 mars 1962	LES PETITS CHAPERONS ROUGES	Crèche	295	01/10/2021
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Gén.de Gaulle	BMC SOFTWARE FRANCE	Bureau	213	01/08/2021
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	ÉTABLISSEMENT QUERCIA	Bureau	38	20/09/2021
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	FRAIKIN FRANCE	Bureau	26	01/12/2021
TOTAL DES RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS					40 091	

* Par transparence et en quote-part de détention.

** Actif non géré par Primonial REIM France.



Au cours de l'année 2021, 13 415 m² ont été libérés et 9 congés portant sur 5 376 m², soit 0,42 % de la surface en exploitation, ont été reçus pour les années 2022 et 2023.

Congés 2021

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Barjols Les Laus	Barjols (83)	Quartier Les Laus	KORIAN	Santé	3 011	30/06/2021
Cenon Dumune	Cenon (33)	8, rue Dumune	KORIAN	Santé	2 562	31/12/2021
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	GAZELENERGIE	Bureau	1 846	31/10/2021
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	PPD FRANCE	Bureau	1 105	31/10/2021
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	IVRY PARIS XIII	Bureau	1 102	30/09/2021
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	DELACHAUX	Bureau	1 037	01/01/2021
Créteil Enesco	Créteil (94)	12, rue Georges Enesco	RECTORAT	Bureau	695	01/01/2021
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Bureau	653	31/03/2021
Morane Saulnier	Vélizy-Villacoublay (78)	1,5, avenue Morane Saulnier	PEOPLE & BABY	Crèche	595	01/10/2021

PRINCIPAUX CONGÉS 12 606

AUTRES CONGÉS 809

TOTAL DES CONGÉS 13 415

* Par transparence et en quote-part de détention.

Libérations à venir

ACTIF	VILLE	ADRESSE	LOCATAIRE SORTANT	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRISE D'EFFET
Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	TALAN SOLUTIONS	Bureau	78	31/01/2022
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	INDIGO	Bureau	77	28/02/2022
Clavette	Clavette (17)	3, rue du Grand Chemin	KORIAN	Santé	3 490	28/02/2022
Green Corner	Saint-Denis (93)	5, avenue du Stade de France	TALAN SAS	Bureau	1 731	31/03/2022
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	FONCIA	Bureau	829	30/06/2022
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	BANQUE POPULAIRE	Bureau	1 141	31/08/2022
Les Jardins d'Iroise Pau	Pau (64)	45, avenue Federico Garcia Lorca	LES JARDINS D'IROISE	Santé	3 620	22/12/2022
Optima	Ivry-sur-Seine (94)	27-35, boulevard Victor Hugo	DEDALUS HEALTHCARE (EX AGFA)	Bureau	1 149	31/12/2022
Le Clever	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	PANASONIC	Bureau	1 775	31/03/2023

TOTAL 5 376

* Par transparence et en quote-part de détention.

Acquisitions de l'année

En 2021, Primovie a réalisé l'acquisition de 60 actifs (directs et indirects) dont 1 actif en VEFA pour un montant total de plus de 677 millions d'euros frais et droits inclus.

DATE D'ACQUISITION	NOM DE L'ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ² *	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
28/01/2021	Primonial Italian Healthcare Fund**	Milan (Italie)	Via Maurizio Quadrio 16	Sénior	6 000	20 440 000	100,00 %
11/02/2021	Crèche Saint-Charles	Paris (75)	54 bis, place Saint-Charles	Crèche	220	2 486 600	100,00 %
12/03/2021	Primonial Italian Healthcare Fund**	Marentino (Italie)	Via Parrocchiale 1	Sénior	4 000	7 714 452	100,00 %
16/03/2021	SCI Dutch Childcare Centers	Pays-Bas	Portefeuille Partou – 7 localisations aux Pays-Bas	Crèche	4 840	9 128 100	100,00 %
26/04/2021	SCI Primosalud 1	Espagne	Portefeuille Rosalba – 2 localisations en Espagne	Sénior	19 559	16 946 180	100,00 %
29/04/2021	Portefeuille Futura	Mulhausen (Allemagne)	Karl Marx Strasse 9	Sénior	8 217	17 528 338	100,00 %
07/07/2021	Portefeuille Futura	Chemnitz (Allemagne)	Reichsstrasse 11	Sénior	5 230	13 856 820	100,00 %
07/07/2021	Primonial Italian Healthcare Fund**	Fermo (Italie)	Via Nazionale 78	Sénior	5 200	6 988 034	100,00 %
16/07/2021	Primonial Italian Healthcare Fund**	Pescara (Italie)	Piazza Luigi Pierangeli 1	Sénior	10 368	26 367 000	100,00 %



DATE D'ACQUISITION	NOM DE L'ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX D'ACQUISITION FRAIS ET DROITS INCLUS*	QUOTE-PART DE DÉTENTION
17/09/2021	Primonial Italian Healthcare Fund**	Biella Vercelli (Italie)	Via San Grato, 30	Sénior	3 930	4 181 175	100,00 %
30/09/2021	Portefeuille DPUW – Heidesee	Heidesee (Allemagne)	An d. Dahmebrücke 2	Sénior	6 180	17 888 822	100,00 %
31/10/2021	Portefeuille DPUW – Chemnitz	Chemnitz (Allemagne)	Str. der Nationen 86	Sénior	6 440	19 710 654	100,00 %
01/11/2021	Lubeck Curata	Lubeck (Allemagne)	Karlsruher Str. 80	Sénior	3 802	9 186 870	100,00 %
23/11/2021	Portefeuille H – Hôpital Privé les Franciscaines	Nîmes (30)	3, rue Jean Bouin	Santé	14 883	48 280 000	100,00 %
23/11/2021	Portefeuille H – Polyclinique du Grand Sud	Nîmes (30)	350, avenue Saint-André de Codols	Santé	15 131	55 244 000	100,00 %
23/11/2021	SCI Bonnefon-Carnot	Alès (30)	45, avenue Carnot	Santé	12 600	22 469 185	100,00 %
23/11/2021	Primonial Italian Healthcare Fund**	Milan et Canzo (Italie)	Via Darwin 17 et Via Brusa 20	Sénior	7 806	26 236 847	100,00 %
26/11/2021	SSR Colisée	La Chaussée-Saint-Victor (41)	2, rue du Professeur Philippe Maupas	Santé	7 200	22 659 900	100,00 %
30/11/2021	SCI Corton Santé	France	Portefeuille Corton – 32 localisations en France	Sénior	122 294	316 933 000	100,00 %
30/11/2021	Portefeuille Corton – Arles	Arles (13)	54, route de Coste Basse	Sénior	4 433	3 468 148	100,00 %
Acquisition VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement)							
30/06/2021	Portefeuille Uniti – Saint-Jory	Saint-Jory (31)	Route de Paris	Sénior	3 157	9 385 012	100,0 %
TOTAL GÉNÉRAL					271 490	677 099 137	

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

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

Cessions de l'année

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M ² **	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS *
16/12/2021	30/07/2015	Arcueil Isit	Arcueil (94)	23, avenue Jeanne d'Arc	Éducation	4 362	16 417 197
31/12/2021	06/11/2015	Munich Pasing	Munich (Allemagne)	Lortzingstraße 26 – Ernsbergerstraße 23	Santé	5 183	17 920 752
21/12/2021	22/03/2016	Villa Victoria	Noisy-le-Grand (93)	20, rue du Docteur Jean-Vaquier	Sénior	4 185	14 898 275
21/12/2021	29/09/2016	EHPAD Jardin d'Alésia	Paris (75)	187, avenue du Maine	Sénior	4 585	29 619 535
21/12/2021	01/08/2019	EHPAD Le Lac	Vaivre et Montoille (70)	17, avenue du Lac	Sénior	2 974	6 983 520
21/12/2021	01/08/2019	Clinique Pietat	Barbazan-Debat (65)	22, avenue Bellevue	Santé	2 074	1 374 501
21/12/2021	01/08/2019	EHPAD Reine Mathilde	Grainville-sur-Odon (14)	4, rue des Hauts Vents	Sénior	2 406	5 788 348
TOTAL						25 768	93 002 128

* Par transparence et en quote-part de détention.



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 2021.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	9 318 860,33
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2021	1 085 070,00

Sur l'exercice 2021, les travaux les plus significatifs sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
ULM (Allemagne)	2 235 175,49
CLINIQUE BÉTHANIE – Talence (33)	1 494 503,49
BAD SCHUSSENRIED (Allemagne)	1 468 109,99
POLYCLINIQUE GRAND SUD – Nîmes (30)	888 643,60
EHPAD LES SAULES – Guyancourt (78)	424 148,38
HÔPITAL PRIVÉ LES FRANCISCAINES – Nîmes (30)	357 070,59
ARCUEIL ISIT	337 447,36
EHPAD MAS DES AINÉS – Gémenos (13)	289 804,89
SSR CENON HAUTERIVE – Cenon (33)	224 263,32
BAD CAMBERG (Allemagne)	157 500,00
SALVUS REGENSBURG (Allemagne)	156 814,53
SALVUS HANNOVER (Allemagne)	140 534,82
KLEINE WITCHEL (Allemagne)	118 552,42
ÉCOLE CENTRE TEDDY BEAR – Saint-Cloud (92)	79 192,80
ABZTEHAUS LORTZINGHOFE (Allemagne)	78 565,00
EHPAD BARJOLS LES FONTAINES – Barjols (86)	48 556,60
CAP DE SEINE – Ivry-Sur-Seine (94)	46 396,98
URBAN CAP – Bordeaux (33)	42 712,50
OPTIMA – Ivry-Sur-Seine (94)	42 660,59
TOTAL	8 630 653,35

Ratio d'endettement au 31 décembre 2021

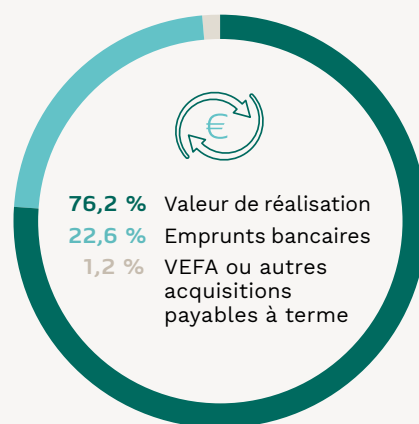
RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2021*	4 600 330 014,99
Dettes au 31/12/2021**	1 079 436 337
Ratio d'endettement 2021	23,46 %
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 : 23,8 %



Résultat et distribution

Primovie a terminé l'exercice 2021 avec un résultat, par part en jouissance, de 8,39 euros. La distribution de dividendes 2021 s'élève à 8,28 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) à laquelle s'ajoutent les revenus non récurrents de 1,07 euro par part, soit un taux de distribution* pour l'année 2021 de 4,60 %. Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) sur 5 ans (2017-2021) ressort à 4,20 %.

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	191,00	203,00	203,00	203,00	203,00
Résultat ⁽²⁾	9,44	9,40	8,44	8,73	8,39
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère ⁽²⁾	9,82	9,39	9,37	9,35	9,35
Dont pourcentage de revenus non récurrents	3,84 %	2,68 %	9,93 %	6,63 %	11,42 %
Taux de distribution ^{(2)*}	5,14 %	4,63 %	4,62 %	4,61 %	4,60 %
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽³⁾	0,13	0,42	0,06	0,07	0,19

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

(2) Pour une part en pleine jouissance au 1^{er} janvier 2021.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* À compter du 1^{er} janvier 2022, de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières ont été définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, 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 38 948 associés au 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice, 4 296 698 nouvelles parts ont été souscrites, dont 157 355 parts ont permis de compenser des retraits. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts.

Avec 20 870 500 parts au 31 décembre 2021, la capitalisation de Primovie s'élève à 4 236 711 500 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⁾
2017	1 457 944 800,00	818 163 027,00	9 112 155	16 852	74 076 428,36	203,00
2018	1 843 204 320,00	488 798 016,00	11 520 027	21 493	44 978 819,08	203,00
2019	2 339 362 400,00	629 500 564,00	14 621 015	26 292	58 077 442,23	203,00
2020	2 676 985 120,00	428 358 826,00	16 731 157	30 918	41 076 656,88	203,00
2021	3 339 280 000,00	840 286 629,00	20 870 500	38 948	78 500 672,48	203,00

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

Le prix de souscription est resté inchangé au cours de l'exercice écoulé à 203,00 euros. La valeur de retrait est également restée identique à 184,73 euros.

Primovie est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (202,79 euros au 31 décembre 2021).



Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2021	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2017	24 285	0,49 %	0	1 mois	0
2018	48 579	0,53 %	0	1 mois	0
2019	69 273	0,60 %	0	1 mois	0
2020	138 441	0,95 %	0	1 mois	0
2021	157 355	0,94 %	0	1 mois	0

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2017		2018		2019		2020		2021	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	7,98	71,89 %	8,30	71,00 %	7,56	72,21 %	8,10	73,10 %	7,18	67,17 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,33	2,97 %	0,11	0,95 %	0,18	1,72 %	0,23	2,05 %	0,31	2,89 %
Produits divers	2,79	25,14 %	3,28	28,05 %	2,73	26,07 %	2,75	24,85 %	3,20	29,94 %
TOTAL DES REVENUS	11,10	100,00 %	11,70	100,00 %	10,48	100,00 %	11,08	100,00 %	10,69	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,47	4,23 %	0,99	8,44 %	0,97	9,23 %	1,03	9,32 %	0,99	9,23 %
Autres frais de gestion*	0,52	4,68 %	0,61	5,25 %	0,48	4,58 %	0,68	6,12 %	0,57	5,32 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	1,26 %	0,06	0,47 %	0,08	0,73 %	0,10	0,86 %	0,04	0,38 %
Charges immobilières non récupérées	0,56	5,05 %	0,54	4,61 %	0,44	4,16 %	0,51	4,63 %	0,56	5,27 %
SOUS TOTAL DES CHARGES EXTERNES	1,69	15,23 %	2,20	18,77 %	1,96	18,70 %	2,32	20,93 %	2,16	20,19 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,04	0,38 %	0,03	0,27 %	0,03	0,28 %
Autres (charges à étaler)										
Provisions										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien	(0,09)	(0,81) %	0,05	0,41 %	0,01	0,13 %	(0,06)	(0,54) %	0,01	0,00
Dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,06	0,54 %	0,06	0,49 %	0,02	0,23 %	0,06	0,54 %	0,10	0,94 %
SOUS TOTAL DES CHARGES INTERNES	(0,03)	(0,27) %	0,11	0,90 %	0,08	0,75 %	0,03	0,27 %	0,14	1,31 %
TOTAL DES CHARGES	1,66	14,95 %	2,30	19,67 %	2,04	19,45 %	2,35	21,20 %	2,30	21,50 %
RÉSULTAT	9,44	85,05 %	9,40	80,33 %	8,44	80,55 %	8,73	78,80 %	8,39	78,50 %
Report à nouveau	0,13	1,19 %	0,42	3,63 %	0,06	0,59 %	0,07	0,64 %	0,19	1,74 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,56	86,13 %	9,14	78,15 %	8,79	83,90 %	8,73	78,82 %	8,28	77,48 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,52	85,78 %	9,11	77,87 %	8,76	83,58 %	8,52	76,96 %	7,97	74,61 %

* 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 10,69 euros par part en pleine jouissance dont 7,18 euros au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 2,30 euros par part, soit 21,50 % du total des revenus. Le résultat par part de la SCPI s'établit à 8,39 euros par part en pleine jouissance pour l'exercice 2021. La distribution de dividendes est de 8,28 euros par part en pleine jouissance sur l'exercice et le report à nouveau est, au 31 décembre 2021, de 0,19 euro par part en pleine jouissance sur l'année.



Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	2 745 391 090,44
Participations financières	1 063 295 272,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(184 576 743,08)
Valeur comptable	3 624 109 619,65
Valeur comptable ramenée à une part	173,65
Valeur des immeubles « actuelle »	2 783 515 934,93
Valeur des parts de société « actuelle »	1 039 005 480,76
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(184 576 743,08)
Retraitement grosses réparations	1 085 070,00
Valeur de réalisation	3 639 029 742,61
Valeur de réalisation ramenée à une part	174,36
Valeur de réalisation	3 639 029 742,61
Frais d'acquisition des immeubles	212 330 334,11
Commission de souscription*	380 903 743,85
Valeur de reconstitution	4 232 263 820,57
Valeur de reconstitution ramenée à une part	202,79

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

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2020*	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	3 305 771 898,20	840 286 629,00	4 146 058 527,20
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	6 082 926,76	1 790 702,31	7 873 629,07
Moins-values renouvellements immobilisations	(1 809 944,78)	(2 065 252,66)	(3 875 197,44)
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(3 247 554 629,65)	(562 587 576,37)	(3 810 142 206,02)
Comptes courants	(68 732 829,88)	(148 228 683,69)	(216 961 513,57)
Indemnités d'immobilisations versées	(1 463 869,25)		(1 463 869,25)
Frais d'acquisition des immobilisations	(146 567 477,27)	(6 279 427,83)	(152 846 905,10)
Commission de souscription	(297 719 556,54)	(75 630 268,12)	(373 349 824,66)
Reconstitution du report à nouveau	(2 545 994,60)	(336 744,93)	(2 882 739,53)
Frais de constitution	(11 300,00)	-	(11 300,00)
Frais de caution	(6 175,00)	-	(6 175,00)
Emprunts	542 199 999,99	(104 999 999,99)	437 200 000,00
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	87 643 047,98	(58 050 622,28)	29 592 425,70

* 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 2021, 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)		115 635,72	139 041,42	164 178,89	133 027,14	551 883,17
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,21 %	0,26 %	0,30 %	0,24 %	1,01 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

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

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		6 874 866,87		4 190 112,15		11 064 979,02
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		3,09 %		1,88 %		4,97 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

Changements substantiels du FIA durant l'exercice écoulé

Il n'y a pas eu de changements substantiels durant l'exercice 2021.



Profil de risque

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

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

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

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

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

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

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

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

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primovie est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,4 au 31 décembre 2021. 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 2021, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du Fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SCPI.

Profil de liquidité

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

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

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Primovie est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



Politique de rémunération

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

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

En 2021, 42 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

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

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

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

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM France à ses collaborateurs a représenté 14 427 000 euros pour un effectif moyen de 177,6 ETP. Primonial REIM France a consacré un budget de 37 % (77 % en rémunération fixe et 23 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2021
Salaires fixes	11 742
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 684
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 509
dont rémunérations variables différées	175
TOTAL	14 427
ETP moyen	177,6

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 2021
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements (dirigeants, gérants, ...)	2 201
%	41 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	3 145
%	59 %
TOTAL	5 346
Dont salaires fixes	77 %
Dont rémunération variable	23 %



■ Procédures de contrôle interne

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM France.



ÉCOLE ISEG – BORDEAUX (33)
Droits photo : Arthur Pequignot

LES COMPTES au 31 décembre 2021





État du patrimoine au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	2 745 391 090,44	2 783 515 934,93	2 516 871 820,54	2 542 218 119,00
Terrains et constructions locatives	2 569 397 652,81	2 615 929 561,00	2 404 029 694,88	2 448 135 335,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	174 269 247,71	167 586 373,93	110 696 293,63	94 082 784,00
Agencements, aménagements, installations	3 180 033,21		3 083 485,22	
Amortissements des aménagements et installations	(1 455 843,29)		(937 653,19)	
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 085 070,00)	0,00	(888 354,32)	0,00
Gros entretien	(1 085 070,00)		(888 354,32)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	1 063 295 272,29	1 039 005 480,76	729 745 155,92	689 404 481,40
Immobilisations financières contrôlées	1 063 295 272,29	1 039 005 480,76	729 755 055,92	689 404 481,40
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées			(9 900,00)	
TOTAL I (Placements immobiliers)	3 807 601 292,73	3 822 521 415,69	3 245 728 622,14	3 231 622 600,40
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés				
Créances rattachées à des participations	217 744 270,27	217 744 270,27	69 632 442,39	69 632 442,39
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	217 744 270,27	217 744 270,27	69 632 442,39	69 632 442,39
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	217 744 270,27	217 744 270,27	69 632 442,39	69 632 442,39
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	94 741,15	94 741,15	86 024,59	86 024,59
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation	94 741,15	94 741,15	86 024,59	86 024,59
Créances	77 442 300,21	77 442 300,21	97 270 038,55	97 270 038,55
Locataires et comptes rattachés	16 910 278,73	16 910 278,73	26 710 615,95	26 710 615,95
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(3 173 949,37)	(3 173 949,37)	(1 652 659,16)	(1 652 659,16)
Créances fiscales	10 384 730,92	10 384 730,92	13 800 322,47	13 800 322,47
Fournisseurs et comptes rattachés	1 395 259,37	1 395 259,37	13 743 154,13	13 743 154,13
Autres créances	51 925 980,56	51 925 980,56	44 668 605,16	44 668 605,16
Valeurs de placement et disponibilités	86 198 740,24	86 198 740,24	140 797 114,15	140 797 114,15
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	86 198 740,24	86 198 740,24	140 797 114,15	140 797 114,15
Fonds de remboursement				
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	163 735 781,60	163 735 781,60	238 153 177,29	238 153 177,29
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	(592 725,77)	(592 725,77)	(416 138,77)	(416 138,77)
Dettes	(560 219 083,91)	(560 219 083,91)	(679 234 626,03)	(679 234 626,03)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(12 846 990,21)	(12 846 990,21)	(12 853 636,65)	(12 853 636,65)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(437 793 917,84)	(437 793 917,84)	(542 922 864,57)	(542 922 864,57)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	(259 291,50)	(259 291,50)	(43 189,94)	(43 189,94)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(14 858 491,32)	(14 858 491,32)	(11 859 253,79)	(11 859 253,79)
– Locataires et comptes rattachés	(1 499 679,78)	(1 499 679,78)	(7 976 672,44)	(7 976 672,44)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(9 646 724,44)	(9 646 724,44)	(7 551 462,10)	(7 551 462,10)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(2 871 243,42)	(2 871 243,42)	(21 160 185,18)	(21 160 185,18)
– Associés à régulariser	(20 666 340,59)	(20 666 340,59)	(10 748 863,78)	(10 748 863,78)
– Associés dividendes à payer	(38 341 635,47)	(38 341 635,47)	(31 085 212,66)	(31 085 212,66)
– Autres dettes diverses	(21 434 769,34)	(21 434 769,34)	(33 033 284,92)	(33 033 284,92)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(560 811 809,68)	(560 811 809,68)	(679 650 764,80)	(679 650 764,80)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	47 942,56	47 942,56	138 656,13	138 656,13
Produits constatés d'avance	(4 207 857,83)	(4 207 857,83)	(9 763 197,61)	(9 763 197,61)
TOTAL V (Comptes de régularisation)	(4 159 915,27)	(4 159 915,27)	(9 624 541,48)	(9 624 541,48)
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	3 624 109 619,65		2 864 238 935,54	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		3 639 029 742,61		2 850 132 913,80

(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 2021 au 31 décembre 2021

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2021	AFFECTATION 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2021 ⁽¹⁾
Capital	2 676 985 120,00		662 294 880,00	3 339 280 000,00
Capital souscrit	2 676 985 120,00		662 294 880,00	3 339 280 000,00
Primes d'émission et de fusion	181 936 274,79		95 745 308,12	277 681 582,91
Primes d'émission ou de fusion	628 786 778,20		177 991 749,00	806 778 527,20
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(297 468 582,28)		(75 630 268,12)	(373 098 850,40)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautiion bancaire	(6 175,00)			(6 175,00)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(146 567 477,27)		(6 279 427,83)	(152 846 905,10)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(2 545 994,60)		(336 744,93)	(2 882 739,53)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution	(11 300,00)			(11 300,00)
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(250 974,26)			(250 974,26)
Écarts de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés	4 272 981,98		(274 550,35)	3 998 431,63
Réserves				
Report à nouveau	861 098,45	183 460,32	341 216,43	1 385 775,20
Résultat de l'exercice	183 460,32	(183 460,32)	1 763 829,91	1 763 829,91
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	127 793 991,28	(127 793 991,28)	142 360 545,81	142 360 545,81
Acomptes sur distribution	(127 610 530,96)	127 610 530,96	(140 596 715,90)	(140 596 715,90)
TOTAL GÉNÉRAL	2 864 238 935,54		759 870 684,11	3 624 109 619,65

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

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



Compte de résultat au 31 décembre 2021

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	121 844 842,72	118 479 398,29
Charges facturées	9 393 860,46	9 114 205,73
Produits des participations contrôlées	41 688 397,16	28 820 177,17
Produits annexes	12 524 341,62	10 842 207,42
Reprises de provisions pour gros entretien	579 493,50	1 453 014,72
Transferts de charges immobilières	6 646 980,07	424 858,66
TOTAL I : Produits immobiliers	192 677 915,53	169 133 861,99
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 393 860,46	9 114 205,73
Travaux de gros entretien	63 459,56	490 491,72
Charges d'entretien du patrimoine locatif	579 868,66	900 696,44
Dotations aux provisions pour gros entretien	776 209,18	502 358,50
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	16 610 110,48	8 297 072,33
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	27 423 508,34	19 304 824,72
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	165 254 407,19	149 829 037,27
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	84 780 100,31	62 049 520,40
Reprises de provisions pour créances douteuses	718 476,12	460 512,31
Autres produits d'exploitation	65,13	16,30
TOTAL I : Produits d'exploitation	85 498 641,56	62 510 049,01
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	16 737 326,97	15 107 931,08
Commissions de souscription	78 500 672,48	41 076 656,88
Charges d'exploitation de la société	6 279 427,83	20 972 863,52
Diverses charges d'exploitation	3 145 413,76	3 159 745,12
Dotations aux amortissements d'exploitation	518 190,10	488 319,13
Dotations aux provisions d'exploitation	176 587,00	
Dépréciations des créances douteuses	2 239 766,33	862 201,18
TOTAL II : Charges d'exploitation	107 597 384,47	81 667 716,91
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(22 098 742,91)	(19 157 667,90)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 071 857,08	1 939 940,16
Autres produits financiers	3 165 562,08	1 380 478,25
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
Total I : Produits financiers	5 237 419,16	3 320 418,41
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 361 361,62	5 906 069,97
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 704 291,12	464 168,42
Dépréciations		
Total II : Charges financières	6 065 652,74	6 370 238,39
Résultat financier C = (I - II)	(828 233,58)	(3 049 819,98)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	95 206,02	606 516,16
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	95 206,02	606 516,16
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	62 090,91	17 935,50
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		416 138,77
Total II : Charges exceptionnelles	62 090,91	434 074,27
Résultat exceptionnel D = (I - II)	33 115,11	172 441,89
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	142 360 545,81	127 793 991,28

ANNEXE FINANCIÈRE



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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables ;
- les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une certaine incertitude.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Dérogations

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

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

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

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'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 2021, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primovie pour un montant de 96 547,99 euros.

Au 31 décembre 2021, le poste « installations générales, agencements, aménagements » s'élève à 3 180 033,21 euros.

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

Au 31 décembre 2021, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 518 190,10 euros.

Au 31 décembre 2021, le poste « amortissements des aménagements et installations » s'établit à 1 455 843,29 euros.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2021, les travaux de cette nature dans la SCPI Primovie s'élèvent à 2 065 252,66 euros.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2021 s'élèvent à 78 500 672,48 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription ne sont plus assujettis à la TVA (article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts). La note d'information de la SCPI a été mise à jour conformément à ce changement.

Frais d'acquisition

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

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2021 s'élèvent à 6 279 427,83 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau



par part du report à nouveau existant. À cet effet au cours de l'exercice 2021, il a été prélevé sur la prime d'émission un montant de 341 216,43 euros.

Valeurs vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primovie est de 2 783 515 934,93 euros hors droits.

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la SCPI Primovie a pris des participations dans le capital de vingt-deux sociétés civiles immobilières pour un montant total de 1 063 295 272,29 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 1 039 005 480,76 euros.

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

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

Entretien des immeubles

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 776 209,18 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2021 pour un montant de 579 493,50 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour gros entretien s'établit à 1 085 070,00 euros.

Plus ou moins-values de cession

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

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

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

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

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

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



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

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

Au cours de l'exercice 2021, les cessions de sept actifs immobiliers ont été réalisées, permettant de dégager une plus-value nette comptable de 19 049 240,56 euros.

Les honoraires d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-value à hauteur de 6 646 980,07 euros.

Le 22 juin 2021, l'assemblée générale ordinaire décide la distribution de 1 029 464,08 euros afin de régulariser l'impôt payé sur les cessions de l'exercice 2020.

Une mise en distribution partielle du compte de plus-values immobilières a été effectuée en 2021 pour 16 014 966,17 euros au profit des associés présent au capital à la date de cession.

Provisions pour dépréciation des créances

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

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

Une dotation complémentaire de 2 239 766,33 euros a été constituée au 31 décembre 2021. Les reprises se sont élevées à 718 476,12 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 3 173 949,37 euros.

Crise du COVID-19

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Commission de gestion

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

Elle était calculée comme suit :

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

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

Depuis 2020, la commission de gestion est calculée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, venant rémunérer ;
 - à hauteur de son coût réel HT, les missions de *property management* (à majorer de la TVA au taux en vigueur) ;
 - pour le solde HT, les missions d'*asset management* et de *fund management* (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts) ;
- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2021, la commission de gestion s'élève à 16 737 326,97 euros. Au 31 décembre 2020, elle s'élevait à 15 107 931,08 euros.

Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Primovie, a été délégué à des mandataires.

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la commission refacturée s'élève à 4 054 663,79 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM FRANCE	
Rémunérations perçues	
Commission de souscription (HT)	78 500 672,48
Commission de gestion (HT)	16 737 326,97
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	1 177 712,29
Commission de réinvestissement (HT)	1 177 712,29



.../...

Rémunérations versées	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	4 054 663,79
SCI 5 rue Bernier	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	131 368,84
SCI Alcobendas	
Avances en comptes courant	4 439 968,00
Intérêts des avances en comptes courant	67 818,37
Dividendes	534 191,94
SCI Ardeko	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	593 803,20
SCI Bagneux 2 Briand	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	483 237,83
SCI Boulogne le Gallo	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	5 812 936,47
SCI Clamart Vie	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	2 906 947,78
SCI Créteil Enesco	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	4 021 539,96
SCI Noda	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	1 820 483,84
SCI Primosanté	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	4 520 420,25
SCI Regnault Kadence	
Avances en comptes courant	0,00
Intérêts des avances en comptes courant	0,00
Dividendes	1 049 754,21
SCI Club Santé Ornano	
Avances en comptes courant	26 387 253,34
Intérêts des avances en comptes courant	76 486,89
Dividendes	1 434 685,00
OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courant	12 362 313,70
Intérêts des avances en comptes courant	154 241,04
Dividendes	579 592,07
SCI A2P Donzère	
Avances en comptes courant	2 468 391,45
Intérêts des avances en comptes courant	7 154,95
Dividendes	489 900,00
SCI Court Saint-Étienne	
Avances en comptes courant	3 300 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	9 565,48
Dividendes	81 300,31

SCI Bonnefon-Carnot	
Avances en comptes courant	9 918 511,99
Intérêts des avances en comptes courant	12 130,83
Dividendes	0,00
SCI Corton Santé	
Avances en comptes courant	103 000 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	123 538,36
Dividendes	499 551,25
SCI Dutch Childcare Centers	
Avances en comptes courant	3 943 000,00
Intérêts des avances en comptes courant	31 008,18
Dividendes	241 464,92
SCI Primosalud 1	
Avances en comptes courant	10 267 180,00
Intérêts des avances en comptes courant	185 293,06
Dividendes	429 654,43

Faits significatifs 2021 et événements post clôture

Emprunts

Au 31 décembre 2021, le tirage des emprunts est de 437 200 000,00 euros et les intérêts payés au cours de l'année s'élèvent à 4 361 361,62 euros.

Le 1^{er} février 2022, il a été signé une cession de prêt entre le Crédit Foncier de France et la banque Société Centrale pour le Financement de l'Immobilier pour un montant de 24 000 000 euros, avec les mêmes conditions.

Crise sanitaire COVID-19

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers au 31 décembre 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le *management* sur le recouvrement des loyers.

Cela a conduit à constater dans les comptes de la SCPI Primovie des créances irrécouvrables pour un total de 4 548,17 euros n'ayant pas d'impact sur l'évaluation et la performance de la société.

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.



Chiffres significatifs

	2021	2020
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	283 509 182,27	235 570 845,57
dont loyers	121 844 842,72	118 479 398,29
Total des charges	141 148 636,46	107 776 854,29
Résultat	142 360 545,81	127 793 991,28
Dividende	140 596 715,90	127 610 530,96
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	3 339 280 000,00	2 676 985 120,00
Total des capitaux propres	3 624 109 619,65	2 864 238 935,54
Immobilisations locatives	2 745 391 090,44	2 516 871 820,54
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 063 295 272,29	729 745 155,92
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	217 744 270,27	69 632 442,39
	GLOBAL 2021	PAR PART 2021
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice	142 360 545,81	8,39*
Dividende	140 596 715,90	8,28*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	3 822 521 415,69	183,15
Valeur comptable	3 624 109 619,65	173,65
Valeur de réalisation	3 639 029 742,61	174,36
Valeur de reconstitution	4 232 263 820,57	202,79

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	399 385 098,75	359 595 800,00	399 886 308,76	379 607 600,00
Crèches	65 265 248,64	66 885 000,00	63 096 864,10	64 809 000,00
Éducation	109 709 358,84	120 230 000,00	122 714 012,41	132 810 000,00
Hôtellerie	41 553 669,26	38 559 500,00	41 550 169,26	38 265 500,00
Santé	884 409 673,69	906 329 281,00	738 854 866,62	770 700 557,00
Sénior	1 070 798 793,55	1 124 329 980,00	1 040 073 305,76	1 061 942 678,00
Mixte	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2 571 121 842,73	2 615 929 561,00	2 406 175 526,91	2 448 135 335,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Bureau	51 912,20	0,00	62 664,21	0,00
Crèches	150 509,79	0,00	8 894,33	0,00
Éducation	32 054,70	0,00	130 151,06	0,00
Hôtellerie	0,00	0,00	0,00	0,00
Santé	1 263 159,66	0,00	19 083 257,74	10 614 988,00
Sénior	73 164 380,43	67 123 550,00	31 412 167,94	28 261 750,00
Mixte	99 607 230,93	100 462 823,93	59 999 158,35	55 206 046,00
TOTAL	174 269 247,71	167 586 373,93	110 696 293,63	94 082 784,00

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



.../...

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCI 5 rue Bernier	2 460 618,86	2 213 895,46	2 352 149,25	2 107 334,82
SCI Alcobendas	8 026 900,00	7 431 702,29	8 026 900,00	7 014 673,55
SCI Ardeko	15 626 400,00	12 689 421,84	15 626 400,00	12 947 220,17
SCI Bagneux 2 Briand	8 054 784,11	11 077 523,35	1 693 861,86	2 267 870,27
SCI Boulogne Le Gallo	113 689 350,00	110 527 467,27	113 689 350,00	108 692 462,16
SCI Clamart Vie	50 783 477,36	52 162 814,25	50 791 898,90	52 387 639,36
SCI Heart of La Défense	108 512 643,70	80 961 492,16	108 512 643,70	82 066 592,57
SCI Créteil Enesco	8 268 709,18	1 678 498,14	4 293 459,18	1 571 476,00
SCI Noda	28 588 000,00	30 106 081,72	28 588 000,00	31 192 087,47
Primonial Care Italy	81 398 947,16	94 514 910,20	78 216 266,90	87 698 892,20
SCI Primosanté	87 116 743,39	93 488 996,38	83 651 071,00	92 052 266,36
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	45 236 543,61	40 919 871,71	45 763 530,31
OPCI MCF 95 Parmentier	4 175 391,85	4 821 606,71	4 175 391,85	3 850 046,44
Primonial Italian Healthcare Fund	208 129 911,00	195 821 879,69	128 355 668,68	96 525 100,35
OPCI PREIM Lumière	29 776 540,10	30 820 739,05	29 776 540,10	30 125 111,49
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	24 350 048,68	24 074 347,26	25 646 905,38
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	6 891 264,76	6 836 435,53	7 332 924,20
SCI Court Saint-Étienne	164 900,00	164 909,69	164 900,00	162 348,30
SCI Bonnefon-Carnot	12 249 197,71	12 249 197,71		
SCI Corton Santé	212 575 003,37	212 574 003,37		
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	3 608 208,22		
SCI Primosalud 1	6 679 000,00	5 614 276,20		
TOTAL	1 063 295 272,29	1 039 005 480,76	729 745 155,92	689 404 481,40
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	3 808 686 362,73	3 822 521 415,69	3 246 616 976,46	3 231 622 600,40
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS				
SCI Alcobendas	4 507 786,37	4 507 786,37	4 706 305,53	4 706 305,53
SCI Bagneux 2 Briand	0,00	0,00	6 258 857,03	6 258 857,03
SCI Heart of la Défense	13 397 570,46	13 397 570,46	13 399 248,42	13 399 248,42
SCI Créteil Enesco	0,10	0,10	42 182,39	42 182,39
SCI A2P Donzère	2 475 546,40	2 475 546,40	2 475 650,95	2 475 650,95
OPCI Preim Lumière	12 516 554,74	12 516 554,74	12 984 285,33	12 984 285,33
SCI Club Santé Ornano	26 463 740,23	26 463 740,23	26 464 857,82	26 464 857,82
SCI Court Saint-Étienne	3 309 565,48	3 309 565,48	3 301 054,92	3 301 054,92
SCI Bonnefon-Carnot	9 930 642,82	9 930 642,82		
SCI Corton Santé	103 123 538,36	103 123 538,36		
SCI Dutch Childcare Centers	3 974 008,18	3 974 008,18		
Primonial Italian Healthcare Fund	27 592 844,07	27 592 844,07		
SCI Primosalud 1	10 452 473,06	10 452 473,06		
TOTAL	217 744 270,27	217 744 270,27	69 632 442,39	69 632 442,39
TOTAL GÉNÉRAL	4 026 430 633,00	4 040 265 685,96	3 316 249 418,85	3 301 255 042,79



Inventaire détaillé des placements immobiliers

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M ²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Bordeaux (33)	81-89, rue du Jardin Public	100,00 %	25/10/2013	2 439	6 268 116,00	8 116,00			6 260 000,00
Bordeaux (33)	Urban Cap – 124, rue Lucien Faure	100,00 %	30/12/2014	5 495	15 457 867,00	799 367,00	15 854,70	(754 480,00)	13 919 874,70
Saint-Cloud (92)	3-5, av. Caroline	100,00 %	09/07/2015	600	2 244 887,67	144 887,67	21 288,84		2 121 288,84
Milan (Italie)	20 Baranzate	100,00 %	21/03/2016	12 200	36 351 701,52	2 151 701,52			34 200 000,00
Paris (75)	146-148, rue de Picpus	100,00 %	07/07/2016	1 500	5 917 804,43	736 554,43			5 181 250,00
Paris (75)	6, impasse des Deux Cousins	100,00 %	14/02/2017	2 259	18 297 600,00	1 297 600,00	-		17 000 000,00
Paris (75)	73-75-77, rue Pascal	100,00 %	21/06/2019	2 710	31 118 536,80	68 536,80	9 000,00		31 059 000,00
TYPOLOGIE : BUREAU									
Lyon (69)	Le Virgile – 219, rue Marcel Mérieux	100,00 %	21/01/2013	98	507 759,00	-			507 759,00
Roubaix (59)	110, rue de Blanchemaille	100,00 %	14/09/2015	12 670	11 583 582,16	1 083 582,16			10 500 000,00
Gennevilliers (92)	Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	58 973 548,00	3 889 959,00	275 198,82		55 358 787,82
Colombes (92)	West Plaza Parkings – 339, rue d'Estienne d'Orves	58,00 %	11/07/2017	-	500 067,00	3 712,01			496 354,99
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue du Débarcadère	58,00 %	11/07/2017	17 063	111 761 596,72	1 571 340,72	183 637,21		110 373 893,21
Ivry-sur-Seine (94)	Cap de Seine – 46-47, quai Jean Compagnon	100,00 %	05/12/2017	29 421	180 121 872,78	13 121 872,78	626 067,35		167 626 067,35
Ivry-sur-Seine (94)	Optima – 27-35, rue Victor Hugo	100,00 %	07/12/2017	12 390	58 190 185,94	4 190 185,94	574 148,58		54 574 148,58
TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Mulhouse (68)	Le Trident – 32, rue Paul Cézanne	100,00 %	25/01/2013	178	377 060,00	14 060,00			363 000,00
Paris (75)	119, rue de Saussure	100,00 %	28/02/2013	347	2 327 000,00	145 260,00			2 181 740,00
Velizy-Villacoublay (78)	3, avenue Morane Saulnier	100,00 %	26/04/2013	595	1 757 061,98	3 120,98			1 753 941,00
Champigny-sur-Marne (94)	30, rue Jean Jaurès	100,00 %	09/12/2013	392	827 990,55	35 990,55			792 000,00
Versailles (78)	2, rue Madame	100,00 %	08/06/2016	115	488 347,54	8 233,54			480 114,00
Montreuil (93)	19-21, rue Stalingrad	100,00 %	26/01/2017	349	1 352 951,00	77 951,00			1 275 000,00
Plaisir (78)	288, avenue du 19 Mars 1962	100,00 %	13/03/2017	295	1 556 818,11	36 818,11			1 520 000,00
Palaiseau (91)	15, rue Pierre-Gilles de Gennes	100,00 %	13/03/2017	434	1 114 436,68	34 436,68			1 080 000,00
Paris (75)	69, rue des Orteaux	100,00 %	29/06/2018	96	927 399,73	19 092,73			908 307,00
Fréjus (83)	Perce Pierre – 1849, route du Gargalon	100,00 %	17/11/2017	383	1 355 584,21	31 546,21			1 324 038,00
Versailles (78)	15, rue de l'Orient	100,00 %	19/12/2017	352	1 644 774,30	31 043,30			1 613 731,00
Hambourg (Allemagne)	Yokohamastrasse 2-4	100,00 %	31/10/2019	601	4 147 828,08	201 061,08			3 946 767,00
Hambourg (Allemagne)	Bramfelderstrasse 153	100,00 %	15/11/2018	1 298	5 058 827,38	290 707,78			4 768 119,60
Ratisbonne (Allemagne)	Ohmstrasse 5	100,00 %	05/04/2018	458	1 106 437,32	56 911,32			1 049 526,00
Essen (Allemagne)	Anstockstrasse 11	100,00 %	05/04/2018	720	1 912 467,52	143 766,66			1 768 700,86
Werder (Allemagne)	Zanderweg 1	100,00 %	05/04/2018	960	2 538 721,82	228 537,19			2 310 184,63
Berlin (Allemagne)	Am Carls Garten 16	100,00 %	05/04/2018	1 219	3 757 786,52	264 620,12			3 493 166,40



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Berlin (Allemagne)	Köpenicker allee 143-153	100,00 %	29/08/2018	1 248	4 300 473,26	277 170,86			4 023 302,40
Berlin (Allemagne)	Marksburgstrasse 38-40	100,00 %	22/03/2019	1 659	3 522 646,50	273 366,50	-		3 249 280,00
Cologne (Allemagne)	Walnussweg 1a	100,00 %	05/04/2018	1 421	4 291 197,30	319 953,30			3 971 244,00
Frankfurt am Main (Allemagne)	Alt Sossenheim 19	100,00 %	21/07/2019	822	4 624 234,37	286 432,37			4 337 802,00
Wuppertal (Allemagne)	Heinz-Fangmann strasse 201	100,00 %	25/07/2018	704	2 469 268,01	185 862,41			2 283 405,60
Wuppertal (Allemagne)	Samoastrasse 21	100,00 %	25/07/2018	798	1 762 844,10	137 843,53			1 625 000,57
Trèves (Allemagne)	Zum Pfahlweiher 11	100,00 %	05/04/2018	764	2 511 449,28	167 469,67			2 343 979,61
Trèves (Allemagne)	Diedenhofener strasse	100,00 %	05/04/2018	493	1 911 514,59	128 022,46			1 783 492,13
Berlin (Allemagne)	Ringstrasse 28	100,00 %	05/04/2018	959	2 949 581,37	201 470,97			2 748 110,40
Dortmund (Allemagne)	Osterfeldstrasse 129	100,00 %	05/04/2018	709	1 384 825,12	22 076,92	8 894,33		1 371 642,53
Eichenzell (Allemagne)	Am Riedrain 11	100,00 %	25/07/2018	307	721 369,94	62 382,24			658 987,70
Francfort-sur-le-Main (Allemagne)	Pfingstbornstrasse 63	100,00 %	05/04/2018	609	2 617 483,37	181 723,37			2 435 760,00
Hildesheim (Allemagne)	Steuerwalder Strasse 85-89	100,00 %	31/01/2019	598	1 763 598,25	118 182,25			1 645 416,00
Paris (75)	54, bis place Saint-Charles	100,00 %	11/02/2021	220	2 503 244,00	193 244,00			2 310 000,00
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Lyon (69)	Clinique du Parc – 155, boulevard de Stalingrad	46,87 %	03/07/2014	7 210	26 527 686,60	1 787 642,60			24 740 044,00
Loos (59)	885, avenue Eugène Avinée – Parc Eurasanté	100,00 %	22/03/2013	6 536	13 267 420,00	667 420,00			12 600 000,00
Montfavet (84)	190, rue André-Jean Boudoy	100,00 %	26/06/2013	6 759	21 931 805,24	57 274,24	60 144,00		21 934 675,00
Clavette (17)	3, rue du Grand Chemin	100,00 %	09/12/2013	3 490	3 467 202,74	207 423,74			3 259 779,00
Cenon (33)	8, rue de Dumune	100,00 %	28/02/2014	2 562	8 604 864,00	489 864,00	211 500,00		8 326 500,00
Saint-Herblain (44)	3, rue Aronnax	100,00 %	27/05/2014	1 126	2 760 072,90	148 072,90			2 612 000,00
Macon (71)	Polyclinique du Val de Saône – 44, rue Ambroise Paré	100,00 %	22/12/2014	15 579	25 983 434,30	1 564 139,29			24 419 295,01
Aressy (64)	2, rue du Village	100,00 %	16/04/2015	10 235	7 950 611,02	818 385,02			7 132 226,00
Saint-Priest-en-Jarez (42)	9, bis rue de la Piot	100,00 %	30/12/2015	10 067	18 059 729,92	24 730,00			18 034 999,92
Paris (75)	6-6, bis rue Bachaumont	100,00 %	08/06/2016	626	7 342 769,00	-			7 342 769,00
Paris (75)	162, rue Bagnolet	100,00 %	08/06/2016	131	458 831,43	9 255,43			449 576,00
Berlin (Allemagne)	Fasanenstrasse 77	100,00 %	25/08/2016	3 711	15 883 881,95	1 633 881,95			14 250 000,00
Meudon (92)	Bellevue – 8 av. du 11 Novembre 1918	100,00 %	29/09/2016	3 977	22 306 378,85	1 534 254,85	-714 784,57		20 057 339,43
Duisbourg (Allemagne)	Dr Alfred Herrhausenalle 21	100,00 %	24/02/2017	3 641	6 465 944,61	494 423,48			5 971 521,13
Ratisbonne (Allemagne)	Dr Gessler-Strabe 29	100,00 %	24/02/2017	5 021	7 835 461,90	368 871,97	16 786,64		7 483 376,57
Hanovre (Allemagne)	Thie 1	100,00 %	24/02/2017	4 996	10 454 249,77	602 372,46	394 479,96		10 246 357,27
Cunardo (Italie)	Casa di Cura Privata le Terrazze	100,00 %	15/02/2017	13 187	42 433 451,30	2 433 451,30			40 000 000,00
Paris (75)	5-7, bis rue Georgette Agutte	100,00 %	30/05/2017	1 491	6 664 584,29	514 584,29			6 150 000,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Lyon (69)	Les Massues – Rue du Dr Edmond Locard	100,00 %	15/05/2017	2 334	7 778 037,47	311 469,11	9 514,59		7 476 082,95
Barcelone (Espagne)	Clinica Sant Antoni – 6-8, Carrer de Sant Eloi	100,00 %	10/07/2017	15 863	21 273 869,90	873 869,90			20 400 000,00
Chambray-les-Tours (37)	1, av. Alexandre Minkowski	100,00 %	21/03/2018	42 748	96 986 775,08	619 188,40			96 367 586,68
Talence (33)	Clinique Béthanie – 144, avenue Roul	100,00 %	06/06/2018	1 030	21 111 752,20	504 454,75			20 607 297,45
Saint-Denis (93)	Centre de Dialyse – Rue des Postillons	100,00 %	07/12/2018	1 848	10 782 484,50	32 484,50			10 750 000,00
Cahuzac (81)	Clinique du Château de Cahuzac – place du Bourg	100,00 %	19/12/2018	4 517	14 042 551,27	42 551,27			14 000 000,00
Saint-Denis (93)	Green Corner – 5 av. du Stade de France	100,00 %	05/09/2019	20 817	173 845 667,26	3 845 667,26	45 000,00		170 045 000,00
Kiel (Allemagne)	Clinique ophtalmologique – Lindenstrasse 21-23	100,00 %	02/01/2020	3 524	20 596 167,01	1 596 167,01			19 000 000,00
Levallois-Perret (92)	Le Sémaphore – 54, quai Charles Pasqua	100,00 %	08/10/2019	11 996	146 148 803,77	3 685 738,77			142 463 065,00
Angoulins (17)	Av. des Ormeaux	100,00 %	19/12/2019	4 632	12 441 127,25	209 756,44			12 231 370,81
Saint-Martin de Seignanx (40)	Zac de Northon	100,00 %	19/12/2019	4 478	12 064 206,79	204 456,79			11 859 750,00
La Chaussée-Saint-Victor (41)	2, rue du Professeur Philippe Maupas	100,00 %	26/11/2021	7 200	23 059 497,72	1 859 497,72			21 200 000,00
Nîmes (30)	3, rue Jean Bouin	100,00 %	23/11/2021	14 883	49 279 009,86	999 009,86	357 070,59		48 637 070,59
Nîmes (30)	455, avenue Saint-André de Codols	100,00 %	23/11/2021	15 131	56 016 805,19	1 280 297,25	888 643,60		55 625 151,54
TYPOLOGIE : SENIOR									
Fréjus (83)	301, avenue Andrei Sakharov	100,00 %	16/05/2013	3 632	8 676 979,61	479 342,61			8 197 637,00
Barjols (86)	Quartier les Laus	100,00 %	15/05/2013	3 011	4 489 434,39	268 434,39			4 221 000,00
Perpignan (66)	5, rue Anglade d'Oms	100,00 %	09/12/2013	4 590	9 799 456,26	543 641,26			9 255 815,00
Chalon-sur-Saône (71)	7-9, allée de Saint-Jean des Vignes	100,00 %	05/02/2014	3 520	7 900 063,00	462 063,00	-		7 438 000,00
Mougins (06)	886, av. de Tourmany	100,00 %	28/02/2014	4 296	11 748 272,00	668 272,00			11 080 000,00
Bourg-Saint-Andeol (07)	Rue des Horts	100,00 %	27/03/2015	5 528	8 752 792,97	652 792,97			8 100 000,00
Charols (26)	15, avenue du Midi	100,00 %	27/03/2015	2 000	4 129 018,42	329 018,42			3 800 000,00
Saint-Nazaire (44)	67, route de Guindreff	100,00 %	30/12/2015	542	1 623 045,10	48 001,78			1 575 043,32
Douarnenez (29)	Voie Florence Arthaud	100,00 %	30/12/2015	829	2 494 238,00	46 958,00			2 447 280,00
Bordeaux (33)	Millesime – 10, rue Henri Salmide	100,00 %	30/12/2015	178	685 826,00	17 850,00			667 976,00
Biederitz (Allemagne)	Breitscheidstrasse 8	100,00 %	15/05/2016	6 202	7 146 528,53	281 528,53	32 627,91		6 897 627,91
Amiens (80)	Samarobriva – 30, rue Saint-Germain	100,00 %	29/09/2016	3 872	10 475 759,27	720 541,27			9 755 218,00
Pau (64)	Jardins d'Iroise – 45, av. Federico Garcia Lorca	100,00 %	29/09/2016	3 620	12 176 698,19	865 645,19			11 311 053,00
Marseille (13)	40, traverse de la Baume Loubière	100,00 %	29/09/2016	4 254	15 733 705,09	1 082 192,09	-		14 651 513,00
Fontaines-Saint-Martin (69)	Opheliades – Montée de la Ruelle	100,00 %	29/09/2016	2 698	8 677 562,08	596 858,08			8 080 704,00
Vernaison (69)	Saint-François – 145, chemin du Pelet	100,00 %	29/09/2016	5 408	14 019 465,72	948 253,72			13 071 212,00
Montbéliard (25)	Doubs Rivage – 7, av. Georges Pompidou	100,00 %	29/09/2016	4 545	12 589 510,84	865 928,84			11 723 582,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Reims (51)	Place Royale – 10, rue de Ceres	100,00 %	29/09/2016	4 985	13 098 624,59	900 946,59	-36 730,00		12 160 948,00
Laxou (54)	Le Gentilé – 8, rue de la Saône	100,00 %	29/09/2016	7 301	19 094 311,67	1 304 221,67			17 790 090,00
Gémenos (13)	Mas des Aînés – Chemin du Puits	100,00 %	29/09/2016	3 475	5 752 183,61	394 293,61			5 357 890,00
Rocheftort (17)	Begonias – 4, Impasse Germain Tourneau	100,00 %	29/09/2016	3 030	6 818 843,10	469 012,10			6 349 831,00
Meudon (92)	Les Tybilles – 1, rue des Tybilles	100,00 %	29/09/2016	4 435	26 750 893,84	1 839 973,84			24 910 920,00
Lyon (69)	Les Annabelles – 1, rue du Diapason	100,00 %	29/09/2016	4 049	15 853 055,20	1 090 401,20	-		14 762 654,00
Guyancourt (78)	Les Saules – 11, rue Henri de Toulouse Lautrec	100,00 %	29/09/2016	3 005	11 141 736,35	766 348,35			10 375 388,00
Changé (72)	Artemis – 8, av. Jean Jaures	100,00 %	29/09/2016	4 458	5 619 615,07	386 527,07	109 054,95		5 342 142,95
Dijon (21)	Les Cassissines – 15, rue Jean Giono	100,00 %	29/09/2016	4 159	11 346 115,95	780 405,95			10 565 710,00
Saint-Clément (89)	Villa d'Azon – 18, rue Jean Mermoz	100,00 %	29/09/2016	3 640	7 597 626,18	522 578,18			7 075 048,00
Chambray-les-Tours (37)	9, rue du Mail de la Papoterie	100,00 %	29/09/2016	3 643	11 317 844,64	779 441,64	-		10 538 403,00
Marseille (13)	Mistral – 83, traverse Charles Susini	100,00 %	29/09/2016	3 495	9 590 219,47	658 214,47			8 932 005,00
Le Chesnay (78)	Hameau du Roy – 16, boulevard Saint-Antoine	100,00 %	29/09/2016	3 597	17 368 774,02	1 194 655,02	-		16 174 119,00
Marcq-en-Barœul (59)	Marquises – 68, rue Nationale	100,00 %	29/09/2016	4 226	10 986 501,43	745 965,43			10 240 536,00
Le Mans (72)	Pontlieue – 19, place Adrien Tironneau	100,00 %	29/09/2016	8 692	10 512 264,13	723 052,13			9 789 212,00
L'Huisserie (53)	Le Castelli – Rue des Lauriers	100,00 %	29/09/2016	3 602	5 849 745,87	402 355,87			5 447 390,00
Nogent-le-Rotrou (28)	Les Temps Bleus – 8, rue de la Touche	100,00 %	29/09/2016	2 896	8 411 442,94	578 553,94			7 832 889,00
Layrac (47)	Maison Saint-Martin – 2, rue du Docteur Cassius	100,00 %	16/12/2016	3 556	10 068 100,00	33 100,00	10 715,00		10 045 715,00
Brême (Allemagne)	Heukampendamm 54	100,00 %	24/02/2017	3 908	13 266 414,55	753 151,55			12 513 263,00
Biblis (Allemagne)	Am Grossen Weichweg 8-12	100,00 %	16/05/2018	2 460	5 681 352,30	547 016,80			5 134 335,50
Solms (Allemagne)	Stadionstrasse 24	100,00 %	16/05/2018	4 200	9 122 388,02	857 518,40			8 264 869,62
Ehringshausen (Allemagne)	Neustadt strasse 2	100,00 %	16/05/2018	2 200	3 766 746,17	365 426,33			3 401 319,84
Ulrichstein (Allemagne)	Erlenweg 8	100,00 %	16/05/2018	4 000	10 112 947,30	925 048,70	9 449,25		9 197 347,85
Barmstedt (Allemagne)	Moltkestrasse 15	100,00 %	16/05/2018	4 100	10 567 793,11	1 021 059,21			9 546 733,90
Bétera (Espagne)	Calle les Masses 21	100,00 %	30/01/2018	3 981	7 451 303,24	307 352,24			7 143 951,00
El Puig (Espagne)	Calle Almenares sn y cno Cebolla	100,00 %	30/01/2018	5 666	8 447 803,29	403 790,29			8 044 013,00
Pablo de Vallbona (Espagne)	Conarda – Calle Jaen 24	100,00 %	30/01/2018	2 091	4 906 077,71	210 627,71			4 695 450,00
Ontinyent (Espagne)	Avenida Vicente Girones Mora 4	100,00 %	30/01/2018	2 933	8 185 440,33	338 664,33			7 846 776,00
Castellon de la Plana (Espagne)	Magdalena – Poligono 2 Parcelas 109-111	100,00 %	30/01/2018	9 836	6 373 263,23	272 939,23			6 100 324,00
Chiva (Espagne)	Calicanto – Avenida Buenos Aires 393	100,00 %	30/01/2018	944	1 188 642,58	53 226,58			1 135 416,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
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	18 424 932,81	1 579 958,81			16 844 974,00
Meynes (30)	57, rue Henri Pitot	100,00 %	06/03/2019	3 100	10 268 086,19	718 086,19			9 550 000,00
Leipzig (Allemagne)	Olbrichtstrasse 6C	100,00 %	28/06/2019	3 774	15 674 784,06	650 987,06			15 023 797,00
Altenberg (Allemagne)	Am Bahnhof	100,00 %	27/06/2019	4 122	9 826 598,17	429 145,17			9 397 453,00
Weinbohl (Allemagne)	Forstrasse 66	100,00 %	11/07/2019	7 971	8 997 867,94	398 172,94			8 599 695,00
Riesa (Allemagne)	Magdeburger Strasse 3	100,00 %	28/06/2019	3 064	7 135 763,78	339 542,78			6 796 221,00
Neschwitz (Allemagne)	Parkstrasse 12	100,00 %	12/07/2019	2 279	4 641 354,58	239 114,58			4 402 240,00
Gotha (Allemagne)	Ekhofplatz 1	100,00 %	16/10/2019	6 158	14 179 486,29	955 052,29			13 224 434,00
Köthen (Allemagne)	Linderstrasse 12-13	100,00 %	11/06/2020	2 524	5 415 013,58	351 641,58			5 063 372,00
Mühlhausen (Allemagne)	Karl Marx Strasse 9	100,00 %	29/04/2021	8 217	17 884 822,30	1 299 266,30			16 585 556,00
Chemnitz (Allemagne)	Reichsstrasse 11	100,00 %	02/07/2021	5 230	14 581 187,84	688 187,84			13 893 000,00
Eisenach (Allemagne)	Markt 16	100,00 %	24/12/2020	4 063	9 796 033,05	743 355,05			9 052 678,00
Apolda (Allemagne)	Bahnhofstrasse 46	100,00 %	26/08/2020	4 022	9 868 275,93	733 542,93			9 134 733,00
Gorlitz (Allemagne)	Bahnhofstrasse 75	100,00 %	11/06/2020	3 214	7 159 381,58	341 811,58			6 817 570,00
Chemnitz (Allemagne)	86 Straße der Nationen	100,00 %	30/11/2021	6 440	20 162 512,58	1 200 844,58			18 961 668,00
Martigues (13)	Avenue Jean-Paul Marat	100,00 %	26/06/2019	4 400	12 420 509,11	820 509,11			11 600 000,00
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	9 333 236,98	633 236,98			8 700 000,00
Chasseneuil-du-Poitou (86)	EHPAD Clairières aux Chênes – 6, place du Centre	100,00 %	01/08/2019	4 058	8 675 493,31	677 493,31			7 998 000,00
Rugles (27)	EHPAD La Risle – Rue Jean Moulin	100,00 %	01/08/2019	3 665	5 374 606,06	382 606,06			4 992 000,00
Bad Schussenried (Allemagne)	Bahnhostrasse 10	100,00 %	08/11/2019	9 445	11 879 610,27	806 045,27	3 381 787,91		14 455 352,91
Ulm (Allemagne)	Michelsbergstrasse 12-14	100,00 %	08/11/2019	7 105	18 422 295,07	1 147 529,07	3 685 305,88		20 960 071,88
Stadland (Allemagne)	Am Friesenhof 1	100,00 %	05/12/2019	3 726	9 071 419,66	631 225,66			8 440 194,00
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	9 252 710,02	646 893,02	7 946,18		8 613 763,18
Rotenburg (Allemagne)	Bahnhofstrasse 17	100,00 %	08/11/2019	2 533	8 869 763,55	623 932,55			8 245 831,00
Seehof (Allemagne)	Parkweg 9A	100,00 %	07/12/2019	3 084	7 801 351,15	645 350,15			7 156 001,00
Ottersberg (Allemagne)	Grosse Strasse 1	100,00 %	08/11/2019	3 733	9 654 707,03	653 859,03			9 000 848,00
Schwanwede (Allemagne)	Blumenthaler Strasse 80	100,00 %	08/11/2019	2 444	6 821 877,03	526 276,03			6 295 601,00
Bakum (Allemagne)	Widukindstrasse 2	100,00 %	08/11/2019	2 867	7 045 374,02	537 109,02			6 508 265,00
Breme (Allemagne)	Blauholzmühle 32	100,00 %	08/11/2019	2 149	4 991 713,93	427 466,93			4 564 247,00



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
Zweiflingen (Allemagne)	Vogelsangstrasse 23-27	100,00 %	08/11/2019	6 600	10 433 304,43	702 078,43			9 731 226,00
Bad Camberg (Allemagne)	Pommernstrasse 13	100,00 %	08/11/2019	5 285	15 475 962,71	1 106 951,71	-		14 369 011,00
Gilserberg (Allemagne)	Bornfeldstrasse 3	100,00 %	05/12/2019	4 900	8 976 781,15	703 396,15	34 635,98		8 308 020,98
Gutersloh (Allemagne)	Neuenkirchener Strasse 12	100,00 %	08/11/2019	8 980	24 191 411,41	1 691 656,41			22 499 755,00
Welver (Allemagne)	Im Klostersgarten 10	100,00 %	08/11/2019	13 083	30 629 362,65	2 113 509,65	1 573,11		28 517 426,11
Paderborn (Allemagne)	Von-Ketteler-Strasse 14	100,00 %	05/12/2019	7 224	19 300 198,94	1 388 921,94			17 911 277,00
Brilon (Allemagne)	Gudenhagener Allee 1A	100,00 %	07/12/2019	1 930	3 686 753,24	421 298,24			3 265 455,00
Essen (Allemagne)	Volkeingstrasse 15	100,00 %	07/12/2019	12 663	22 118 742,12	1 593 207,12	11 390,44		20 536 925,44
Mulheim (Allemagne)	Hingbergstrasse 61-69	100,00 %	08/11/2019	12 907	30 072 667,77	2 049 151,77			28 023 516,00
Le Raincy (93)	62, avenue de la Résistance	100,00 %	22/10/2019	VEFA	-	374 497,38	6 144 994,60		6 144 994,60
Hanovre (Allemagne)	Lister Meile 28-30	100,00 %	01/07/2020	3 662	21 907 936,42	1 222 936,42			20 685 000,00
Hanovre (Allemagne)	Fridastraße 21-22	100,00 %	01/07/2020	2 667	10 952 291,42	1 102 291,42			9 850 000,00
Isernhagen (Allemagne)	Am Ortfelde 28	100,00 %	01/07/2020	4 197	14 549 722,91	1 039 722,91			13 510 000,00
Bad Schwartau (Allemagne)	Wiesengrund 3	100,00 %	01/07/2020	5 855	13 730 222,91	1 185 222,91			12 545 000,00
Appen (Allemagne)	Schäferhofweg 10	100,00 %	01/07/2020	4 806	13 729 022,90	1 184 022,90			12 545 000,00
Plön (Allemagne)	Fünf-Seen-Allee 2	100,00 %	01/07/2020	6 758	16 840 342,93	1 400 342,93			15 440 000,00
Neustadt in Holstein (Allemagne)	Am Kiebitzberg 7	100,00 %	01/07/2020	17 682	46 305 208,88	3 465 208,88			42 840 000,00
Bad Pyrmont (Allemagne)	Brunnenstrasse 15	100,00 %	01/07/2020	6 917	9 521 187,88	336 187,88			9 185 000,00
Savigny-le-Temple (77)	Av. Jules Vallès	100,00 %	17/07/2020	VEFA	-	309 871,53	9 060 675,00		9 060 675,00
Villepinte (93)	4, av. du Général Delestraint	100,00 %	24/07/2020	VEFA	-	304 845,70	8 273 500,00		8 273 500,00
Montélimar (26)	Rue Louis Rabatel	100,00 %	29/07/2020	VEFA	-	237 764,16	9 219 825,00		9 219 825,00
Montargis (45)	Avenue de la Gare Montargis	100,00 %	04/11/2020	VEFA	-	207 547,75	5 484 850,00		5 484 850,00
Angers (49)	RSS Aliénor – 159, rue de la Barre	100,00 %	21/12/2020	VEFA	-	387 287,95	11 969 223,05		11 969 223,05
Saint-Alban (31)	2, rue Léon Blum	100,00 %	22/12/2020	VEFA	-	941 723,46	7 036 425,00		7 036 425,00
Albi (81)	Rue Jacques Chaban-Delmas	100,00 %	22/12/2020	VEFA	-	211 369,79	5 746 650,00		5 746 650,00
Saint Jory (31)	Route de Paris Saint-Jory	100,00 %	30/06/2021	VEFA	-	188 324,00	2 321 450,00		2 321 450,00
Lübeck (Allemagne)	Karlsruher Straße Schlutup	100,00 %	01/11/2021	3 802	8 605 576,47	270 576,47	275 000,00		8 610 000,00
Arles (13)	Route de Barbegal	100,00 %	30/11/2021	4 433	3 449 123,24	260 810,40			3 188 312,84
TYPOLOGIE : MIXTE									
Ivry-sur-Seine (94)	12-15, quai Marcel Boyer	100,00 %	29/06/2020	VEFA	-	2 347 800,20	99 607 230,93		99 607 230,93
TYPOLOGIE : HÔTELLERIE									
Roissy-en-France (95)	241, rue de la Belle Étoile	50,00 %	21/03/2018	9 764	42 281 196,02	727 526,76			41 553 669,26
TOTAL IMMOBILIER DIRECT				853 759	2 707 412 722,17	142 148 208,48	175 370 024,83	(754 480,00)	2 745 391 090,44



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION DI	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	GARANTIES LOCATIVES	VALEURS COMPTABLES
TYPOLOGIE : CRÈCHE									
Joinville-le-Pont (94)	SCI 5 rue Bernier	100,00 %	22/12/2016	750	2 460 618,86				2 460 618,86
Pays Bas	SCI Dutch Childcare Centers	99,00 %	16/03/2021	4 840	5 185 100,00				5 185 100,00
TYPOLOGIE : ÉDUCATION									
Espagne	SCI Alcobendas	50,00 %	28/06/2018	7 448	8 026 900,00				8 026 900,00
Bagneux (92)	SCI Bagneux 2 Briand	100,00 %	27/12/2016	6 430	8 054 784,11				8 054 784,11
Paris (75)	OPCI MCF 95 Parmentier	28,21 %	05/04/2019	1 568	4 175 391,85				4 175 391,85
TYPOLOGIE : BUREAU									
Boulogne-Billancourt(92)	SCI Ardeko	10,36 %	29/09/2015	2 082	15 626 400,00				15 626 400,00
Boulogne-Billancourt(92)	SCI Boulogne Le Gallo	41,27 %	29/09/2017	14 384	113 689 350,00				113 689 350,00
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense	13,36 %	30/10/2017	24 407	108 512 643,70				108 512 643,70
Créteil (94)	SCI Créteil Enesco	100,00 %	27/07/2017	9 600	8 268 709,18				8 268 709,18
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda	22,35 %	15/10/2015	4 651	28 588 000,00				28 588 000,00
Paris (75)	SCI Regnault Kadence	34,62 %	04/08/2017	7 628	40 919 871,71				40 919 871,71
Paris (75)	OPCI PREIM Lumière	6,81 %	27/06/2019	9 297	29 776 540,10				29 776 540,10
TYPOLOGIE : SANTÉ									
Clamart (92)	SCI Clamart Vie	100,00 %	13/05/2016	12 870	50 783 477,36				50 783 477,36
Italie – 4 localisations	Primonial Care Italy	73,35 %	20/04/2017	38 222	81 398 947,16				81 398 947,16
Alès (30)	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %	23/11/2021	12 600	12 249 197,71				12 249 197,71
TYPOLOGIE : SENIOR									
Paris – Île-de-France – 6 localisations	SCI Primosanté	98,99 %	01/07/2016	28 048	87 116 743,39				87 116 743,39
Italie	Primonial Italian Healthcare Fund	100,00 %	28/06/2019	102 397	208 129 911,00				208 129 911,00
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
Espagne	SCI Primosalud 1	100,00 %	26/04/2021	19 559	6 679 000,00				6 679 000,00
France – 32 localisations	SCI Corton santé	100,00 %	29/11/2021	122 290	212 575 003,37				212 575 003,37
	SCI Court St-Étienne	99,94 %	22/07/2020	-	164 900,00				164 900,00
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)				436 982	1 063 295 272,29	-	-	-	1 063 295 272,29
	SCI Alcobendas	50,00 %			4 439 968,00				4 439 968,00
	SCI Heart of La Défense	13,36 %			13 359 848,22				13 359 848,22
	SCI Court St-Étienne	99,94 %			3 300 000,00				3 300 000,00
	SCI A2P Donzère	100,00 %			2 468 391,45				2 468 391,45
	SCI Club Santé Ornano	100,00 %			26 387 253,34				26 387 253,34
	OPCI PREIM Lumière	6,81 %			12 362 313,70				12 362 313,70
	SCI Bonnefon-Carnot	100,00 %			9 918 511,99				9 918 511,99
	SCI Corton Santé	99,9995 %			103 000 000,00				103 000 000,00
	SCI Dutch Childcare Centers	100,00 %			3 943 000,00				3 943 000,00
	SCI Primosalud 1	100,00 %			10 267 180,00				10 267 180,00
	Primonial Italian Healthcare Fund	100,00 %			27 515 046,87				27 515 046,87
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)				-	216 961 513,57	-	-	-	216 961 513,57
TOTAL GÉNÉRAL				1 290 741	3 987 669 508,03	142 148 208,48	175 370 024,83	(754 480,00)	4 025 647 876,30



Titres, parts et actions des entités contrôlées

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	2 213 895,46	348 738,00	115 082,29	1 290 019,41	100,00 %
SCI Alcobendas	8 026 900,00	7 431 702,29	1 604 180,00	71 073,95	11 506 891,98	50,00 %
SCI Ardeko	15 626 400,00	12 689 421,84	15 090 000,00	3 244 709,93	122 538 380,90	10,36 %
SCI Bagneux 2 Briand	8 054 784,11	11 077 523,35	74 689,00	(757 769,06)	5 397 889,43	100,00 %
SCI Boulogne Le Gallo	113 689 350,00	110 527 467,27	27 545 996,00	10 075 867,91	251 714 207,76	41,27 %
SCI Clamart Vie	50 783 477,36	52 162 814,25	3 152 190,00	1 875 256,94	21 318 595,93	100,00 %
SCI Heart of La Défense	108 512 643,70	80 961 492,16	154 481 357,00	16 093 156,00	668 770 507,00	13,36 %
SCI Créteil Enesco	8 268 709,18	1 678 498,14	1 093 094,00	153 312,10	1 678 498,14	100,00 %
SCI Noda	28 588 000,00	30 106 081,72	12 790 000,00	4 870 564,07	100 386 808,22	22,35 %
Primonial Care Italy	81 398 947,16	94 514 910,20	110 825 000,00	8 955 595,00		73,35 %
SCI Primosanté	87 116 743,39	93 488 996,38	6 472 050,00	3 985 807,96	21 806 397,96	98,99 %
SCI Regnault Kadence	40 919 871,71	45 236 543,61	11 820 315,00	737 860,41	106 553 010,12	34,62 %
OPCI MCF 95 Parmentier	4 175 391,85	4 821 606,71	16 942 928,84	732 640,83	17 090 558,38	28,21 %
Primonial Italian Healthcare Fund	208 129 911,00	195 821 879,69	200 937 243,03	5 879 143,00		100,00 %
OPCI PREIM Lumière	29 776 540,10	30 820 739,05	452 609 669,54	6 191 669,60	452 580 602,83	6,81 %
SCI Club Santé Ornano	24 074 347,26	24 350 048,68	801 500,00	1 069 999,08	5 451 326,60	100,00 %
SCI A2P Donzère	6 839 435,53	6 891 264,76	1 000 000,00	169 680,49	3 231 052,20	100,00 %
SCI Court Saint-Étienne	164 900,00	164 909,69	16 500,00	81 359,33	165 009,70	99,94 %
SCI Bonnefon-Carnot	12 249 197,71	12 249 197,71	4 418 421,00	(314 845,23)	3 399 134,60	100,00 %
SCI Corton Santé	212 575 003,37	212 574 003,37	21 257 600,00	(45 866 560,24)	166 209 886,16	100,00 %
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00	3 608 208,22	518 520,00	(1 620 867,82)	3 322 862,60	100,00 %
SCI Primosalud 1	6 679 000,00	5 614 276,20	667 910,00	(990 548,06)	5 258 891,09	100,00 %
TOTAL	1 063 295 272,29	1 039 005 480,76				

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES						
SCI Alcobendas	4 507 786,37	4 507 786,37				
SCI Bagneux 2 Briand	-	-				
SCI Heart of La Défense	13 397 570,46	13 397 570,46				
SCI Créteil Enesco	0,10	0,10				
SCI A2P Donzère	2 475 546,40	2 475 546,40				
OPCI PREIM Lumière	12 516 554,74	12 516 554,74				
SCI Club Santé Ornano	26 463 740,23	26 463 740,23				
SCI Court Saint-Étienne	3 309 565,48	3 309 565,48				
SCI Bonnefon-Carnot	9 930 642,82	9 930 642,82				
SCI Corton Santé	103 123 538,36	103 123 538,36				
SCI Dutch Childcare Centers	3 974 008,18	3 974 008,18				
Primonial Italian Healthcare Fund	27 592 844,07	27 592 844,07				
SCI Primosalud 1	10 452 473,06	10 452 473,06				
TOTAL	217 744 270,27	217 744 270,27				



Variation des immobilisations entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2021	2 404 784 174,88
Cessions de l'exercice	
Arcueil – Isit	(13 111 232,00)
Noisy-le-Grand	(10 550 000,00)
Paris – Alésia	(25 935 959,00)
Vaivre	(5 855 000,00)
Barbazan	(2 465 000,00)
Grainville	(5 185 000,00)
Munich	(10 825 000,00)
Travaux immobilisés	
Macon	2 829 295,01
Hyatt Roissy	3 500,00
Clinique Béthanie	7 547 911,25
Korian Pfastatt La Cotonnade	26 400,00
VEFA Clinique SSR Angoulins	12 231 370,81
VEFA Clinique SSR Belvédère	11 859 750,00
Salvus Duisburg – Allemagne	2 783,25
Salvus Regensburg – Allemagne	3 387,25
Renouvellements d'immobilisations	
Lille – Loos	241 673,29
Saint-Cloud – Caroline	77 692,80
Vernaison – Saint-François	26 558,56
Gémenos – Mas des Aînés	324 091,07
Meudon – Bellevue	399 113,06
Guyancourt – Les Saules	533 231,75
Paris – Deux Cousins	90 118,50
Gennevilliers – Le Clever	36 962,01
Arcueil – Isit	324 543,60
Paris – Alésia	43 921,27
Sortie d'immobilisations (renouvellements)	
Arcueil – Isit	(288 802,32)
Paris – 119 Saussure	(6 300,00)
Chalon-sur-Saône – Saint-Jean	(4 639,91)
Marseille – La Loubière	(7 673,50)
Vernaison – Saint-François	(22 136,00)
Gémenos – Mas des Aînés	(289 804,89)
Guyancourt – Les Saules	(496 512,40)
Paris – Deux Cousins	(11 908,72)
Salvus Regensburg – Allemagne	(150 710,17)
Kleine Witchel	(110 838,04)
Krümeltube	(24 477,42)
Bad Camberg	(157 500,00)
Lille – Loos	(17 142,83)
Saint-Cloud – Caroline	(77 692,80)
Meudon – Bellevue	(403 064,61)
Ivry – Cap de Seine	(39 969,72)
Acquisitions de l'exercice	
Crèche Saint-Charles	2 310 000,00
Théraé	21 200 000,00
HPF	48 280 000,00
PGS	54 736 507,94
Arles	3 188 312,84
Heidesee	16 844 974,00

Muhlhausen	16 585 556,00
Chemnitz	13 893 000,00
Chemnitz Curata	18 961 668,00
Lubeck	8 335 000,00
Korian Pfastatt La Cotonnade	467 000,00
SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2021	2 570 152 132,81

GARANTIES LOCATIVES	
Solde au 01/01/2021	(754 480,00)
Comptabilisations de l'exercice	
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES GARANTIES LOCATIVES AU 31/12/2021	(754 480,00)

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	3 083 485,22
Comptabilisations de l'exercice	
Ivry – Cap De Seine	7 242,80
Salvus Hannover	89 305,19
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	3 180 033,21

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
Solde au 01/01/2021	(937 653,19)
Comptabilisations de l'exercice	
Saint-Cloud – Caroline	(7 372,63)
Gennevilliers – Le Clever	(68 650,80)
Ivry – Cap de Seine	(144 297,94)
Lyon – Les Massues	(2 313,91)
Colombes – West Plaza	(44 042,22)
Ivry – Optima	(248 454,14)
Salvus Hannover	(3 058,46)
Cession de l'exercice	
TOTAL DES AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2021	(1 455 843,29)

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2021	110 696 293,63
Comptabilisations de l'exercice	
Paris – 119 Saussure	6 300,00
Lille – Loos	17 051,33
Chalon-sur-Saône – Saint-Jean	4 639,91
Cenon – Dumune	211 500,00
Bordeaux – Urban Cap	15 854,70
Saint-Cloud – Caroline	77 692,80
Arcueil – Isit	290 852,40
Abzthehaus Lortzinghöfe (Allemagne)	(25 696,37)
Biederitz (Allemagne)	32 627,91
Paris – Jardin D'Alésia	(39 500,28)
Marseille – Loubière	7 673,50
Vernaison – Saint-François	22 136,00
Gémenos – Mas des Aînés	289 804,89
Meudon – Bellevue	33 974,07



.../...

Guyancourt – Les Saules	489 974,38
Paris – Deux Cousins	11 908,72
Salvus Regensburg (Allemagne)	150 710,17
Salvus Hannover (Allemagne)	35 165,85
Gennevilliers – Le Clever	(2 050,00)
Ivry – Optima	28 260,00
Kleine Witchel (Allemagne)	110 838,04
Krümeltube (Allemagne)	24 477,42
Clinique Béthanie	1 492 463,49
Bad Schussenried (Allemagne)	1 459 604,12
Ulm (Allemagne)	2 228 937,57
Bad Camberg (Allemagne)	157 500,00
VEFA Clinique Ssr Angoulins	7 339 622,49
VEFA Clinique Ssr Belvedere	5 938 125,00
RSS Le Raincy	(151 140,20)
Urban Ivry	39 608 072,58
RSS Savigny	5 297 525,00
RSS Villepinte	4 527 850,00
RSS Montélimar	5 428 900,00
RSS Montargis	3 007 025,00
RSS Aliénor	9 411 723,05
RSS Saint-Alban	4 705 175,00
RSS Albi	3 152 650,00
RSS Saint-Jory	2 321 450,00
Lubeck (Allemagne)	275 000,00
Hôpital Privé les Franciscaines	357 070,59
Polyclinique Grand Sud	888 643,60
Livraison d'immobilisations en cours	
Lille – Loos	(241 581,79)
Macon – Polyclinique	(2 829 295,01)
Arcueil – Isit	(326 593,68)
Saint-Cloud – Caroline	(77 692,80)
Vernaison – Saint-François	(26 558,56)
Gémenos – Mas des Aînés	(324 091,07)
Meudon – Bellevue	(267 083,06)
Guyancourt – Les Saules	(526 693,73)
Paris – Deux Cousins	(90 118,50)
Gennevilliers – Le Clever	(36 962,01)
Clinique Béthanie	(7 547 911,25)
VEFA Clinique SSR Angoulins	(11 866 664,69)
VEFA Clinique SSR Belvédère	(11 506 192,50)
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2021	174 269 247,71
TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2021	2 745 391 090,44

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	729 745 155,92
Comptabilisations de l'exercice	
SCI 5 rue Bernier	108 469,61
SCI Bagneux de Briand	6 360 922,25
SCI Bonnefon-Carnot	12 249 197,71
SCI Clamart Vie	(8 421,54)
SCI Corton santé	212 575 003,37
SCI Créteil Enesco	3 975 250,00
SCI Dutch Childcare Centers	5 185 100,00
Primonial Care Italy	3 182 680,26
Primonial Italian Healthcare Fund	79 774 242,32
SCI Primosalud 1	6 679 000,00
SCI A2P Donzère	3 000,00
SCI Primosanté	3 465 672,39
Cessions de l'exercice	
SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	1 063 295 272,29

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2021	69 632 442,39
Comptabilisations de l'exercice	
SCI Alcobendas	(198 519,16)
SCI Bagneux 2 Briand	(6 258 857,03)
SCI Heart of la Défense	(1 677,96)
SCI Créteil Enesco	(42 182,29)
SCI A2P Donzère	(104,55)
OPCI PREIM Lumière	(467 730,59)
SCI Club Santé Ornano	(1 117,59)
SCI Court Saint-Étienne	8 510,56
SCI Bonnefon-Carnot	9 930 642,82
SCI Corton Santé	103 123 538,36
SCI Dutch Childcare Centers	3 974 008,18
Primonial Italian Healthcare Fund	27 592 844,07
SCI Primosalud 1	10 452 473,06
SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2021	217 744 270,27

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde de dépôts versés au 01/01/2021	86 024,59
Fonds de roulements versés aux syndicats	8 716,56
Fonds de roulement restitués par les syndicats	
SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2021	94 741,15



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-VALUE COMPTABLE SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2021					6 082 926,76
Le Losserand + frais complémentaires					(214 108,00)
Cession Arcueil Isit	30/07/2015	16/12/2021	16 417 196,50	13 111 232,00	3 305 964,50
Cession Munich	06/11/2015	31/12/2021	17 920 752,01	10 850 696,37	7 070 055,64
Cession Noisy-le-Grand	22/03/2016	21/12/2021	14 898 275,15	10 550 000,00	4 348 275,15
Cession Paris Alésia	29/09/2016	21/12/2021	29 619 534,98	25 935 959,00	3 683 575,98
Cession Vaivre	01/08/2019	21/12/2021	6 983 519,96	5 855 000,00	1 128 519,96
Cession Barbazan	01/08/2019	21/12/2021	1 374 501,36	2 465 000,00	(1 090 498,64)
Cession Grainville	01/08/2019	21/12/2021	5 788 347,97	5 185 000,00	603 347,97
Distribution de plus-values immobilières					(16 014 966,17)
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs					(1 029 464,08)
SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2021					7 873 629,07

Relevé des provisions

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2020	DOTATIONS 2021	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2021
Pour gros entretien	888 354,32	776 209,18	(579 493,50)	1 085 070,00
Pour créances douteuses	1 652 659,16	2 239 766,33	(718 476,12)	3 173 949,37
Pour risques et charges	416 138,77	176 587,00		592 725,77
TOTAL	2 957 152,25	3 192 562,51	(1 297 969,62)	4 851 745,14

Détail des créances locataires

Locataires	7 296 789,64
Locataires : factures à établir	5 423 376,94
Locataires : créances douteuses	4 190 112,15
TOTAL	16 910 278,73

Charges constatées d'avance

EHPAD Aubervilliers (AON Assurance)	24 945,95
Le Terraze (taxes / bail)	3 822,93
École Ise Via Maggio (taxes / bail)	19 173,68
TOTAL	47 942,56

Produits constatés d'avance

Franchises et paliers remboursés par les vendeurs	
École Rue Pascal	50 194,44
Ivry – Cap Seine	1 517 240,00
Green Corner	1 656 067,56
Dsr Seniorenzentrum Heidesee	335 671,77
Chemnitz Curata	643 121,79
Loyers	
Rosario – Lyon – Les Massues	2 997,75
Honoraires de gestion	
Rosario – Lyon – Les Massues	58,46
Taxes foncières	
Rosario – Lyon – Les Massues	126,86
Redditions	
Rosario – Lyon – Les Massues	467,75
Taxes sur le bail	
Le Terrazze	1 911,45
TOTAL	4 207 857,83



Charges à payer et produits à recevoir

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	14 139 911,23
Locataires – avoirs à établir	1 077 757,01
État – charges à payer	6 552 083,17
Charges d'intérêts sur emprunts	593 917,84
Intérêts courus à payer	259 291,50
TOTAL	22 622 960,75

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	5 423 376,94
Fournisseurs – avoirs à recevoir	548 446,40
Intérêts courus sur comptes courants	782 756,70
État – produits à recevoir	0,00
Produits à recevoir	0,00
Remboursements d'assurances	380 266,89
TOTAL	6 754 580,04

Détail des charges refacturées

Appels syndics	119 039,12
Entretien et réparations	26 749,31
Primes d'assurances	186 415,72
Frais actes et contentieux	157,82
Taxes bureaux	965 498,55
Taxes stationnements	90 255,31
Taxes foncières	6 342 415,24
Taxes ordures ménagères	985 745,02
Autres taxes immobilières	(5 404,90)
Taxes sur le bail	27 772,65
Honoraires de gestion	655 216,62
TOTAL	9 393 860,46

Détail des charges non refacturées

Charges locatives	1 328 751,92
Décret Tertiaire	99 953,46
Mission de mètre	38 263,50
Contrat web App (Feel good)	8 598,10
Loyer bail à construction	198 867,85
Assurances	166 551,14
Frais d'actes et contentieux	27 482,35
Taxes bureaux	112 395,10
Taxes stationnements	16 249,29
Taxes foncières	848 504,77
Taxes ordures ménagères	47 566,07
Autres taxes	27 952,55
Honoraires audit dégrèvement	3 579,32
Impôt société étrangère	3 474 994,20
Honoraire de gestion	2 482 249,74
Honoraires d'avocats	225 810,13
Honoraires relocation	104 175,62
Honoraires divers	422 926,67
Honoraires d'arbitrages*	6 646 980,07
Honoraires d'expertises	266 713,21
Redevance location immobilière	61 545,42
TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	16 610 110,48

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, les honoraires d'arbitrages sont exonérés de TVA (art. 261 C, 1^o, f. du Code Général des Impôts).

Commission de gestion

Commission de gestion SCPI	18 695 211,86
Commission de gestion par transparence (filiales)	(2 191 096,65)
Commission de gestion HT	16 504 115,21
Commission de gestion soumise à TVA*	4 110 613,02
Prorata TVA NR 15,32 %	125 949,18
Régularisation antérieure commission de gestion Ardeko	16 839,76
TVA NR commission de gérance Espagne	90 422,82
Commission de gestion exonérée de TVA	12 393 502,19
Abandon partiel exo de TVA de la commission de gestion	0,00
TOTAL	16 737 326,97

* Depuis le 1^{er} janvier 2020, la commission de gestion est soumise à TVA à hauteur des refacturations de *commission property*.

Détail des diverses charges d'exploitation

Honoraires des commissaires aux comptes	107 661,18
Honoraires des dépositaires	155 956,74
Honoraires divers	88 188,80
Information des associés (BT, rapport annuel)	390 337,62
Publications et annonces légales	2 981,49
Frais bancaires	1 211 679,04
Cotisation AMF	24 226,13
Taxes diverses – CVAE – CET	1 159 766,12
Pertes sur créances irrécouvrables	4 548,17
Charges diverses de gestion	68,47
TOTAL	3 145 413,76

Charges financières

Intérêts d'emprunts	4 361 361,62
Intérêts bancaires	1 704 291,12
TOTAL	6 065 652,74

Produits financiers

Produits financiers – compte séquestre	2 334,72
Intérêts des comptes courants	2 071 857,08
Autres produits financiers	3 163 227,36
TOTAL	5 237 419,16

Produits des participations contrôlées

Dividendes perçus SCI 5 rue Bernier	131 368,84
Dividendes perçus SCI Alcobendas	534 191,94
Dividendes perçus SCI Bagneux de Briand	483 237,83
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	5 812 936,47
Dividendes perçus SCI Clamart Vie	2 906 947,78
Dividendes perçus SCI Heart of La Défense	4 276 123,62
Dividendes perçus SCI Créteil Enesco	4 021 539,96
Dividendes perçus SCI Noda	1 820 483,84
Dividendes perçus Primonial care Italy	5 404 829,22
Dividendes perçus SCI Primosanté	4 520 420,25
Dividendes perçus SCI Ardeko	593 803,20



.../...

Dividendes perçus SCI Regnault Kadence	1 049 754,21
Dividendes perçus OPCI MCF 95 Parmentier	192 894,80
Dividendes perçus Sci Club Santé Ornano	1 434 685,00
Dividendes perçus OPCI PREIM Lumière	579 592,07
Dividendes perçus PIHF	6 183 717,22
Dividendes perçus SCI A2P Donzère	489 900,00
Dividendes perçus SCI Primosalud 1	429 654,43
Dividendes perçus SCI Dutch Childcare Centers	241 464,92
Dividendes perçus SCI Corton Santé	499 551,25
Dividendes perçus SCI Court Saint-Étienne	81 300,31
TOTAL	41 688 397,16

Charges exceptionnelles

Pénalités et amendes Espagne	10 496,91
Pénalités et amendes France	1 594,00
Protocole transactionnel Losserand	50 000,00
TOTAL	62 090,91

Produits exceptionnels

Indemnités d'assurances	296,74
Pertes et profits	7 935,94
Produits exceptionnels (Allemagne)	86 973,34
TOTAL	95 206,02

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 86 198 740,24 euros au 31 décembre 2021.

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

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2021 est de 259 291,50 euros.

Relevé des amortissements

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2021	DOTATION 2021	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2021
Agencements, aménagements et installations	6 ans	937 653,19	518 190,10	1 455 843,29
TOTAL		937 653,19	518 190,10	1 455 843,29

Emprunts

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2021 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
Prêt LBP/BPI	01/10/2016	100 000 000,00	100 000 000,00	Fixe	In Fine	5,5 ans
Crédit revolving BNP/ARKEA/BECM	01/03/2021	350 000 000,00	100 000 000,00	Marge + Euribor 3 mois	In Fine	3 ans
Crédit Optima CFF	07/12/2017	24 000 000,00	24 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Crédit Cap de Seine Palatine	05/12/2017	50 000 000,00	50 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Sabadel	20/12/2018	7 200 000,00	7 200 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
Caixa	20/12/2018	9 000 000,00	9 000 000,00	Fixe	In Fine	5 ans
SG/BNP Elderflower	06/11/2019	102 000 000,00	102 000 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Crédit Agricole	29/11/2019	40 000 000,00	-	Fixe	In Fine	3 ans
Caisse d'Épargne	16/12/2019	80 000 000,00	-	Marge+Euribor	In Fine	3 ans
Société Générale	23/11/2021	45 000 000,00	45 000 000,00	Fixe	In Fine	7 ans
Banque Palatine (découvert autorisé)	01/01/2021	15 000 000,00				1 an (tacite reconduction)
TOTAL		822 200 000,00	437 200 000,00			

Affectation du résultat de l'exercice 2020

Résultat 2020	127 793 991,28
Report à nouveau antérieur	861 098,45
TOTAL DISTRIBUABLE	128 655 089,73
Distribution 2020	127 610 530,96
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	127 610 530,96
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 044 558,77



Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS REÇUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

1. Pour l'emprunt de 350 000 000 euros avec pour prêteurs les sociétés BNP, Arkéa et BECM

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV (ou ratio prêt-valeur)

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

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

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

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

2. Pour l'emprunt de 100 000 000 euros avec LBP et BPI

Engagements financiers

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

(a) Ratios LTV

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

(b) Ratio ICR

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

Privilege de prêteur de deniers

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

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

L'inscription de privilege de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 29 mars 2023.

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

3. Pour l'emprunt de 24 000 000 euros avec CFF

Engagements financiers

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

(a) Ratios LTV

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

(b) Ratio ICR

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

Privilege de prêteur de deniers

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

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

L'inscription de privilege de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 7 décembre 2023.

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

4. Pour l'emprunt de 50 000 000 euros avec Palatine

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

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio ICR

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

Privilege de prêteur de deniers

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

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

L'inscription de privilege de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du prêt, soit le 7 décembre 2023.

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



5. Pour l'emprunt de 7 200 000 euros avec Sabadel

Engagements financiers

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

(a) Ratios LTV

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

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

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

Hypothèque de premier rang

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

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

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

Engagements financiers

Hypothèque de premier rang

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

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

7. Pour l'emprunt de 102 000 000 euros avec la Société Générale et la BNP

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

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

(b) Ratio ICR

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

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

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

Hypothèque de premier rang

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

Nantissement de premier rang

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

Mise en gage de :

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

8. Pour l'emprunt de 40 000 000 euros avec CADIF

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio ICR

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

(c) Ratio de Dette Financière Sécurisée

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

9. Pour l'emprunt de 80 000 000 euros avec CEIDF

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

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

Engagements financiers

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

(a) Ratio LTV

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

(b) Ratio ICR

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



PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS

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

- de la somme en principal de quarante-cinq millions d'euros (45 000 000 euros) ;
- des intérêts dont la loi conserve le rang et qui seront portés pour mémoire : des accessoires et indemnités de toute nature évalués à 7 % du capital, soit trois millions cent-cinquante mille euros (3 150 000 euros).

L'inscription de privilège de prêteur de deniers est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour leur montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'un (1) an à partir de la date d'échéance finale du Prêt, soit le 22 novembre 2029.

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

ACQUISITIONS EN VEFA

- Le 22/10/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Le Raincy situé Avenue de la Résistance, pour un montant total de 20 880 000 euros TTC. Au 31/12/2021, 7 308 000 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 13 572 000 euros TTC à verser.
- Le 29/06/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Urvan Ivry situé Quai Marcel Boyer, pour un montant total de 130 854 236,40 euros TTC. Au 31/12/2021, 119 402 317 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 15 044 611 euros TTC à verser.
- Le 17/07/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Savigny situé Avenue Jules Valles, pour un montant total de 18 036 000 euros TTC. Au 31/12/2021, 10 821 600 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 7 214 400 euros TTC à verser.
- Le 24/07/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Villepinte situé Avenue du Général Delestraint, pour un montant total de

17 952 000 euros TTC. Au 31/12/2021, 9 873 600 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 8 078 400 euros TTC à verser.

- Le 29/07/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Montélimar situé Rue Louis Rabatel, pour un montant total de 12 948 000 euros TTC. Au 31/12/2021, 11 005 800 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 1 942 200 euros TTC à verser.
- Le 04/11/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Montargis situé Avenue de la Grae Montargis, pour un montant total de 11 880 000 euros TTC. Au 31/12/2021, 6 534 000 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 5 346 000 euros TTC à verser.
- Le 18/12/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif Aliénor Angers situé Rue de la Barre, pour un montant total de 20 460 000 euros TTC. Au 31/12/2021, 14 322 000 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 6 138 000 euros TTC à verser.
- Le 22/12/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Saint-Alban situé Rue Léon Blum, pour un montant total de 11 190 000 euros TTC. Au 31/12/2021, 8 392 500 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 2 797 500 euros TTC à verser.
- Le 22/12/2020, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Albi situé Rue Jacques Chaban-Delmas, pour un montant total de 12 451 200 euros TTC. Au 31/12/2021, 6 848 160 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 5 603 040 euros TTC à verser.
- Le 30/06/2021, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif RSS Saint-Jory situé Route de Paris, pour un montant total de 11 061 600 euros TTC. Au 31/12/2021, 2 765 400 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 8 296 200 euros TTC à verser.



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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

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

L'exercice 2021 a vu la capitalisation de Primovie augmenter de 3 396 424 871 euros à 4 236 711 500 euros, après une collecte nette de 840 286 629 euros. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de notre SCPI a donc été assurée.

En 2021, Primovie a investi plus de 677 millions d'euros sur le marché immobilier en France, en Allemagne en Italie, en Espagne et aux Pays-Bas. En tenant compte également des décaissements pour les VEFA acquises lors des exercices précédents, Primovie a ainsi assuré l'investissement de la collecte réalisée.

La SCPI Primovie termine l'année 2021 avec un résultat distribuable de 8,39 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2021 s'élève à 9,13 euros par part, dont 0,85 euro par part de distribution de plus-value. La distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée, soit 9,35 euros par part, correspond à un taux de distribution pour l'année 2021 de 4,60 %. Ce taux prend désormais en compte la part d'impôt étranger payé par la SCPI et déductible pour les associés. Suivant l'ancien mode de calcul, ce taux aurait été de 4,5 %, comme en 2020.

Même si la part provenant des plus-values est en augmentation, le montant distribué est stable. Il faut souhaiter qu'après la forte collecte de l'année, la Société de Gestion pourra pérenniser le niveau de performance et maintiendra une bonne adéquation entre collecte et investissements.

La société de Gestion nous a rassuré sur les incidences qui auraient pu subvenir du fait des enquêtes en cours concernant les EPHAD. Primovie, propriétaire de murs, n'est pas dans le périmètre des répercussions possible. L'image des sociétés d'exploitation l'est davantage.

Le montant des honoraires versés à Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié par le commissaire aux comptes. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmentés de 5 % hors taxes des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.

Le Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à nos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Le Conseil de Surveillance remercie les équipes de gestion pour la conduite de notre SCPI au cours de l'exercice 2021 et pour le partage des informations la concernant. Il remercie également le commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part. Après avoir pris connaissance des rapports du commissaire aux comptes et notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'assemblée générale, le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts et de la note d'information de la SCPI afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

Enfin, le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification de la politique d'investissement afin de permettre les acquisitions d'actifs de santé ou liés à l'éducation situés dans des pays membres de l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse, ainsi que la possibilité de recourir à l'emprunt, à taux fixe ou à taux variable, auprès d'établissements de crédit exerçant leur activité dans ces pays. Le Conseil de Surveillance prend acte que la Société de Gestion se réserve la possibilité de couvrir le risque de taux de change induit par l'extension de la zone géographique d'investissement et des sources d'endettement, de recourir à des instruments de couverture totale ou partielle du risque de taux de change en cas d'investissement et d'endettement en devise.

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

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons au renouvellement de six membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour l'engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion. Nous regrettons, à cette occasion, que celle-ci refuse toujours de proposer à l'assemblée générale qu'une enveloppe, même minime, soit affectée au titre des jetons de présence. Cela est perçu par certains comme un manque de considération pour la fonction.

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance,



sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

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

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
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 2021

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion Primonial REIM France

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

1. La commission de gestion pour l'exercice 2021 de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité ;
- 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et

- le solde, facturé HT (commission exonérée de TVA), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA) 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 2021 au titre de la commission de gestion s'élève à 16 737 326,97 euros HT.

2. Une commission de souscription versée par la SCPI à Primonial REIM France est fixée à 9,00 % HT (exonérée de TVA) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 8,25 % HT (commission exonérée de TVA) ;
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (commission exonérée de TVA).

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2021 s'élève à 78 500 672,48 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 2021 s'élève à 1 177 712,29 euros HT.

Le montant de la commission de réinvestissement comptabilisé au titre de l'exercice 2021 s'élève à 1 177 712,29 euros HT.

- 4. Commission de suivi et de pilotage** de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui correspond à un montant de 3,00 % 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 2021.

- b)** Au titre de la refacturation des prestations de *property management*, Primovie refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *property manager* (cette prestation étant comprise avant dans le forfait de gérance à hauteur de 1,50 % des loyers facturés).

Au titre de l'exercice 2021, le montant de cette refacturation s'élève à 4 054 663,79 euros HT.

Paris – La Défense, le 2 juin 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud



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

PROJETS DE RÉSOLUTIONS





Ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, 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 2021, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.
- 6 Distribution de plus-values de cessions d'actifs.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
- 8 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 9 Autorisation de prélever et d'affecter de la prime d'émission au compte de report à nouveau.
- 10 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 11 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 12 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 13 Non allocation de jetons de présence.
- 14 Pouvoirs pour les formalités.

Assemblée générale extraordinaire

- 15 Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.
- 16 Modification de la politique d'investissement et d'endettement par extension de leur champ géographique, et couverture du risque de change.
- 17 Pouvoirs pour formalités.



Projets de résolutions pour l'assemblée générale ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, 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 2021, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 3 339 280 000,00 euros, soit une augmentation de 662 294 880,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primordial REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2021.

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 2021, et reconstitution du report à nouveau par débit du compte de prime d'émission.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	142 360 545,81
Report à nouveau antérieur	1 044 558,77
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	143 405 104,58

Affectation	
Distribution de dividendes	140 596 715,90
Dont acomptes déjà versés	140 596 715,90
Report à nouveau du solde disponible	2 808 388,68
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	341 216,43
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	3 149 605,11

Conformément aux statuts de la SCPI, l'assemblée générale ordinaire prend acte du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant, tel que mis en évidence dans le tableau précédent, permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Sixième résolution

Distribution de plus-values de cessions d'actifs.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le compte de plus-value immobilière présente un solde de 3 998 431,63 euros, décide de la distribution de 2 012 644,28 euros prélevés sur le dit compte. Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 876 389,46 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 15 045,30 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 1 121 209,52 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

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

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

Septième résolution

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

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.



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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	3 624 109 619,65	173,65
Valeur de réalisation	3 639 029 742,61	174,36
Valeur de reconstitution	4 232 263 820,57	202,79

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 2022.

Dixième résolution

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

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société,

et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

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 2022.

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.

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 2024.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Abdeldjalil AISSA EL BEY	40	Enseignant-chercheur au grade de professeur IMT Atlantique Technopole Brest	Néant	198
Olivier BASIRE	48	Directeur Général – Mutualité Française Centre-Val de Loire	Néant	165
Frédéric BERNARD	55	- Depuis 2018 : Directeur de l'action sociale du groupe Klesia 2017 et avant : Directeur général Mutuelle	Néant	523
Pierre BILLON	68	- Retraité - Précédemment : Directeur Financier d'une société de construction immobilière (CA 5 Mds €) - Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	601
Baptiste BOUDAUD	35	- Associé consultant du cabinet Credey & Associés (Executive Search) - Chargé de cours à l'université Catholique de l'Ouest (UCO)	Néant	393
Laurent BOUSQUET	50	- Investisseur immobilier et gérant d'une société Civile Patrimoniale - Ancien cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion	Néant	56



NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
SA SOGECAP représenté(e) par Thierry BOUSQUET		• Directeur technique et actuaire de Sogecap • Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	257 190
Christophe BROCHAIN	55	Responsable régional des ventes, domaine de la plasturgie	Néant	37
Cyril BROYDE	31	Technical Business Manager société Excem	Néant	46
Adrien BRUNET	32	• Directeur Général et co-fondateur chez May Santé depuis 2020 • Ingénieur Centralien	Néant	616
Julien CABANES	38	Responsable financier et contrôle de gestion secteur bancaire et industrie automobile de grands groupes français	Néant	472
Michel CARISSAN	68	Retraité	Néant	1 000
Michel CATTIN	73	• Consultant en stratégie auprès d'exploitations agricoles • Le candidat déclare occuper 9 mandats dans d'autres SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	400
SPIRICA représenté(e) par Daniel COLLIGNON		• Directeur général Spirica – Président directeur général ULP – Président du CA ISR Courtage • Le candidat déclare occuper 4 mandats dans d'autres SCPI	Néant	1 534 523
Laurent COTTERET	62	• Directeur général des services de la communauté d'agglomération de Nîmes • Auditeur à l'institut de construction et de l'habitation à Montpellier	Néant	493
Clément DAMEZIN	37	• Responsable du pôle MOS (EOHS Bureau d'études) • Assistant social (association le MAS)	Néant	246
Olivier DAVY	53	• Directeur de Projets de Recherche Clinique • Économiste de la Santé • Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI	Néant	76
Aurélien DELANGRE	39	• Consolideur à la Banque Postale • Réviseur comptable à la Banque Postale • Fiscaliste à la Banque Postale	Membre du Conseil de Surveillance	493
SCI LECONTE DOSSEUR représenté(e) par Julien DOSSEUR		• Directeur adjoint des risques de LCHSA • Responsable des risques de marché de LCHSA	Néant	985
William FEURTE	44	Président de la société familiale GFP – Président de GFP Technologies	Néant	66
Eric GEFFRAY	60	CEO PERNOD RICARD Norway	Néant	121
Julien GIACOMELLI	41	• Directeur de l'Audit, des risques et de la conformité du groupe Orpea • Membre du supervisory sociétés September et Allertzorg • Membre du spervisory Board sociétés Van Hollant et Bloemendaal (Pays-Bas)	Néant	524
Pascal GIUDICELLI	55	Product Owner – Agile chez Nokia	Néant	395
Benoît GRANIER	47	Directeur de programme BNP Paribas	Néant	210
SCI KERISOUET représenté(e) par Emmanuel KERISOUET		Cadre supérieur et manager d'équipes depuis 20 ans dans le secteur Assurance. Expertise sur les aspects financiers, juridiques et réglementaires.	Néant	370
Didier KLOECKNER	52	Agent de Maîtrise Principal Maison de retraite – Fonction Publique Hospitalière	Néant	76
Stéphane LEGRAND	46	CGP chez UFF Banque	Néant	100
Gilles LOTHET	61	Directeur d'auto-école	Néant	45
Aubin LOUOBOT	67	• Ingénieur qualité opération – puis maintenance • Responsable BGQ Bureau Gestion Qualité, service contrôle Eads Astrium	Néant	73
OPPCI VIVALDI représenté(e) par Francis MARTIN		• Responsable immobilier du groupe Malakoff Humanis • Le candidat déclare occuper 4 mandats dans d'autres SCPI	Néant	87 824
Joris MOREAU	36	• Depuis Janvier 2019 : Responsable Communication chez Carmila • De Février 2015 à Janvier 2019 : Consultant en Immobilier Commercial chez EOL Commerce	Néant	493
BPCE VIE représenté(e) par Thi Thu Huyen NGUYEN		• Ingénieur financier – département ingénierie de l'Offre Financière • Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	1 136 960
Julien PAUMIER GRUT	44	Directeur Supply Chain Groupe Hillrom (industrie médicale)	Néant	249
Guy PIQUEREL	73	Retraité	Néant	74
SC SAINT-JOSEPH PATRIMOINE représenté(e) par Jean PITOIS		• Directeur de la clientèle institutionnelle chez AXA IM • Membre du comité exécutif de Perial Asset Management • Entrepreneur	Néant	2 217
Georges PUIPIER	76	• Retraité • Investissement immobilier à titre privé • Le candidat déclare occuper 8 mandats dans d'autres SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	130
Pierre SCHOONBROODT	29	Banquier d'affaires chez Messier Associés – Rothschild & Co – Lazard	Néant	985



NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Gérard SEMPERE	67	- Retraité de la banque depuis 2021 - Directeur régional d'une grande banque nationale française jusqu'en 2020	Néant	155
Alain SULMON	72	- Délégué Départemental du Gard pour l'association « Défense de la langue Française » - Délégué Régional de l'association internationale « Œuvre d'Orient » - Président de l'association « Entre chants et vignes » - Membre du Lions Club Alès-Doyen - Membre du comité des sages de Renasup	Néant	100
SASU THE ARCHITECT représenté(e) par Guillaume THIEBAULT		Manager de transition en Finance d'entreprise, notamment au sein de directions Contrôle de Gestion, Consolidation, Contrôle Financier et Reporting (communication financière)	Néant	225
Didier VANHAMME	55	- Expert-comptable - Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI	Néant	150
STAF INVEST représenté(e) par Damien VANHOUTTE		- Gérant de sociétés - Conseil en gestion de patrimoine - Le candidat déclare occuper 4 mandats dans d'autres SCPI	Président du Conseil de Surveillance	200
Thierry VIAROUGE	57	- Cadre supérieur bancaire à la Banque Postale - Le candidat déclare occuper 4 mandats dans d'autres SCPI	Membre du Conseil de Surveillance	200

Treizième résolution

Non allocation de jetons de présence.

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2022, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Quatorzième résolution

Pouvoirs pour les formalités.

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



Projets de résolutions pour l'assemblée générale extraordinaire

Quinzième résolution

Prise en compte du nouveau régime de variabilité de l'exonération de TVA applicable à certaines commissions, et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, prend acte que la Société de Gestion se laisse le choix, comme le lui permet la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant notamment l'article 260 B du Code Général des Impôts, d'éventuellement assujettir sur option à la TVA les commissions de souscription, de gestion, d'investissement et d'arbitrage, qui bénéficient de ce régime d'assujettissement variable sur option ; en l'état de la loi, les commissions de gestion relatives aux activités de *property management* (administration de biens), aux cessions et mutations de parts de la SCPI, et au pilotage de travaux restent de plein droit assujetties à la TVA.

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

Formulation initiale :

« 2. Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

a) Commission de souscription

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

La commission de souscription rémunère :

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

b) Commission de gestion

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

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

- 5 % HT maximum (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°, f. du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ; de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

[...]

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;



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

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

Formulation modifiée :

« 2. Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

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'investissements 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).

b) Commission de gestion

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

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité,
 - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
 - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (éventuellement 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) 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.

[...]

c) Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75,00 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur), assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200,00 euros HT (soit 240,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par héritier ne pouvant dépasser 10,00 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75,00 euros HT (soit 90,00 euros TTC pour un taux de TVA de 20,00 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

[...]

d) Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière de la manière suivante :

- une commission de 1,25 % HT (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 cession net vendeur :
 - (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
 - (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (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 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.

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3,00 % hors taxes maximum (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. »

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

Seizième résolution

Modification de la politique d'investissement et d'endettement par extension de leur champ géographique, et couverture du risque de change.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve la proposition de la Société de Gestion de modifier la politique d'investissement de la Société afin de permettre les acquisitions d'actifs de santé ou liés à l'éducation situés dans des pays membres de l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni, et en Suisse, et approuve en conséquence la possibilité de recourir à l'emprunt auprès d'établissements de crédit exerçant leur activité dans ces pays, à taux fixe ou à taux variable, en fonction des conditions de marché. L'assemblée générale extraordinaire approuve enfin la possibilité pour la Société de couvrir le risque de taux de change induit par l'extension de la zone géographique d'investissement et des sources d'endettement en recourant à des instruments de couverture totale ou partielle du risque de taux de change en cas d'investissement et d'endettement en devise.

L'assemblée générale extraordinaire confère 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 présente résolution.

Dix-septième résolution

Pouvoirs pour formalités.

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





Glossaire

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

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

AMF

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts

commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

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

ESG

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

ISR

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

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSIION)

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

RATIO LTV

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

RATIO ICR

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut

procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre

civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

• **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

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

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

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

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



www.primonialreim.fr

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

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

Siège social

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

La Note d'information de la SCPI Primovie a reçu le visa SCPI n° 12-19 en date du 31 juillet 2012 délivré par l'AMF et a été actualisée en avril 2022.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.fr.

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

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